

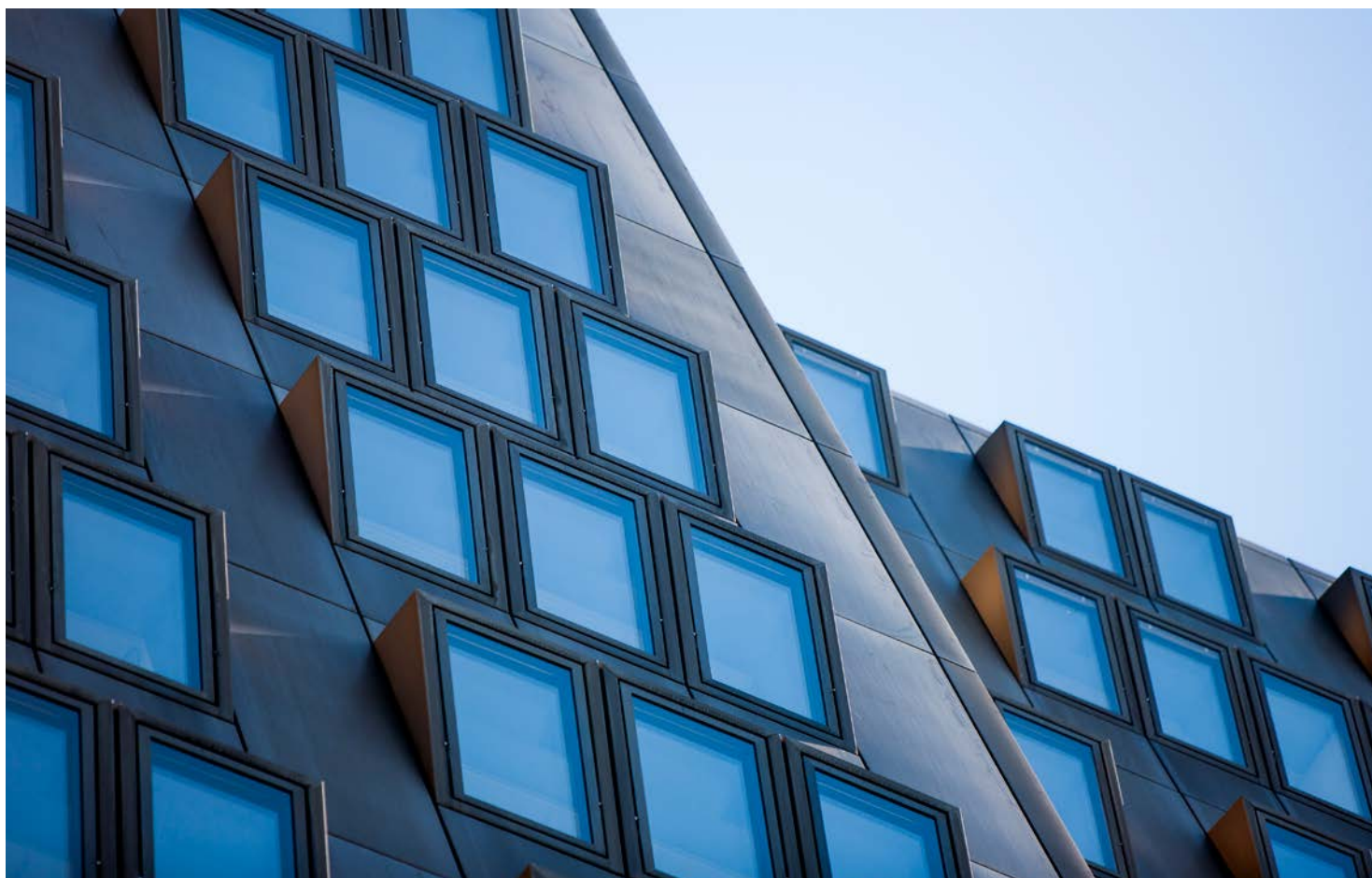


Reihe BUND 2026/9

Reihe WIEN 2026/3

VIENNA TWENTYTWO

Bericht des Rechnungshofes



Vorbemerkungen

Vorlage

Der Rechnungshof erstattet dem Nationalrat gemäß Art. 126d Abs. 1 Bundes-Verfassungsgesetz sowie dem Gemeinderat der Stadt Wien gemäß Art. 127 Abs. 6 in Verbindung mit Abs. 8 Bundes-Verfassungsgesetz nachstehenden Bericht über Wahrnehmungen, die er bei einer Gebarungsprüfung getroffen hat.

Berichtsaufbau

In der Regel werden bei der Berichterstattung punktweise 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 Website des Rechnungshofes www.rechnungshof.gv.at verfügbar.

Prüfkompetenz des Rechnungshofes

Zur Überprüfung der Gebarung des Bundes, der Länder, der Gemeindeverbände, der Gemeinden und anderer durch Gesetz bestimmter Rechtsträger ist der Rechnungshof berufen. Der Gesetzgeber versteht die Gebarung als ein über das bloße Hantieren mit finanziellen Mitteln hinausgehendes Verhalten, nämlich als jedes Verhalten, das finanzielle Auswirkungen (Auswirkungen auf Ausgaben, Einnahmen und Vermögensbestände) hat. „Gebarung“ beschränkt sich also nicht auf den Budgetvollzug; sie umfasst alle Handlungen der prüfungsunterworfenen Rechtsträger, die finanzielle oder vermögensrelevante Auswirkungen haben.

IMPRESSUM

Herausgeber:
Rechnungshof Österreich
1030 Wien, Dampfschiffstraße 2

www.rechnungshof.gv.at
Redaktion und Grafik: Rechnungshof Österreich
Herausgegeben: Wien, im März 2026

AUSKÜNFTE

Rechnungshof
Telefon (+43 1) 711 71 – 8946
E-Mail info@rechnungshof.gv.at
Bluesky: [@rhsprecher.bsky.social](https://bsky.app/profile/@rhsprecher.bsky.social)
[facebook/RechnungshofAT](https://facebook.com/RechnungshofAT)

FOTOS

Cover, S. 6, 7: Rechnungshof/Achim Bieniek
S. 13, 23, 35, 63: K18

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	4
Prüfungsziel	9
Kurzfassung	10
Zentrale Empfehlungen	16
Zahlen und Fakten zur Prüfung	17
Prüfungsablauf und -gegenstand	19
Chronologie	21
Beginn der Projektentwicklung	23
Entscheidungsgründe für das Projekt	26
Auswahl der SIGNA-Unternehmensgruppe	29
Prüfzuständigkeit des RH	31
Gesellschaftsstruktur	35
Projektfinanzierung	37
System der Finanzierung	37
Gesellschafterdarlehen	38
Finanzierung der Holding durch Tochterunternehmen	42
Eigenkapitalquote	42
Fremdfinanzierung	45
Bau	47
Projektorganisation	47
Bauzeit	51
Kostenentwicklung	55
Kostenverfolgung und -steuerung	58
Vergabestrategie	61



Verwertung _____	63
Stand der Verwertung _____	63
Bauteile 1, 3 und 4 (Büro, Wohnen, Handel) _____	64
Bauteile 2 und 5 (Beherbergungsbetriebe) _____	68
Übernahme der Gesellschaftsanteile der Forum Donaustadt	
Holding GmbH _____	69
Ablauf der Anteilsübernahme _____	69
Kaufpreis _____	71
Gläubiger _____	72
Projektergebnis _____	73
Perspektive der Projektentwicklung _____	75
Resümee _____	78
Schlussempfehlungen _____	83
Anhang _____	88
Entscheidungsträgerinnen und Entscheidungsträger _____	88

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Gesellschafterdarlehen der Projektpartner an die FoDo Holding GmbH & Co KG (Holding); 2016 bis 2024 _____	39
Tabelle 2: Eigenkapitalquote in den Projektgesellschaften (jeweils zum 31. Dezember) _____	43

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Chronologie des Projekts VIENNA TWENTYTWO _____	22
Abbildung 2:	Lage des Projekts VIENNA TWENTYTWO im 22. Wiener Gemeindebezirk _____	23
Abbildung 3:	Aufbauorganisation des Projekts VIENNA TWENTYTWO (Stand November 2022) _____	35
Abbildung 4:	Finanzierung des Projekts VIENNA TWENTYTWO _____	37
Abbildung 5:	3-Monats-EURIBOR von Jänner 2016 bis März 2025 _____	45
Abbildung 6:	Projektorganisation des Projekts VIENNA TWENTYTWO (Stand Ende 2023) auf Ebene der Projektgesellschaften ____	47
Abbildung 7:	Entwicklung der geplanten und der tatsächlichen bzw. voraussichtlichen Bauzeit beim Projekt VIENNA TWENTYTWO gegliedert nach den beiden Bauphasen (Stand März 2025) __	52
Abbildung 8:	Entwicklung der Bauzeit im Verhältnis zum Baupreisindex (Stand Dezember 2024) _____	56
Abbildung 9:	Verwertung der Bauteile 1 bis 6 zum Stand Ende 2024 ____	63
Abbildung 10:	Geplante Konzernergebnisse ARE-Konzern; unter Berücksichtigung der Chancen und Risiken aus der Projektentwicklung, der Immobilienbewertung und der Änderung rechtlicher Rahmenbedingungen; 2019 bis 2024 __	75

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
AG	Aktiengesellschaft
ARE	ARE Austrian Real Estate GmbH
Art.	Artikel
BGBL.	Bundesgesetzblatt
BIG	Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H.
bzw.	beziehungsweise
Co	Compagnie
COVID	corona virus disease (Coronaviruskrankheit)
dRGBL.	deutsches Reichsgesetzblatt
etc.	et cetera
EUR	Euro
EURIBOR	Euro Interbank Offered Rate
EZB	Europäische Zentralbank
(f)f.	folgend(e)
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
Hrsg.	Herausgeber
i.d.g.F.	in der (geltenden) Fassung
inkl.	inklusive
JGS	Justizgesetzsammlung
KG	Kommanditgesellschaft
LGBl.	Landesgesetzblatt
m	Meter
m ²	Quadratmeter
Mio.	Million
MKF	Mehrkostenforderung
Mrd.	Milliarde



ÖBAG Österreichische Beteiligungs AG

Pkw Personenkraftwagen

rd. rund

RGBL. Reichsgesetzblatt

RH Rechnungshof

Rz Randziffer

S. Seite

TZ Textzahl

u.a. unter anderem

USt Umsatzsteuer

VfGH Verfassungsgerichtshof

z.B. zum Beispiel

VIENNA TWENTYTWO

VIENNA TWENTYTWO ist ein Immobilienprojekt im 22. Wiener Gemeindebezirk. Die ARE Development, Teil des im Alleineigentum der Republik Österreich stehenden BIG-Konzerns, begann das Projekt im Jahr 2016 gemeinsam mit der SIGNA-Unternehmensgruppe mit einer geplanten Projektfertigstellung im Jahr 2022. Das Projekt umfasst sechs Gebäude mit einer Nutzfläche von insgesamt 89.896 m² insbesondere für Wohnen, Büro und Beherbergung. Bis zur Übernahme aller Anteile durch die ARE Development im Jänner 2024 waren die ARE Development mit 49 % und die SIGNA-Unternehmensgruppe mit 51 % am Projekt beteiligt. Obwohl der zugrunde liegende Kooperationsvertrag Regelungen enthielt, die eine Prüfkompetenz des RH begründeten und damit eine Meldeverpflichtung auslösten, meldete die ARE Development dies nicht dem RH.

Die zur Projektumsetzung eingerichteten 16 Gesellschaften waren nicht durchgehend mit der im Kooperationsvertrag vereinbarten Mindesteigenkapitalquote von 8 % ausgestattet. Eine Rückzahlung von Gesellschafterdarlehen an die ARE Development und die SIGNA-Unternehmensgruppe entzog dem Projekt zusätzlich liquide Mittel, sodass die Finanzierung einer Ende 2023 fälligen Tilgungsrate unterblieb. Als die SIGNA-Unternehmensgruppe auch von sich aus keine Mittel mehr für die Tilgung aufbrachte, übernahm die ARE Development deren Projektanteile und führte das Projekt in der Folge alleine weiter.

Die ARE Development plante im März 2025, das Projekt im Dezember 2025 fertigzustellen – und damit drei Jahre später als ursprünglich geplant. Für die Verzögerung waren auch in der Sphäre der ARE Development und der SIGNA-Unternehmensgruppe liegende Gründe wesentlich. Die Bauzeitverzögerung war für den Anstieg der Errichtungskosten von 212,55 Mio. EUR auf 412,21 Mio. EUR mitverantwortlich. Die Finanzierungskosten stiegen von 4,99 Mio. EUR auf 36,66 Mio. EUR.

Die ARE Development war in das Bieterverfahren zur Verwertung von drei Bauteilen durch die SIGNA-Unternehmensgruppe nicht eingebunden. Zwischen einem Unternehmen der SIGNA-Unternehmensgruppe und dem Käufer dieser Bauteile bestanden geschäftliche Beziehungen. Im Jänner 2025 waren die sechs Bauteile des Projekts gemessen an der Nutzfläche zu 85 % verkauft.

Das im August 2024 geplante voraussichtliche Projektergebnis von 8 Mio. EUR ergäbe gemessen an den Gesamtinvestitionskosten eine Rendite von 1,46 %. Dies wäre angesichts einer im August 2016 geplanten Rendite von 6,97 % niedrig.

Handlungsbedarf für die ARE Development sah der RH insbesondere darin,

- die Liquidität in Projekten so zu steuern, dass die Deckung finanzieller Verpflichtungen gewährleistet ist und Mindesteigenkapitalquoten eingehalten werden,
- die Unternehmensstrategie und Unternehmenskultur zukünftiger Projektpartner auf Übereinstimmung mit den Projektzielen der ARE Development zu prüfen,
- das Risiko von geplanten und laufenden Projektentwicklungen, insbesondere mit privaten Partnern, regelmäßig zu prüfen und gegebenenfalls Maßnahmen zu setzen und
- Unternehmensbeteiligungen im Fall einer Beherrschung im Sinne des Art. 126b Bundes-Verfassungsgesetz dem RH zu melden.



VIENNA TWENTYTWO

WIRKUNGSBEREICH

- Bundesministerium für Wirtschaft, Energie und Tourismus
- Stadt Wien

VIENNA TWENTYTWO

Prüfungsziel



Der RH überprüfte von August 2024 bis April 2025 das von der ARE Austrian Real Estate Development GmbH (in der Folge: **ARE Development**) zum Teil mit einem privaten Projektpartner, der SIGNA-Unternehmensgruppe, entwickelte Immobilienprojekt VIENNA TWENTYTWO. Dieses Immobilienprojekt befindet sich im 22. Wiener Gemeindebezirk nahe der U-Bahn-Station Kagran und umfasst sechs Gebäude bzw. Bauteile mit einer Nutzfläche von insgesamt 89.896 m² für Wohnungen, Büros, Hotel, servicierte Apartments und Handel. Die ARE Development war Teil des Konzerns der Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. (**BIG**) und stand mittelbar im Alleineigentum der Republik Österreich. Überprüfte Stellen waren die BIG, die in ihrem Alleineigentum stehenden Beteiligungen ARE Austrian Real Estate GmbH (**ARE**) und ARE Development sowie 16 zur Umsetzung des Immobilienprojekts gegründete Gesellschaften. Erhebungen führte der RH auch bei der Österreichischen Beteiligungs AG (**ÖBAG**), der Stadt Wien und der Wirtschaftsagentur Wien, einem Fonds der Stadt Wien (in der Folge: **Wirtschaftsagentur Wien**) durch.

Ziel der Gebarungsüberprüfung war die Beurteilung

- der Entscheidung für das Projekt und für eine Kooperation mit der SIGNA-Unternehmensgruppe,
- der Projektfinanzierung,
- der Bauabwicklung,
- der Projektverwertung sowie
- der Übernahme der Anteile der SIGNA-Unternehmensgruppe am Projekt durch die ARE Development.

Kurzfassung

Auswahl der SIGNA-Unternehmensgruppe

Wie die Zusammenarbeit zwischen ARE Development und SIGNA-Unternehmensgruppe (in der Folge auch: **Projektpartner**) zustande kam, war nicht dokumentiert. Auch unterblieb eine standardisierte Risikobeurteilung der SIGNA-Unternehmensgruppe. Erst seit dem Jahr 2018 sah die BIG auf Grundlage einer Empfehlung des RH einen Auswahlprozess für private Projektpartner vor, der auch für die ARE Development galt. Er umfasste eine standardisierte Prüfung zur Beurteilung potenzieller Partner und entsprechende Dokumentationspflichten. Die Anforderungen an einen Partner mit einer längerfristigen Geschäftsbeziehung sollten aufgrund des damit verbundenen Risikos streng und umfassend sein. Dies auch vor dem Hintergrund, dass bei Kooperationen zwischen privaten und öffentlichen Partnern im Falle der Insolvenz des privaten Partners die Übernahme des gesamten Projektrisikos durch den öffentlichen Partner eintreten kann.

Die SIGNA-Unternehmensgruppe legte im Rahmen des u.a. von der Wirtschaftsagentur Wien durchgeführten Bieterverfahrens zur Projektverwertung im Jahr 2016 Unterlagen vor, nach denen sie wirtschaftlich, finanziell und technisch in der Lage sei, das Projekt gemeinsam mit der ARE Development umzusetzen. Durch Hinzuziehung der SIGNA-Unternehmensgruppe sollten das Risiko der Projektentwicklung geteilt und Synergien in der Entwicklung und Verwertung des Projekts geschaffen werden. (TZ 4, TZ 5)

Gesellschaftsstruktur

Die ARE Development war nach dem Kooperationsvertrag mit der SIGNA-Unternehmensgruppe vom August 2016 mit 49 % und die zur SIGNA-Unternehmensgruppe gehörende Forum Donaustadt Holding GmbH mit 51 % an den 16 Gesellschaften zur Umsetzung des Projekts VIENNA TWENTYTWO beteiligt. Der Kooperationsvertrag enthielt jedoch Regelungen, die eine Beherrschung durch die ARE Development im Sinne des Bundes-Verfassungsgesetzes und damit einhergehend eine Prüfkompetenz des RH für die 16 Gesellschaften begründeten. Die ARE Development unterließ die Bekanntgabe der der Prüfkompetenz des RH unterliegenden Beteiligungen – trotz der jährlichen Nachfrage des RH über solche Beteiligungen – und umging damit die Prüfständigkeit des RH. Dadurch war das Projekt VIENNA TWENTYTWO bis zur Übernahme der Projektanteile der SIGNA-Unternehmensgruppe durch die ARE Development im Jänner 2024 einer allfälligen Prüfung durch den RH entzogen. Die unterbliebene Bekanntgabe führte auch zu Intransparenz bei den gesetzlich vorgesehenen Meldepflichten nach dem Bundesverfassungsgesetz Medienkooperation und Medienförderung und bei der Einkommenserhebung sowie der daraus

resultierenden unvollständigen Berichterstattung an den Nationalrat. Ende 2024 lag der Eigentumsanteil der ARE Development bei 21 Gesellschaften zur Umsetzung von Immobilienprojekten unter 50 %. (TZ 6)

Projektfinanzierung

Die Finanzierung des Projekts VIENNA TWENTYTWO basierte überwiegend auf Fremdkapital. Im zweiten Quartal 2023 zahlte die FoDo Holding GmbH & Co KG – jene der 16 Gesellschaften des Projekts, der die 14 Projekt- und Beteiligungsgesellschaften als Töchter und Enkel untergeordnet waren – Gesellschafterdarlehen an die Projektpartner von insgesamt 18,00 Mio. EUR zurück; dies trotz des engen finanziellen Spielraums, trotz zeitnah fälliger Tilgungen und noch nicht abgeschlossener Bautätigkeit. Damit entzogen die ARE Development und die SIGNA-Unternehmensgruppe dem Projekt liquide Mittel. In der Folge war die Tilgung einer Ende 2023 fälligen Bankenkredittranche in Höhe von 12,60 Mio. EUR nicht mehr möglich, zumal die SIGNA-Unternehmensgruppe ihren Anteil an der Finanzierung nicht mehr aufbrachte. (TZ 10)

In den Jahren 2016 bis 2024 waren – jeweils zum Stichtag Ende des Jahres – vier der sechs Projektgesellschaften insgesamt neunmal nicht mit ausreichenden Mitteln ausgestattet, um die im Kooperationsvertrag vereinbarte Mindesteigenkapitalquote von 8 % zu erreichen. (TZ 12)

Die Projektpartner und die Gesellschaften des Projekts VIENNA TWENTYTWO unterlagen aufgrund ihrer gewerblichen Tätigkeit nicht dem Bundesvergabegesetz. Die ARE Development und die SIGNA-Unternehmensgruppe beauftragten Dienstleistungen der Projektsteuerung und der Örtlichen Bauaufsicht ohne Einholung von Alternativangeboten zur Ermittlung eines Bestbieters. Damit wurden mögliche Kostensenkungspotenziale nicht wahrgenommen. (TZ 14)

Bau

Mehrere Faktoren wiesen auf fehlende eigene Strukturen der ARE Development beim Projekt VIENNA TWENTYTWO hin: die Schaffung einer zusätzlichen Führungsebene nach Übernahme der Anteile der SIGNA-Unternehmensgruppe, die Inanspruchnahme von 70 Konsulenten und Dienstleistungsunternehmen zur Abwicklung des Projekts und die Übernahme eines ehemaligen Projektleiters und Prokuristen der SIGNA-Unternehmensgruppe, dessen Vergütung (einschließlich USt, Nebenkosten sowie gegebenenfalls Kosten einer Assistenz) – umgerechnet auf ein Vollzeitäquivalent – rd. 1,5-mal so hoch war wie die durchschnittliche Vergütung der Geschäftsführer der BIG bzw. der ARE. (TZ 15)

Bei Projektgenehmigung durch den Aufsichtsrat im Juli 2016 plante die ARE Development den Baubeginn mit 1. Dezember 2017 sowie das Bauende mit 31. Dezember 2022. Tatsächlicher Baubeginn war am 1. Februar 2019. Im März 2025 ging die ARE Development davon aus, den Bau im Dezember 2025 fertigzustellen. Mit Stand März 2025 betrug daher die Bauzeitverzögerung der Bauphase 1 32 Monate, die Bauzeitverzögerung der Bauphase 2 voraussichtlich 36 Monate. Gründe für die Verzögerung waren insbesondere von der ARE Development und der SIGNA-Unternehmensgruppe ausgehende Änderungen der Nutzungs- und Verwertungskonzepte, daraus resultierende Planungsverzögerungen und die unterschätzte Komplexität des Projekts. Diese Faktoren waren nach Ansicht des RH von Beginn an erwartbar und wären in einer Bauzeitplanung zu berücksichtigen gewesen. Die Verschiebungen und Verlängerungen der Bauzeit erhöhten die Anfälligkeit des Projekts für interne Einflüsse (z.B. Insolvenz der SIGNA-Unternehmensgruppe) und externe Einflüsse (z.B. Lieferkettenengpässe, Anstieg der Finanzierungskosten). (TZ 17)

Die prognostizierten Errichtungskosten des Projekts VIENNA TWENTYTWO erhöhten sich von Jänner 2018 bis August 2024 von 212,55 Mio. EUR auf 412,21 Mio. EUR – sohin um 199,66 Mio. EUR bzw. 94 %. Dafür waren die Bauzeitverlängerung und -verzögerung, Baupreissteigerungen und eine mangelhafte Planungs- und Ausschreibungsqualität ausschlaggebend. Weiters stiegen die Finanzierungskosten von 4,99 Mio. EUR auf 36,66 Mio. EUR an, da die verlängerte Projektdauer und der spätere Baubeginn in eine Phase ansteigender Zinsen fielen. (TZ 13, TZ 18)

Kostenverfolgung und -steuerung

Konkrete Vorgaben zur Ausgestaltung der Kostenverfolgung und -steuerung fehlten, z.B. die Festlegung der verpflichtenden Berichtsintervalle und Berichtsinhalte bzw. Berichtsgliederung oder Festlegungen zu Schnittstellen. Dadurch war eine durchgehende und alle Funktionen berücksichtigende Kostenverfolgung erschwert. Auch die mangelhafte, intransparente und inkonsistente Kostenverfolgung im Projekt VIENNA TWENTYTWO bedingte eine eingeschränkte Steuerungsmöglichkeit der Kosten. (TZ 19, TZ 20)

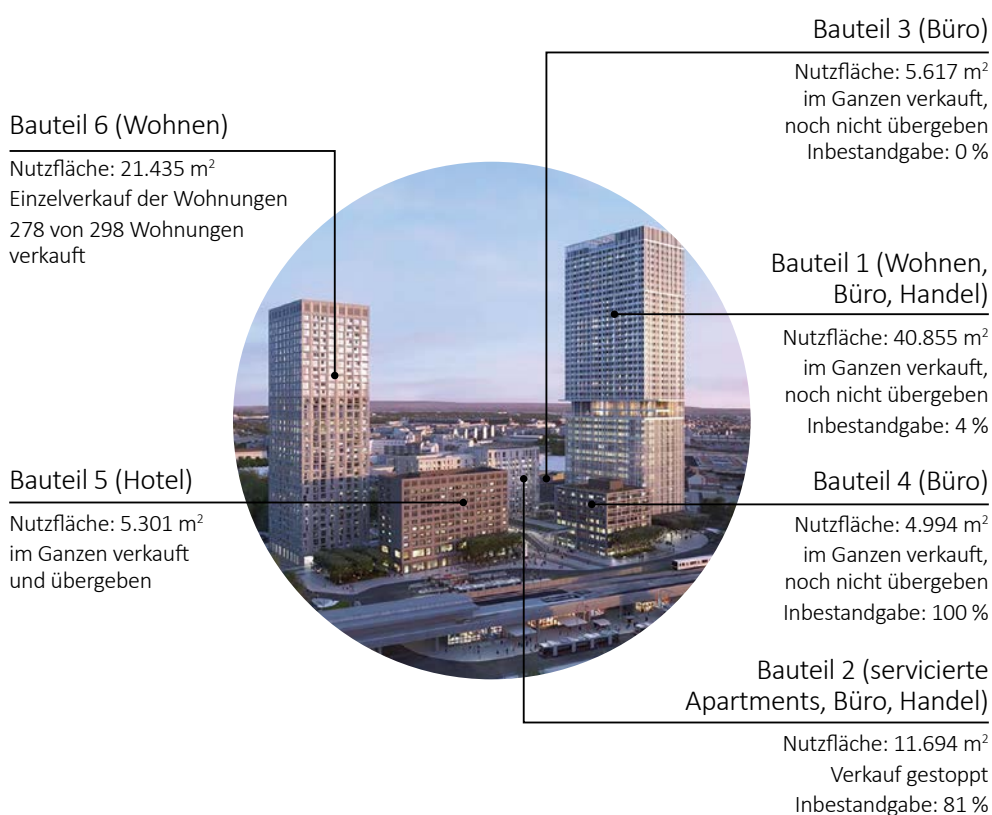
Mit der Projektsteuerung und der Örtlichen Bauaufsicht war dasselbe externe Unternehmen beauftragt, ohne für diese Bauherrenaufgaben geeignete Kontrollmechanismen sicherzustellen. (TZ 19)

Verwertung

Ende 2024 waren

- die Bauteile 1, 3, 4 und 5 des Projekts VIENNA TWENTYTWO zur Gänze verkauft,
- Bauteil 2 noch nicht verkauft,
- im Bauteil 6 278 der 298 Wohnungen veräußert: (TZ 22)

Abbildung: Immobilienprojekt VIENNA TWENTYTWO; Stand Ende 2024



Quelle: BIG-Konzern; Darstellung: RH

Die SIGNA-Unternehmensgruppe führte das Bieterverfahren zur Verwertung der Bauteile 1, 3 und 4 – des größten Teils des Projekts VIENNA TWENTYTWO – entgegen der im Kooperationsvertrag vereinbarten gemeinschaftlichen Entscheidungsfindung ohne Zustimmung der ARE Development durch. Damit fehlten im Vorhinein Festlegungen zum Verkaufsprozess. Zwischen der SIGNA-Unternehmensgruppe und dem Käufer der Liegenschaften bestanden geschäftliche Beziehungen. Das sich daraus ergebende Risiko von Interessenkonflikten konnte sich insbesondere in der Investorensuche, der Kaufpreisfindung oder in der Gestaltung des Kauf- und Abtretungsvertrags manifestieren. Von einer Objektivierung des Verkaufsprozesses nahmen die Projektpartner Abstand. (TZ 23)

Der an die Stadt Wien vermietete Bauteil 4 war für potenzielle Käufer der attraktivste Bauteil. Der RH führte das auf das langfristige Mietverhältnis und die Zahlungssicherheit des Mieters zurück. Dennoch strebten die ARE Development und die SIGNA-Unternehmensgruppe beim Projekt VIENNA TWENTYTWO keine Mietpreisgestaltung nach Bonität der Mieter (z.B. öffentliche Mieter) und Dauer der Verträge an. (TZ 24)

Bauteil 2, der schwerpunktmäßig Flächen für servicierte Apartments, aber auch für Büros und für den Handel umfasste, war Ende 2024 noch nicht verkauft. Dies lag insbesondere an dem mit dem Betreiber der servicierten Apartments abgeschlossenen Managementvertrag: Anders als bei einem Vertrag mit Fixpacht – wie bei Bauteil 5 (Hotel) – orientierten sich bei Bauteil 2 die Einnahmen des Liegenschaftseigentümers am Umsatz des Betreibers. (TZ 25)

Übernahme der Gesellschaftsanteile der Forum Donaustadt Holding GmbH

Die ARE Development und die SIGNA-Unternehmensgruppe hatten durch die Vereinbarung eines Vorkaufsrechts bzw. der Übertragung der Gesellschafteranteile an den anderen Projektpartner im Kooperationsvertrag für den Fall vorgesorgt, dass ein Projektpartner in finanzielle Schwierigkeiten geriet. Ab März 2023 berichteten Medien über Erhebungen der Europäischen Zentralbank bei Banken im Zusammenhang mit der Finanzierung der SIGNA-Unternehmensgruppe. Die BIG erstellte in der Folge Risiko- und Szenarioanalysen für den Fall der Insolvenz der SIGNA-Unternehmensgruppe und band den ARE Aufsichtsrat laufend ein. Als die SIGNA-Unternehmensgruppe eine Tilgungsrate im Dezember 2023 nicht mehr finanzierte, konnte die ARE Development die Geschäftsanteile der Forum Donaustadt Holding GmbH zeitnah Ende Jänner 2024 übernehmen. (TZ 26)

Die ARE Development beauftragte eine gutachterliche Prüfung des Kaufpreises der abgetretenen Anteile. Dies war zweckmäßig, weil damit eine Einschätzung der Angemessenheit des Kaufpreises vorlag, was auch das Risiko einer Anfechtung einer Anteilsübernahme aufgrund einer Benachteiligung von Gläubigern der Forum Donaustadt Holding GmbH verringern konnte. (TZ 27)

Nach Maßgabe der dem RH vorgelegten Unterlagen verringerte die ARE Development das Risiko der Inanspruchnahme durch Gläubiger der Forum Donaustadt Holding GmbH weiters, indem sie Maßnahmen setzte, um sämtliche Gläubiger der Forum Donaustadt Holding GmbH zu ermitteln, und indem sie einen direkten Zahlungsfluss über ein Treuhandkonto an diese Gläubiger vereinbarte. Mit einem Unternehmen, das gegenüber der Forum Donaustadt Holding GmbH genussberech-

tigt war, vereinbarte die ARE Development einen Verzicht auf die Erhebung von Ansprüchen. (TZ 28)

Projektergebnis

Die Nachvollziehbarkeit und Beurteilung wesentlicher Projektkennzahlen der ARE Development waren erschwert; etwa aufgrund unterschiedlicher Berücksichtigung der Körperschaftsteuer in diesen Kennzahlen und weil anfallende Zinsen von Gesellschafterdarlehen zum Teil nicht in den Kennzahlen berücksichtigt waren. Auch hing das Projektergebnis vom Erlös des noch nicht verkauften Bauteils 2 ab, von den aufgrund einer Vermietungsgarantie noch nicht endgültig feststehenden Erlösen der Bauteile 1, 3 und 4 sowie von einer allfälligen Kaufpreisnachbesserung gegenüber der SIGNA-Unternehmensgruppe. Die Bauteile 1 und 3 waren im August 2024 noch in Bau und die übrigen Bauteile noch nicht fertig schlussgerechnet. Die Auswirkungen der im Juli 2025 – nach der Gebarungsüberprüfung des RH an Ort und Stelle – in Kraft getretenen Novelle des Grunderwerbsteuergesetzes 1987 waren in den Berechnungen der ARE Development noch nicht berücksichtigt.

Eine Projektkalkulation von August 2016 ging nach Berücksichtigung der Körperschaftsteuer von Gesamtinvestitionskosten in Höhe von 291,40 Mio. EUR, von Erlösen von 311,70 Mio. EUR und somit von einer Rendite von 6,97 % aus. Bis August 2024 stiegen die geplanten Gesamtinvestitionskosten nach Berücksichtigung der Körperschaftsteuer auf 545,90 Mio. EUR und die geplanten Erlöse auf 553,90 Mio. EUR, woraus sich ein Projektergebnis von 8 Mio. EUR und eine Rendite von 1,46 % ergäben. Diese Rendite wäre angesichts einer ursprünglich geplanten Rendite von 6,97 % niedrig. Die von der BIG insgesamt für die Projektentwicklung ermittelten Risiken im ARE-Konzern waren deutlich höher als die Chancen. (TZ 29, TZ 30)

Auf Basis seiner Feststellungen hob der RH folgende Empfehlungen hervor:

ZENTRALE EMPFEHLUNGEN

ARE Austrian Real Estate Development GmbH

- Die Liquidität in Projekten wäre so steuern, dass die Deckung zeitnah fälliger finanzieller Verpflichtungen gewährleistet ist und die vereinbarten Mindesteigenkapitalquoten eingehalten werden, bevor Ausschüttungen bzw. Rückzahlungen von Gesellschafterdarlehen an die Eigentümer vorgenommen werden. (TZ 10)
- Vorgaben zur Bauzeit wären unter Berücksichtigung erforderlicher Projektänderungen und erwartbarer Risiken zu erstellen, um dem Aufsichtsrat eine realistische Bauzeitplanung vorlegen zu können. (TZ 17)
- In der vorgesehenen standardisierten Analyse eines zukünftigen Projektpartners wären dessen Unternehmensstrategie (u.a. betreffend Zusammenarbeit mit Kooperationspartnern, Risikoneigung oder Immobilienverwertung) und Unternehmenskultur (u.a. betreffend Transparenz, Governance, Compliance) auf Übereinstimmung mit den Projektzielen der ARE Austrian Real Estate Development GmbH zu prüfen. Die mit der Kooperation verbundenen Vor- und Nachteile wären zu begründen und dem Aufsichtsrat der ARE Austrian Real Estate GmbH zu kommunizieren. (TZ 23)
- Um eine Umgehung der Prüfständigkeit des RH auszuschließen, wären sämtliche Unternehmensbeteiligungen der ARE Austrian Real Estate Development GmbH auf eine Beherrschung im Sinne des Art. 126b Bundes-Verfassungsgesetz hin zu prüfen sowie zutreffendenfalls dem RH zu melden. (TZ 6)

ARE Austrian Real Estate GmbH

- Aufgrund der laufenden Änderungen des Risikoumfelds wären geplante Projektentwicklungen, insbesondere mit privaten Partnern, vor ihrem Beginn kritisch zu hinterfragen sowie laufende Projekte regelmäßig zu prüfen und gegebenenfalls Maßnahmen zu setzen. (TZ 30)

Zahlen und Fakten zur Prüfung

VIENNA TWENTYTWO						
Bauzeit	Februar 2019 bis voraussichtlich Dezember 2025					
Gesamtinvestitionskosten	voraussichtlich 545,90 Mio. EUR (Stand August 2024)					
Genehmigung durch den Aufsichtsrat der ARE Development	Juli 2016					
Projektdurchführung	ARE Austrian Real Estate Development GmbH und bis Jänner 2024 SIGNA-Unternehmensgruppe, abgewickelt über 16 nachgeordnete Gesellschaften					
Projektziele	<ul style="list-style-type: none"> • Errichtung eines Wohnbau- und Büroprojekts • Abverkauf der Liegenschaften in Wohnungseigentum bzw. Verkauf an Investoren 					
Grundstücksfläche	14.498 m ²					
Pkw-Stellplätze	500					
Nutzflächen (Stand Ende 2024)		Fläche gesamt	Fläche verkauft	Anteil verkaufter Flächen		
		in m ²		in %		
	Wohnen	39.613	38.061	96		
	Büro	26.994	25.004	93		
	servicierte Apartments	7.521	0	0		
	Hotel	4.763	4.763	100		
	Handel	3.252	1.629	50		
	Lager	6.680	6.460	97		
	sonstige	1.073	634	59		
	Gesamtprojekt	89.896	76.551	85		
ARE Austrian Real Estate Development GmbH						
Unternehmensgegenstand	Erwerb, Entwicklung und Verwertung von Liegenschaften					
	2019	2020	2021	2022	2023	2024
	in Mio. EUR					
Bilanzsumme	233,47	274,04	332,29	353,75	427,45	550,22
Eigenkapital	227,74	246,40	284,53	300,60	341,41	381,18
Umsatzerlöse	10,46	6,60	6,56	6,58	6,78	7,65
Erträge aus Beteiligungen	17,75	7,60	38,19	24,18	33,30	18,30
Jahresergebnis	10,98	-2,17	28,24	10,43	20,23	-3,98

Quelle: BIG-Konzern



VIENNA TWENTYTWO

Prüfungsablauf und -gegenstand

- 1 (1) Der RH überprüfte von August 2024 bis April 2025 das von der ARE Austrian Real Estate Development GmbH (in der Folge: **ARE Development**) zum Teil mit einem privaten Partner, der SIGNA-Unternehmensgruppe, entwickelte Immobilienprojekt VIENNA TWENTYTWO. Dieses Immobilienprojekt befindet sich im 22. Wiener Gemeindebezirk nahe der U-Bahn-Station Kagran und umfasst sechs Gebäude bzw. Bauteile mit einer Nutzfläche von insgesamt 89.896 m² für Wohnungen, Büros, Hotel, servicierte Apartments und Handel. Die ARE Development war Teil des Konzerns der Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. (**BIG**) und stand mittelbar im Alleineigentum der Republik Österreich.

Laut dem zugrunde liegenden Kooperationsvertrag vereinbarten die ARE Development und die Forum Donaustadt Holding GmbH, ein Unternehmen der SIGNA-Unternehmensgruppe, das Projekt VIENNA TWENTYTWO gemeinsam umzusetzen. Die Forum Donaustadt Holding GmbH war eine Beteiligung der SIGNA Development Selection AG, die dem Kooperationsvertrag als Garant beitrug.

Im Sinne der leichteren Lesbarkeit verwendete der RH für am Projekt beteiligte „SIGNA-Unternehmen“ grundsätzlich den Begriff „SIGNA-Unternehmensgruppe“, bei Bedarf auch die firmenmäßige Bezeichnung der betroffenen SIGNA-Unternehmen. Für die ARE Development und die SIGNA-Unternehmensgruppe verwendet der RH in der Folge auch den Begriff Projektpartner.

- (2) Überprüfte Stellen waren die BIG, die in ihrem Alleineigentum stehenden Beteiligungen ARE Austrian Real Estate GmbH (**ARE**) und ARE Development sowie 16 zur Umsetzung des Immobilienprojekts gegründete Gesellschaften.¹ Prüfungshandlungen setzte der RH auch bei der Österreichischen Beteiligungs AG (**ÖBAG**), der Stadt Wien und der Wirtschaftsagentur Wien, einem Fonds der Stadt Wien (in der Folge: **Wirtschaftsagentur Wien**).

¹ Das waren die FoDo Management GmbH, die FoDo Holding GmbH & Co KG, die FoDo Business Beteiligung GmbH & Co KG, die FoDo Services Beteiligung GmbH & Co KG, die FoDo Office Beteiligung GmbH & Co KG, die FoDo Center Beteiligung GmbH & Co KG, die FoDo Hotel Beteiligung GmbH & Co KG, die FDO Business GmbH & Co KG, die FDO Services GmbH & Co KG, die FDO Office GmbH & Co KG, die FDO Center GmbH & Co KG, die FDO Hotel GmbH & Co KG, die FDO Living GmbH, die FDO Immobilien Invest GmbH, die V22 Apartmentbetriebs Management GmbH und die V22 Apartmentbetriebs GmbH & Co KG (siehe Abbildung 3).

Diese Gesellschaften waren berechtigt, in eigenem Namen Verträge zu schließen. Die Geschäftsführungen dieser Gesellschaften waren gegenüber der ARE Development bzw. der Forum Donaustadt Holding GmbH weisungsgebunden.

(3) Ziel der Gebarungsüberprüfung war die Beurteilung

- der Entscheidung für das Projekt und für eine Kooperation mit der SIGNA-Unternehmensgruppe (TZ 4 ff.),
- der Projektfinanzierung (TZ 8 ff.),
- der Bauabwicklung (TZ 14 ff.),
- der Projektverwertung (TZ 22 ff.) sowie
- der Übernahme der Anteile der SIGNA-Unternehmensgruppe am Projekt durch die ARE Development (TZ 26).

Der überprüfte Zeitraum umfasste im Wesentlichen die Jahre 2016 bis 2024. Erforderlichenfalls bezog der RH auch frühere und aktuelle Entwicklungen mit ein.

(4) Die SIGNA-Unternehmensgruppe kam ab Dezember 2023 ihren finanziellen Verpflichtungen in der Projektentwicklung nicht mehr nach. Dies vor dem Hintergrund der Insolvenz von Unternehmen der SIGNA-Unternehmensgruppe. Im Jänner 2024 übernahm die ARE Development die Geschäftsanteile der Forum Donaustadt Holding GmbH am Projekt und führte es allein weiter.

(5) Die im Bericht angeführten Beträge beinhalten keine Umsatzsteuer, sofern nicht ausdrücklich anders angegeben.

(6) Die im Bericht enthaltenen Ausführungen beruhen im Wesentlichen auf den von den überprüften Stellen zur Zeit der Gebarungsüberprüfung bereitgestellten Informationen, woraus der RH seine Würdigungen und Empfehlungen ableitete.

Aus Anlass einer Überprüfung des RH sowie bei Veröffentlichung des Ergebnisses seiner Prüfung sind Geschäfts- und Betriebsgeheimnisse eines überprüften Unternehmens zu wahren.² Dies hatte der RH insbesondere bei seinen Ausführungen zur Verwertung (TZ 22 ff.), zur Anteilsübernahme durch die ARE Development (TZ 26 ff.) und zum Projektergebnis (TZ 29) zu berücksichtigen.

(7) Zu dem im Oktober 2025 übermittelten Prüfungsergebnis nahm die BIG für den BIG-Konzern (in der Folge: Stellungnahme der BIG) im November 2025 und die Stadt Wien im Dezember 2025 Stellung. Das seit April 2025 für Angelegenheiten der ÖBAG und deren Beteiligung BIG zuständige Bundesministerium für Wirtschaft, Energie und Tourismus³ gab mangels Empfehlung keine Stellungnahme ab. Der RH erstattete seine Gegenäußerung, die den gesamten BIG-Konzern umfasst, im März 2026 an die BIG. Gegenäußerungen an das Bundesministerium für Wirtschaft, Energie und Tourismus und die Stadt Wien waren nicht erforderlich.

² § 12 Abs. 5 Rechnungshofgesetz 1948, BGBl. 144/1948 i.d.g.F.

³ Anlage zu § 2 Teil 2 M. 26 Bundesministeriengesetz, BGBl. 76/1986 i.d.F. BGBl. I 10/2025



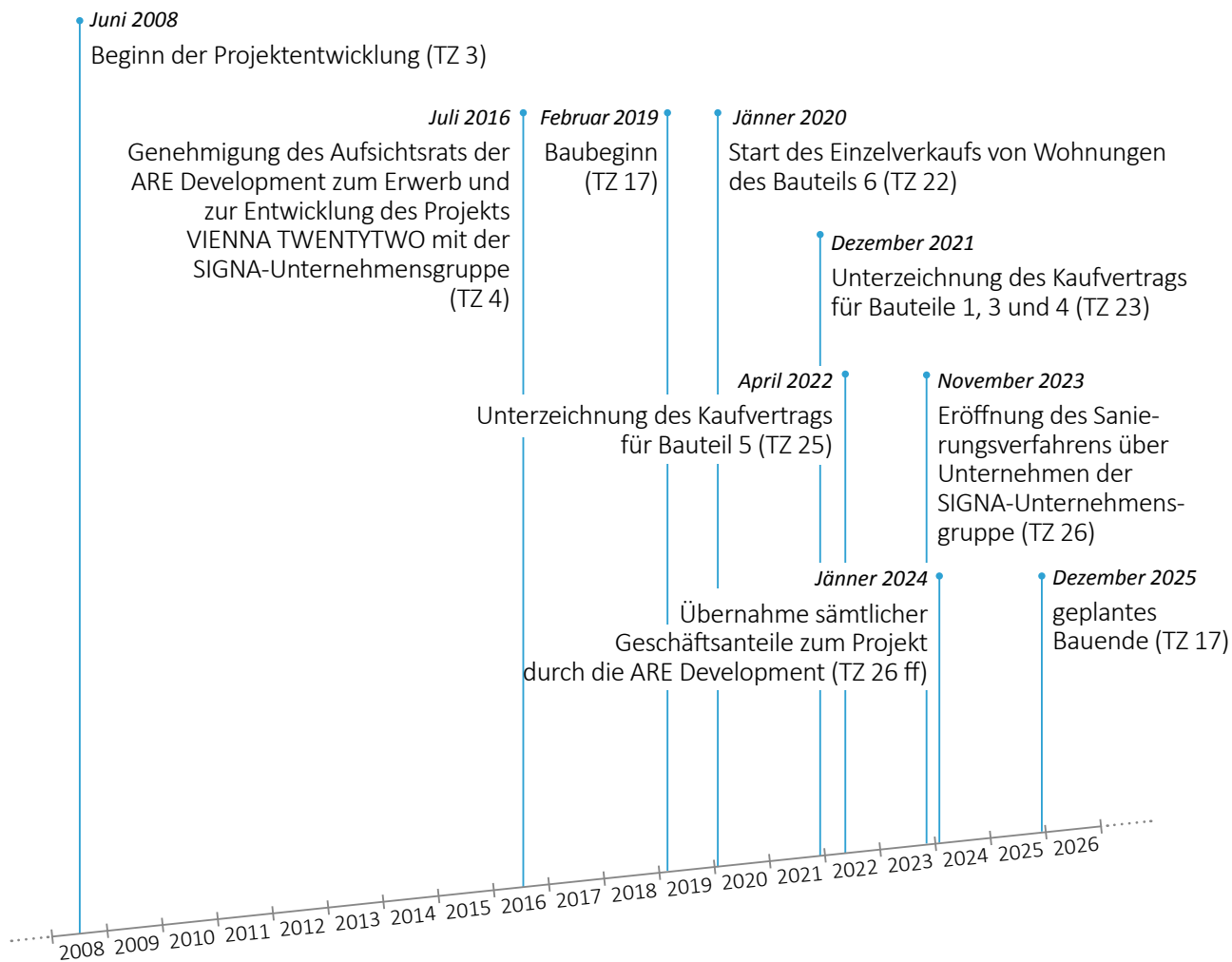
Chronologie

- 2 Die zum BIG-Konzern gehörende ARE Development – eine Tochtergesellschaft der ARE – entwickelte und realisierte als gewerblicher Bauträger Wohn- und Gewerbeimmobilien.

Mit Stand Ende September 2024 wickelte die ARE Development 24 laufende Projekte mit Gesamtinvestitionskosten von 3,007 Mrd. EUR ab. Das Projekt VIENNA TWENTYTWO war – gemessen an den voraussichtlichen, von 291,40 Mio. EUR (Stand August 2016) auf 545,90 Mio. EUR (Stand August 2024) gestiegenen Gesamtinvestitionskosten (TZ 29) – das zweitgrößte Projekt; es bestand aus sechs als eigene Bauteile ausgeführten Gebäuden, die eine Nutzfläche von 89.896 m² für Wohnen, Büros, Handel und Beherbergungsbetriebe sowie dazugehörige Lager boten. Das Projektgrundstück hatte eine Grundfläche von 14.498 m².

Nachfolgende Abbildung zeigt die Chronologie des Projekts VIENNA TWENTYTWO:

Abbildung 1: Chronologie des Projekts VIENNA TWENTYTWO

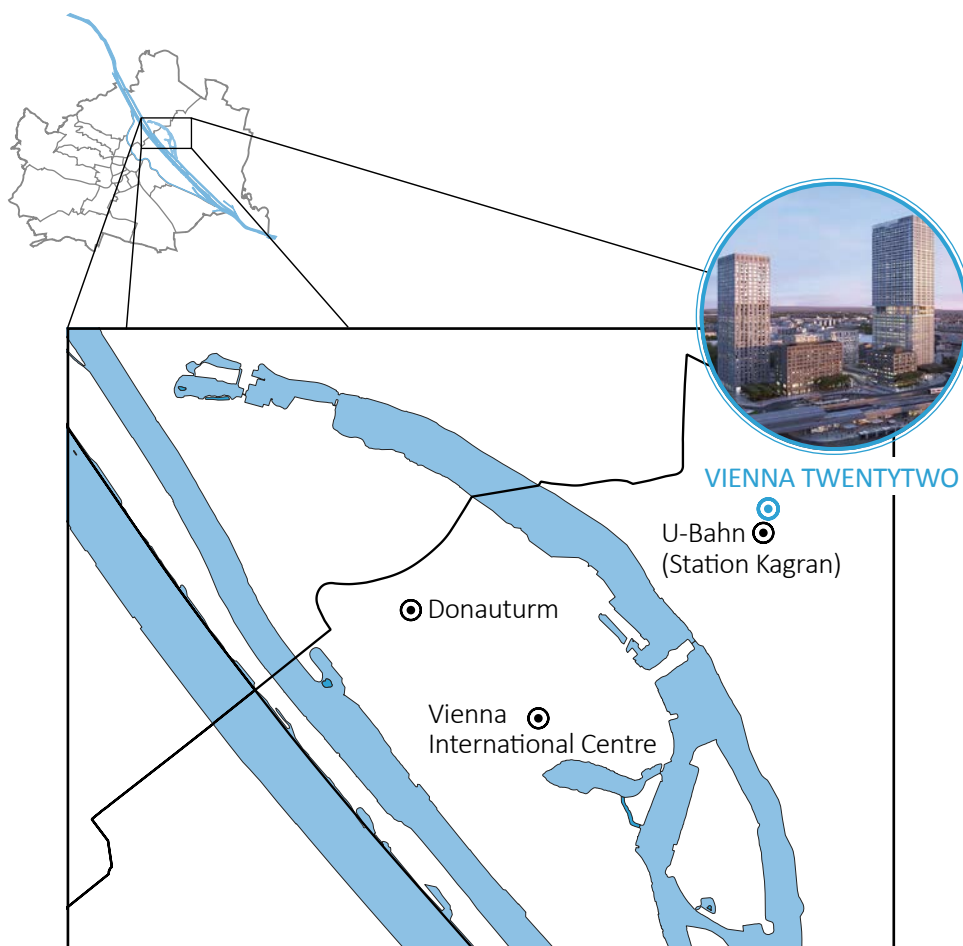


Quelle: BIG-Konzern; Darstellung: RH

Beginn der Projektentwicklung

- 3.1 (1) Im Jahr 2008 lobten die Grundeigentümer Stadt Wien und Wiener Linien GmbH & Co KG gemeinsam mit dem Wiener Wirtschaftsförderungsfonds (seit 2010 Wirtschaftsagentur Wien) einen städtebaulichen Wettbewerb aus. Gegenstand des Wettbewerbs war die Erstellung eines Bebauungs- und Nutzungskonzepts für eine damals als Stellplatzfläche genutzte Liegenschaft am Dr.-Adolf-Schärf-Platz (22. Wiener Gemeindebezirk). Nachfolgende Abbildung zeigt die Lage des Projekts VIENNA TWENTYTWO in der Stadt Wien:

Abbildung 2: Lage des Projekts VIENNA TWENTYTWO im 22. Wiener Gemeindebezirk



Quelle und Darstellung: RH

Aufbauend auf dem Siegerprojekt des städtebaulichen Wettbewerbs lobte die Wirtschaftsagentur Wien im Jahr 2010 einen Realisierungswettbewerb für konzeptionelle Vorentwürfe zur Vergabe von Generalplanerleistungen aus. Ergebnis dieses Wettbewerbs war eine „Business- und Technologieimmobilie“ als Bezirkszentrum. Bereits damals enthielt das dem Realisierungswettbewerb zugrunde gelegte Konzept einen Büroturm mit bis zu 170 m Höhe, einen Wohnturm mit Wohnungen und Apartments mit bis zu 130 m Höhe sowie niedrigere Gebäude für Hotels und Verwaltungseinrichtungen zwischen den beiden Türmen.

Auf Basis der dem Realisierungswettbewerb folgenden Planungen der Wirtschaftsagentur Wien und eines privaten Projektentwicklungsunternehmens setzte die Stadt Wien 2014 einen neuen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan für den Projektstandort fest. Dieser beschränkte die Gesamtnutzfläche für Wohnungen auf höchstens 37.000 m² und legte u.a. die zulässige Gebäudehöhe fest – entsprechend dem Konzept aus dem Jahr 2010 mit zwei Türmen und niedrigeren Gebäuden dazwischen.

Im Februar 2016 starteten die Wirtschaftsagentur Wien und das private Projektentwicklungsunternehmen ein Bieterverfahren zur Verwertung des Projekts. Von 99 potenziellen Investoren erhielten 93 Erstinformationen zum Projekt. Absagen potenzieller Investoren thematisierten u.a. die Beschränkung der Gesamtnutzfläche für Wohnungen nach dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan der Stadt Wien. Bis zum Ende der Abgabefrist im Juli 2016 langten drei Angebote ein. Höchstbieter war die Bietergemeinschaft der ARE Development mit der SIGNA-Unternehmensgruppe. Der Anteilskaufvertrag wurde im August 2016 unterfertigt, die Liegenschaftsübertragung erfolgte als Share Deal (Kauf bzw. Verkauf von Anteilen an Gesellschaften mit Liegenschaftsvermögen).

(2) Im Laufe der weiteren Projektentwicklung konnten die ARE Development und die SIGNA-Unternehmensgruppe 2021 eine Erhöhung der auf 37.000 m² beschränkten Wohnnutzflächen auf 40.397 m² erzielen. Für die Bauteile 1, 2 und 6 (siehe Abbildung 3 in [TZ 7](#)) konnten sie zudem eine Erhöhung der zulässigen Geschoßanzahl erwirken. Für den Bauteil 1 (Wohnen, Büro, Handel) lagen dem RH unterschiedliche Bescheide vor:

- Bescheid des Bauausschusses der Bezirksvertretung vom Mai 2021 über die Abweichung vom Bebauungsplan: Genehmigung⁴ einer Erhöhung von 38 auf 43 oberirdische Geschoße mit Aufenthaltsräumen,
- Bescheid des Magistrats der Stadt Wien vom September 2021 über die Baubewilligung⁵: Erhöhung auf 45 oberirdische Geschoße.

⁴ Gemäß § 69 in Verbindung mit § 133 der Bauordnung für Wien (LGBl. 11/1930 i.d.g.F.) war der Bauausschuss der örtlich zuständigen Bezirksvertretung zur Entscheidung über Anträge auf Bewilligung von Abweichungen von den Vorschriften des Bebauungsplans berufen.

⁵ Gemäß § 70 in Verbindung mit § 132 der Bauordnung für Wien war der Magistrat zur Entscheidung über das Ansuchen um Baubewilligung berufen.

Nach Auskunft des Magistrats der Stadt Wien vom Jänner 2025 umfasse die Baubewilligung für den Bauteil 1 44 oberirdische Geschoße mit Aufenthaltsräumen und ein Technikgeschoß an oberster Stelle ohne Aufenthaltsräume. Aufgrund der sich daraus ergebenden Abweichung um ein Geschoß sei eine Richtigstellung mittels Angleichung der beiden Bescheide geplant. Die ARE Development baute Bauteil 1 als Gebäude mit 45 oberirdischen Geschoßen. Ob davon 43 oder 44 Geschoße mit Aufenthaltsräumen ausgestattet waren, war zum Ende der Gebarungsüberprüfung des RH an Ort und Stelle noch offen.

- 3.2 (1) Der RH hob hervor, dass das Projekt VIENNA TWENTYTWO bereits vor dem Ankauf der Liegenschaften durch die ARE Development und die SIGNA-Unternehmensgruppe im Jahr 2016 als Projekt mit einem Büroturm und einem Wohnturm konzipiert war. Bereits damals lag der Fokus des Projekts auf der Errichtung von Büros und Beherbergungseinrichtungen (Hotel und servicierte Apartments). Die Errichtung von Wohnungen war lediglich in untergeordnetem Ausmaß zulässig. Der Gestaltungsspielraum für weitere Projektentwicklungen und somit auch für künftige Verwertungspotenziale war daher durch die Vorarbeiten und Vorgaben der Stadt Wien mitbestimmt.

(2) Der RH kritisierte, dass ein Bescheid des Bauausschusses der Bezirksvertretung und ein Bescheid des Magistrats der Stadt Wien unterschiedliche Geschoßangaben für den Bauteil 1 enthielten und damit unklar war, wie viele Geschoße mit Aufenthaltsräumen die Baubewilligung zuließ. Dies mit der Folge, dass je nach der zur Zeit der Gebarungsüberprüfung noch laufenden Projektumsetzung Bauteil 1 über 44 Geschoße mit Aufenthaltsräumen und damit über ein Geschoß mehr verfügen könnte als laut Bescheid des Bauausschusses der Bezirksvertretung vom Mai 2021.

Der RH empfahl der Stadt Wien, die unterschiedlichen Angaben zur zulässigen Geschoßanzahl in den Bescheiden der Stadt Wien für den Bauteil 1 des Projekts VIENNA TWENTYTWO ehestmöglich verbindlich abzuklären und Bescheide gegebenenfalls richtigzustellen.

- 3.3 Laut Stellungnahme der Stadt Wien würden nach Rücksprache mit dem Bauwerber im Zuge der Fertigstellungsanzeige die im 44. oberirdischen Geschoß gelegenen Fitness- und Saunaräume derart gekennzeichnet, dass diese keine Aufenthaltsräume gemäß Bauordnung für Wien darstellten. Dies sei gemäß § 73 Abs. 3 der Bauordnung für Wien zulässig.

Damit seien die Anforderungen des Bescheids des Bauausschusses der Bezirksvertretung mit einer genehmigten Anzahl von insgesamt 43 oberirdischen Geschoßen mit Aufenthaltsräumen erfüllt. Die Stadt Wien werde somit der Empfehlung des RH nachkommen.

Entscheidungsgründe für das Projekt

4.1 (1) Im Juli 2016 genehmigte der damals bei der ARE Development eingerichtete Aufsichtsrat⁶ den Erwerb und die Entwicklung des Projekts VIENNA TWENTYTWO. Gemäß den im Aufsichtsrat vorliegenden Unterlagen sahen die Geschäftsführung und der Aufsichtsrat folgende Chancen:

- Die ARE Development erwarte eine Rendite⁷ von 10,20 % (vor Berücksichtigung der Körperschaftsteuer).
- Durch Hinzuziehung der SIGNA-Unternehmensgruppe sollten das Risiko der Projektentwicklung geteilt und Synergien in der Entwicklung und Verwertung des Projekts geschaffen werden.
- Das Projekt sollte die Vorhaltung von Flächenreserven für Bundesmieter ermöglichen (TZ 24).
- Interessensbekundungen für Ankäufe und Anmietungen von Flächen lägen bereits vor.
- Das Projekt verfüge durch die Anbindung an den öffentlichen Personenverkehr sowie die Nähe zu einem Einkaufszentrum und einem Naherholungsgebiet über eine sehr gute Lage.
- Die ARE Development erachte einen attraktiven Nutzungsmix aus Arbeitsplätzen, Wohnraum, Beherbergungsflächen sowie Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten als gegeben.
- VIENNA TWENTYTWO sollte einen Beitrag zum ARE Investitionsprogramm 2015–2020⁸ leisten, im Rahmen dessen die ARE 10.000 Wohnungen auf Beschluss der Bundesregierung vom März 2015 bauen sollte.

Die Aufsichtsratsunterlagen erläuterten auch wesentliche Projektrisiken und diesen vorbeugende Maßnahmen und Umstände:

- Dem Risiko einer schwierigen Verwertung aufgrund der Projektgröße und des gedeckelten Wohnungsanteils sollten eine möglichst frühe Verwertung und die sehr gute Lage des Standorts entgegenwirken.
- Dem Risiko, aufgrund der Größe und Komplexität des Projekts die geplante Bauzeit nicht einhalten zu können, sollten die Planung und Realisierung in zwei Bauphasen entgegenwirken.

⁶ Der Aufsichtsrat bei der ARE Development wurde im Jahr 2017 aufgelöst und stattdessen ein Aufsichtsrat bei der ARE eingerichtet. Die Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat der ARE Development erforderte bei bestimmten Geschäften die Zustimmung des Aufsichtsrats. Der Aufsichtsrat der ARE Development genehmigte in der Aufsichtsratssitzung vom Juli 2016 den Erwerb und die Entwicklung des Projekts VIENNA TWENTYTWO, weshalb der RH in weiterer Folge auch den Begriff „Genehmigung“ für die vorgesehene Zustimmung des Aufsichtsrats verwendet.

⁷ Verhältnis Projektergebnis zu Gesamtinvestitionskosten

⁸ siehe dazu RH-Bericht „ARE Austrian Real Estate GmbH (Konzern); Follow-up-Überprüfung“ (Reihe Bund 2024/7, TZ 18)

Eine standardisierte Risikobeurteilung der SIGNA-Unternehmensgruppe vor der im Juli 2016 genehmigten Kooperation mit dieser unterblieb. Im Jahr 2018 führte die BIG nach einer Überprüfung durch den RH⁹ eine auch für die ARE Development geltende standardisierte Prüfung zur Beurteilung potenzieller Partner ein.

(2) Die Geschäftsführung einer GmbH hatte dem Aufsichtsrat die für eine Entscheidung erforderlichen Unterlagen zeitgerecht zur Verfügung zu stellen, sodass diesem ausreichend Zeit zum Studium der Unterlagen verblieb. In der Praxis sollte mindestens ein Wochenende zwischen dem Erhalt der Unterlagen und der Sitzung für das Studium der Unterlagen zur Verfügung stehen.¹⁰

Die Aufsichtsratssitzung der ARE Development zur Genehmigung der Teilnahme am Bieterverfahren für das Projekt VIENNA TWENTYTWO in Bietergemeinschaft mit der SIGNA-Unternehmensgruppe fand am 7. Juli 2016 statt. Der Antrag der Geschäftsführung mit den dazugehörigen Unterlagen wurde am 5. Juli 2016 fertiggestellt und dem Aufsichtsrat übermittelt. In der Aufsichtsratssitzung wurden noch am Vorabend überarbeitete Versionen der Unterlagen vorgelegt. Sie enthielten angepasste Kalkulationen in den Punkten Verwertungsansätze, Gesamtinvestitionskosten, Erlöse, Projektergebnis sowie Eigenkapitalverzinsung.

(3) Der RH hatte bereits in seinem Bericht „ARE Austrian Real Estate GmbH (Konzern); Follow-up-Überprüfung“ (Reihe Bund 2024/7, TZ 3, TZ 5, TZ 6 und TZ 8) darauf verwiesen, dass der Bund ab Mitte 2018 den Fokus auf die weitere Entwicklung der ARE in Richtung eines markt- und gewinnorientierten Unternehmens und auf eine damit verbundene Steigerung der Gewinnausschüttung legte. Dies setzte die ARE u.a. durch die Projektentwicklung von zugekauften Liegenschaften auch gemeinsam mit privaten Partnern um. Gemäß dem Bundes-Public Corporate Governance Kodex der Bundesregierung dürfen (indirekte) Beteiligungen nur für wichtige Interessen des Bundes im Sinne eines volkswirtschaftlichen Anliegens eingegangen werden. Ein unmittelbarer Bezug der strategischen Ausrichtung der ARE zu einem volkswirtschaftlichen Anliegen war für den RH nicht erkennbar.

Der RH hielt damals bereits fest, dass der Erwerb bzw. die Errichtung von indirekten Beteiligungen durch den Bund mit Risiken verbunden sein konnte. Dies betraf insbesondere Risiken im Zusammenhang mit der marktwirtschaftlichen Orientierung der ARE. Der RH hatte daher der BIG und der ARE empfohlen, die zunehmende Bedeutung nicht-öffentlicher Projekte und deren Auswirkungen im Risikomanagement zu berücksichtigen und die Strategie bzw. operativen Ziele des ARE-Konzerns anzupassen.

⁹ siehe RH-Bericht „ARE Austrian Real Estate GmbH (Konzern)“ (Reihe Bund 2019/10, TZ 33, TZ 36)

¹⁰ *Briem in Kalss/Kunz* (Hrsg.), Handbuch Aufsichtsrat² (2016) Rz 65

- 4.2 Der RH kritisierte das Fehlen einer standardisierten Risikoanalyse der SIGNA-Unternehmensgruppe im Jahr 2016 vor dem Eingehen der Partnerschaft. Eine solche Analyse wäre geeignet gewesen, das mit einem Kooperationspartner verbundene Risiko im Vorfeld möglichst umfassend einzuschätzen und beim Eingehen von Partnerschaften allfällige Maßnahmen zur Risikoverringerung zu treffen. Der RH hob hervor, dass für die ARE Development seit dem Jahr 2018 eine standardisierte Prüfung zur Beurteilung potenzieller Partner verpflichtend war. Er wies darauf hin, dass die Anforderungen an einen Partner für Projektbeteiligungen mit einer längerfristigen Geschäftsbeziehung aufgrund des damit verbundenen Risikos streng und umfassend sein sollten.¹¹ Dies auch vor dem Hintergrund, dass bei Kooperationen zwischen privaten und öffentlichen Partnern im Falle der Insolvenz des privaten Partners die Übernahme des gesamten Projektrisikos durch den öffentlichen Partner eintreten kann.

Der RH hielt fest, dass Kalkulationen zu Verwertungsansätzen, Gesamtinvestitionskosten, Erlösen, Projektergebnis sowie Eigenkapitalverzinsung zum Projekt VIENNA TWENTYTWO am Vortag der Aufsichtsratssitzung aktualisiert wurden; er bemängelte, dass die Geschäftsführung dem Aufsichtsrat diese Informationen erst als Tischvorlage im Zuge der Sitzung zur Genehmigung des Projekts und der Kooperation zur Verfügung stellte. Dadurch war eine fundierte Meinungsbildung des Aufsichtsrats in angemessener Vorbereitungszeit erschwert.

Der RH empfahl der ARE Development, Unterlagen samt den zugrunde liegenden Erwägungsgründen mit einer angemessenen Vorlaufzeit an den Aufsichtsrat zu übermitteln, damit dieser ausreichend Zeit hat, Chancen und Risiken einer Entscheidung abzuwägen.

Zu Chancen und Risiken der Projektentwicklung im ARE-Konzern gemäß dem Risikomanagement der BIG verwies der RH auf TZ 30.

- 4.3 Die BIG sagte die Umsetzung zu.

¹¹ siehe RH-Bericht „ARE Austrian Real Estate GmbH (Konzern); Follow-up-Überprüfung“ (Reihe Bund 2024/7, TZ 17)

Auswahl der SIGNA-Unternehmensgruppe

- 5.1 (1) Zur Umsetzung des Projekts VIENNA TWENTYTWO erachtete die ARE Development aufgrund der Projektgröße einen Partner als notwendig, um Risiken betreffend Kapitalaufbringung und Verwertung zu streuen und durch Bündeln von Personalressourcen Fachwissen zu ergänzen.

Es war nicht dokumentiert, wie die Zusammenarbeit zwischen ARE Development und SIGNA-Unternehmensgruppe zustande kam. Die Zusammenarbeit habe sich laut ARE Development aufgrund des Interesses beider Unternehmen an dem Projekt ergeben. Ein im Jahr 2018 auf Empfehlung des RH eingeführter, für die ARE Development geltender Prozess legte Anforderungen an Projektpartner und die Dokumentation des Auswahlprozesses verbindlich fest.

Aus den bei der Wirtschaftsagentur Wien vorliegenden Bewerbungsunterlagen für die Projektverwertung im Jahr 2016 ging zum Beginn der Zusammenarbeit der ARE Development mit der SIGNA-Unternehmensgruppe Folgendes hervor:

- Die SIGNA-Unternehmensgruppe wies Erfahrung mit der großvolumigen Projektentwicklung und Realisierung von Hotels, Wohn- und Büroobjekten sowie Handelsflächen vor.
- Ein Gläubigerschutzverband bewertete die SIGNA Development Selection AG mit einem geringen Ausfallsrisiko, was im Branchenvergleich einer durchschnittlichen Bewertung entspreche.
- Zwei Banken hoben die gute Geschäftsbeziehung mit der SIGNA-Unternehmensgruppe hervor.

(2) Ab März 2017 (acht Monate nach Genehmigung der Projektentwicklung durch den Aufsichtsrat) berichteten Medien, dass ein Investor seine Beteiligungen an Gesellschaften in der SIGNA-Unternehmensgruppe beendet habe und auch als Beirat bzw. Aufsichtsrat ausgeschieden sei. Als Grund hierfür habe dieser auf eine unklare Strategie und mangelnde Transparenz in der Unternehmensgruppe verwiesen. Zur Zeit der Gebarungsüberprüfung liefen strafrechtliche Ermittlungen gegen Personen im Umfeld der SIGNA-Unternehmensgruppe.

(3) Eine Empfehlung des RH, Projektpartner – etwa durch Unterzeichnung eines Wertekodexes – bei der Übertragung von Gesellschaftsanteilen schriftlich zur Einhaltung regelkonformen Verhaltens zu verpflichten, setzten ARE und ARE Development erst nach Abschluss des Kooperationsvertrags um.¹² Sie verpflichteten Projektpartner, in der Geschäftsbeziehung mit dem BIG-Konzern das Korruptionsstrafrecht einzuhalten, alle erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung von Korruption zu

¹² siehe RH-Bericht „ARE Austrian Real Estate GmbH (Konzern)“ (Reihe Bund 2019/10, TZ 36)

ergreifen und jedweden Verdacht der Korruption der BIG zu melden. Bei einem Verstoß gegen das Korruptionsstrafrecht waren – abgesehen von straf- und haftungsrechtlichen Folgen – eine Vertragsstrafe und die Beendigung der Zusammenarbeit möglich. Bedienstete des BIG-Konzerns galten als Amtsträger im Sinne des Korruptionsstrafrechts.

(4) Die BIG veranlasste aufgrund von Medienberichten die Aufarbeitung möglicher Compliance-Verstöße in der Zusammenarbeit mit der SIGNA-Unternehmensgruppe. Der im Dezember 2023 beauftragte Bericht eines externen Dienstleisters zeigte auf, dass es im März 2016 auf einer Yacht zu Gesprächen zwischen Vertretern des BIG-Konzerns und der SIGNA-Unternehmensgruppe über das Projekt VIENNA TWENTYTWO gekommen sei. Dieser Kontakt habe im Rahmen einer großen europäischen Immobilienmesse in Cannes stattgefunden, bei der ein Yachthafen Teil des Messegeändes war. Da „die Yachten im Hafen als Alternative zu einem klassischen Messestand anzusehen“ seien, wertete der Bericht „die gegenständlichen Besprechungen [...] als branchenüblich“.

- 5.2 Der RH vermerkte kritisch, dass die ARE Development nicht dokumentierte, wie die Zusammenarbeit zwischen ihr und der SIGNA-Unternehmensgruppe zustande kam. Er hob jedoch hervor, dass die ARE Development mittlerweile einen verbindlichen Prozess für die Auswahl der Projektpartner vorgab, der auch Dokumentationspflichten umfasste. Damit wäre auch die Dokumentation einer Compliance-konformen Geschäftsanbahnung sichergestellt.

Im Rahmen des Bieterverfahrens zur Projektverwertung im Jahr 2016 lagen Informationen und Unterlagen vor, wonach die SIGNA-Unternehmensgruppe wirtschaftlich, finanziell und technisch in der Lage sei, das Projekt gemeinsam mit der ARE Development umzusetzen.

Die von der ARE und der ARE Development auf Empfehlung des RH festgelegte Verpflichtung von Projektpartnern zur Einhaltung des Korruptionsstrafrechts galt zur Zeit der Genehmigung der Kooperation mit der SIGNA-Unternehmensgruppe im Jahr 2016 noch nicht.

[Der RH empfahl daher der ARE und der ARE Development, angesichts der Erfahrungen aus der Kooperation mit der SIGNA-Unternehmensgruppe die Verpflichtung von Projektpartnern zur Einhaltung des Korruptionsstrafrechts auf Ergänzungsbedarf zu prüfen und gegebenenfalls anzupassen.](#)

- 5.3 Die BIG sagte in ihrer Stellungnahme zu, dass die ARE und die ARE Development die bereits bestehende Verpflichtung von Projektpartnern u.a. zur Einhaltung des Korruptionsstrafrechts auf Ergänzungsbedarf prüfen und gegebenenfalls anpassen würden.

Prüfzuständigkeit des RH

- 6.1 (1) Der RH überprüft gemäß Bundes-Verfassungsgesetz u.a. die Gebarung von Unternehmen, an denen der Bund allein oder gemeinsam mit anderen der Zuständigkeit des RH unterliegenden Rechtsträgern mit mindestens 50 % beteiligt ist. Weiters überprüft der RH jene Unternehmen, die der Bund allein oder gemeinsam mit anderen der Zuständigkeit des RH unterliegenden Rechtsträgern durch andere finanzielle oder sonstige wirtschaftliche oder organisatorische Maßnahmen tatsächlich beherrscht.¹³ Die Möglichkeit der Einflussnahme muss dabei von einer Intensität sein, die jener vergleichbar ist, die dem Eigentümer eines Kapitalanteils von 50 % zusteht.¹⁴

Unternehmen im Bereich des Bundes, für die eine Berichterstattungspflicht des RH an den Nationalrat besteht, haben dem RH gegenüber alle zwei Jahre Einkommen der Mitglieder der Geschäftsleitung, des Aufsichtsrats sowie aller Beschäftigten offenzulegen.¹⁵ Darüber hat der RH dem Nationalrat einen Bericht zu erstatten.¹⁶

Alle der Prüfkompentenz des RH unterliegenden Unternehmen sind verpflichtet, Ausgaben für Inserate, Förderungen an Medieninhaber und für Medienkooperationen an die Kommunikationsbehörde Austria zu melden; der RH ist zu diesem Zweck verpflichtet, eine halbjährlich zu aktualisierende Liste der ihm bekannten, seiner Kontrolle unterliegenden Rechtsträger an die Kommunikationsbehörde Austria zu übermitteln.¹⁷ Einmal jährlich fordert der RH daher die seiner Kontrolle unterliegenden Rechtsträger auf, u.a. Beteiligungen in seiner Prüfkompentenz bekannt zu geben.

(2) Die ARE Development war nach dem Kooperationsvertrag vom August 2016 mit 49 % und die SIGNA-Unternehmensgruppe mit 51 % an den 16 Gesellschaften des Projekts VIENNA TWENTYTWO beteiligt. Laut Kooperationsvertrag bedurften allerdings insbesondere sämtliche Entscheidungen, Auftragsvergaben, Leistungserbringungen und Verrechnungen sowie jegliche Handlungen, die zu einer Verbindlichkeit oder Zahlungspflicht der Projektgesellschaften oder eines Projektpartners führen konnten, der gemeinsamen Entscheidung der Projektpartner oder der von ihnen in jeweils gleicher Anzahl bestellten Geschäftsführer. Die ARE Development meldete anlässlich der Aufforderung des RH, seiner Zuständigkeit unterliegende Beteiligungen bekannt zu geben, Gesellschaften des Projekts VIENNA TWENTYTWO nicht an den RH.

¹³ Art. 126b Abs. 2 Bundes-Verfassungsgesetz, BGBl. I/1930 i.d.g.F.

¹⁴ VfGH 12. Dezember 2013, KR1/2013 und VfGH 11. Dezember 2018, KR1/2018

¹⁵ Art. 121 Abs. 4 Bundes-Verfassungsgesetz; § 14a Rechnungshofgesetz 1948

¹⁶ siehe zuletzt RH-Bericht „Durchschnittliche Einkommen und zusätzliche Leistungen für Pensionen der öffentlichen Wirtschaft des Bundes 2023 und 2024“ (Reihe Einkommen 2025/1)

¹⁷ § 1 Abs. 1 und 3 Bundesverfassungsgesetz Medienkooperation und Medienförderung, BGBl. I 125/2011 i.d.g.F.; §§ 2 und 4 Medienkooperations- und -förderungs-Transparenzgesetz, BGBl. I 125/2011 i.d.g.F.

(3) Ende 2024 befanden sich von den 116 Gesellschaften der ARE Development zur Umsetzung von Immobilienprojekten 88 (76 %) im Alleineigentum der ARE Development bzw. des ARE-Konzerns, an 28 (24 %) bestand Miteigentum gemeinsam mit privaten Partnern. Elf der 21 Gesellschaften, bei denen das Miteigentum der ARE Development unter 50 % lag, wiesen einen Miteigentumsanteil von 49 % auf.

Der RH verwies seit dem Jahr 2004 (im Rahmen des Österreich-Konvents) regelmäßig auf die Notwendigkeit einer klaren Regelung für die Prüfständigkeit ab einer öffentlichen Beteiligung von Bund, Ländern oder Gemeinden in der Höhe von mindestens 25 %, um damit verbundene Kontrolllücken zu schließen.¹⁸

- 6.2 Der RH hielt fest, dass die im Kooperationsvertrag geregelten gemeinsamen Entscheidungsbefugnisse der Projektpartner eine Beherrschung der 16 Gesellschaften des Projekts VIENNA TWENTYTWO im Sinne des Bundes-Verfassungsgesetzes durch die ARE Development begründeten. Er kritisierte, dass die ARE Development den RH dennoch nicht über seine Prüfständigkeit informierte und damit die Prüfständigkeit des RH umging. Damit waren die 16 Gesellschaften des Projekts VIENNA TWENTYTWO bis zur Übernahme der Anteile der SIGNA-Unternehmensgruppe am Projekt durch die ARE Development im Jänner 2024 – im Ergebnis – einer allfälligen Prüfung durch den RH entzogen. Der RH kritisierte auch die mangels Bekanntgabe gegebene Intransparenz bei den gesetzlich vorgesehenen Meldepflichten nach dem Bundesverfassungsgesetz Medienkooperation und Medienförderung und bei der Einkommenserhebung sowie der daraus resultierenden unvollständigen Berichterstattung an den Nationalrat. Ob analoge Regelungen in Kooperationsverträgen bei 21 Unternehmen, an denen die ARE Development Ende 2024 einen Miteigentumsanteil unter 50 % hielt, eine Beherrschung durch die ARE Development und damit eine Prüfständigkeit des RH begründeten, blieb offen.

[Der RH empfahl der ARE Development, sämtliche ihrer Unternehmensbeteiligungen auf eine Beherrschung im Sinne des Art. 126b Bundes-Verfassungsgesetz hin zu prüfen sowie zutreffendenfalls dem RH zu melden und damit eine Umgehung der Prüfständigkeit des RH auszuschließen.](#)

Der RH wies erneut auf die Notwendigkeit einer klaren Regelung für die Prüfständigkeit des RH ab einer öffentlichen Beteiligung von Bund, Ländern oder Gemeinden in der Höhe von mindestens 25 % hin, um damit verbundene Kontrolllücken zu schließen. Um eine möglichst wirtschaftliche und wirksame Verwendung öffentlicher Mittel zu erreichen und parlamentarische Kontrolle und Transparenz sicherzustellen, hielt der RH an seiner langjährigen Forderung fest, die für die Prüfständigkeit

¹⁸ zuletzt RH-Bericht „ARE Austrian Real Estate GmbH (Konzern); Follow-up-Überprüfung“ (Reihe Bund 2024/7, TZ 1, TZ 4)

erforderliche Mindestbeteiligung der öffentlichen Hand von derzeit 50 % auf 25 % abzusenken.¹⁹

- 6.3 Die BIG hielt in ihrer Stellungnahme fest, dass keine gesetzliche aktive Meldepflicht von (potenziell) der Prüfkompetenz des RH unterworfenen Rechtsträgern bestehe. Eine Umgehung der Prüfständigkeit des RH sei aufgrund eines jederzeit möglichen Überprüfungsverfahrens beim Verfassungsgerichtshof (**VfGH**) nach Art. 126a Bundes-Verfassungsgesetz nicht gegeben. Die Klärung der Frage der Beherrschung im Sinne des Art. 126b Bundes-Verfassungsgesetz bedürfe regelmäßig komplexester rechtlicher Analysen und Entscheidungen. Es scheine nicht angebracht, diese rechtliche Beurteilung auf den Rechtsträger selbst auszulagern.

Die BIG habe mit der Stellungnahme zum Prüfungsergebnis eine Liste ihrer Minderheitsbeteiligungen an den RH übermittelt, für die nicht ausgeschlossen sei, dass der VfGH eine Beherrschung durch den BIG-Konzern argumentieren könnte. Die Auflistung der Gesellschaften erfolge lediglich anhand der Prüfung objektiver Gesichtspunkte und damit ohne Gewähr für die richtige Lösung der aufgezeigten komplexen Rechtsfrage der Beherrschung.

- 6.4 Der RH wies gegenüber der BIG darauf hin, dass die der Prüfkompetenz des RH unterworfenen Rechtsträger gesetzlich verpflichtet waren, Ausgaben für Inserate, Förderungen an Medieninhaber und für Medienkooperationen an die Kommunikationsbehörde Austria zu melden und der RH daher einmal jährlich die seiner Kontrolle unterliegenden Rechtsträger aufforderte, u.a. seiner Prüfkompetenz unterliegende Beteiligungen bekannt zu geben. Die der Kontrolle des RH unterliegenden Stellen hatten seine Anfragen ohne Verzug vollinhaltlich und unmittelbar zu beantworten, alle abverlangten Auskünfte zu erteilen und jedem Verlangen des RH zu entsprechen.²⁰ Insofern erachtete der RH eine Meldepflicht der seiner Prüfkompetenz unterliegenden Rechtsträger für ihre Beteiligungen als gegeben.

Zur Komplexität, eine Beherrschung im Sinne des Art. 126b Bundes-Verfassungsgesetz zu beurteilen, entgegnete der RH, dass nach dem Kooperationsvertrag zum Projekt VIENNA TWENTYTWO für alle wesentlichen Angelegenheiten die gemeinsame Entscheidung der Projektpartner oder der von ihnen in jeweils gleicher Anzahl bestellten Geschäftsführer erforderlich war. Daraus konnte nach Ansicht des RH auch die ARE Development einen Einfluss, wie er einem 50 %-Eigentümer zukam, ableiten. Dies, zumal der RH seine Prüfkompetenz für Unternehmen mit einer Beteiligung des ARE-Konzerns von weniger als 50 % bereits thematisiert hatte.²¹

¹⁹ Tätigkeitsbericht 2023 des Rechnungshofes, S. 96

²⁰ § 4 Rechnungshofgesetz 1948

²¹ RH-Bericht „ARE Austrian Real Estate GmbH (Konzern); Follow-up-Überprüfung“ (Reihe Bund 2024/7, TZ 1, TZ 4)



Die im Kooperationsvertrag festgeschriebenen Entscheidungsbefugnisse waren dem RH mangels Meldung der ARE Development bis zur gegenständlichen Gebarungsüberprüfung nicht bekannt. Er erwog daher bis zur Übernahme der Geschäftsanteile der Forum Donaustadt Holding GmbH am Projekt durch die ARE Development im Jänner 2024 keine Prüfung des Projekts mit Gesamtinvestitionskosten von 545,90 Mio. EUR (Stand August 2025).

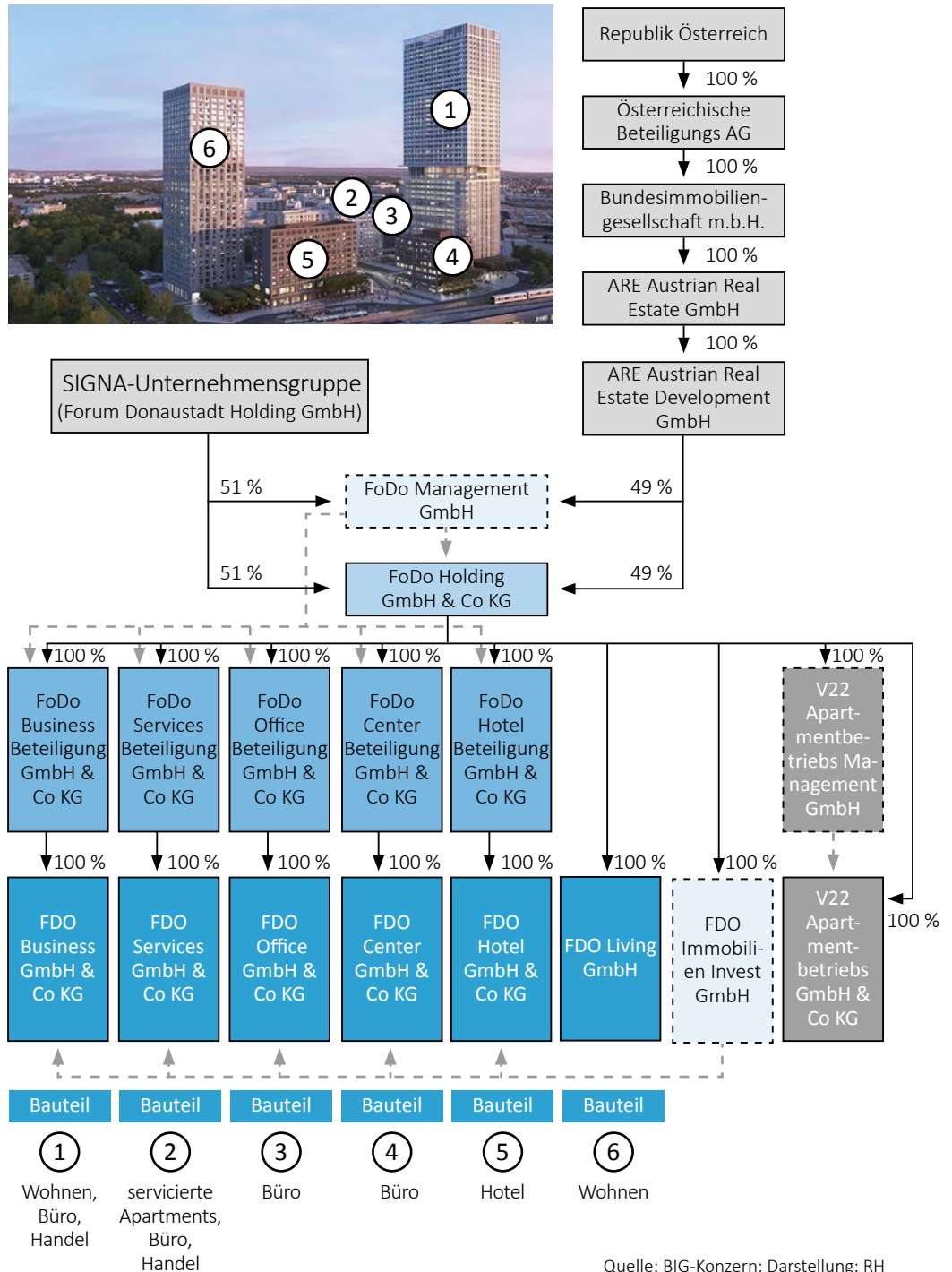
Der RH vermerkte, dass er die von der BIG übermittelte Liste von potenziell der Prüfkompetenz des RH unterliegenden Minderheitsbeteiligungen gemeinsam mit der BIG erörterte und seine Prüfständigkeit für sämtliche der 19 genannten Unternehmen feststellte.

Gesellschaftsstruktur

7.1 (1) Nachfolgende Abbildung zeigt die Aufbauorganisation des Projekts VIENNA TWENTYTWO vor dem Verkauf des Bauteils 5 (Hotel) im November 2022:

Abbildung 3: Aufbauorganisation des Projekts VIENNA TWENTYTWO (Stand November 2022)

— Anteil/Kommanditanteil
 -- Komplementär



Quelle: BIG-Konzern; Darstellung: RH

Die ARE Development und die SIGNA-Unternehmensgruppe setzten das Projekt VIENNA TWENTYTWO mit 16 Gesellschaften um, wobei die Gesellschaftsstruktur in den Grundzügen bereits vor der Projektübernahme durch die ARE Development und die SIGNA-Unternehmensgruppe im Jahr 2016 bestand:

(a) Die Basis der Projektpartnerschaft bildete die FoDo Holding GmbH & Co KG (in der Folge: **Holding**) mit der FoDo Management GmbH als Komplementär, an denen die ARE Development und die SIGNA-Unternehmensgruppe (Kommandit-)Anteile hielten.

Die Bezeichnung „FoDo“ bzw. „FDO“ in den Firmen der Gesellschaften wies auf den bei der Wirtschaftsagentur Wien geführten Projektnamen „Forum Donaustadt“ hin. Sechs von sieben Gesellschaften mit der Bezeichnung „FDO“ in der Firma waren operativ tätig (in der Folge: **Projektgesellschaften**) und Liegenschaftseigentümer der sechs Bauteile. Die siebte „FDO-Gesellschaft“, die FDO Immobilien Invest GmbH, war Komplementär von fünf der sechs Projektgesellschaften. Fünf Gesellschaften mit der Bezeichnung „FoDo“ in der Firma (in der Folge: **Beteiligungsgesellschaften**) bestanden primär aus steuerlichen Gründen (grunderwerbsteuerfreie Übertragung von Bauteilen) und dienten dem Zweck, die fünf Bauteile mittels Share Deal (Anteilsverkauf) zu verwerten. Kommanditist dieser fünf Beteiligungsgesellschaften war die Holding, Komplementär die FoDo Management GmbH.

(b) Zwei Gesellschaften (V22 Apartmentbetriebs Management GmbH und V22 Apartmentbetriebs GmbH & Co KG) dienten dem Betrieb der im Bauteil 2 eingerichteten servicierten Apartments.

(2) Im Unterschied zu den (geplanten) Anteilsverkäufen für die Bauteile 1 bis 5 veräußerte die FDO Living GmbH die Wohnungen des Bauteils 6 einzeln im Wohnungseigentum. Im Juli 2025 – nach der Gebarungsüberprüfung des RH an Ort und Stelle – trat eine Novelle des Grunderwerbsteuergesetzes 1987 in Kraft, wonach auch Share Deals im Wege eines mittelbaren Erwerbs von grundstücksbesitzenden Gesellschaften steuerlich erfasst sind.²²

7.2 Das Projekt VIENNA TWENTYTWO bestand aus 16 Gesellschaften, davon drei Kapital- und 13 Kommanditgesellschaften. Die Gesellschaften waren insbesondere im Wege einer „Doppelstock-Konstruktion“ – bestehend aus fünf Beteiligungs- und sechs operativ tätigen Projektgesellschaften – miteinander verbunden. Der RH erachtete die Gesellschaftsstruktur des Projekts als komplex. Sie bestand in den Grundzügen bereits vor der Projektübernahme im Jahr 2016 und war begründet durch die Vermeidung von Grunderwerbsteuer bei der Projektverwertung, aber auch dadurch, eine flexible Abwicklung der Verwertung der einzelnen Bauteile zu ermöglichen.

²² § 1 Abs. 3 Grunderwerbsteuergesetz 1987, BGBl. 309/1987 i.d.F. BGBl. I 25/2025

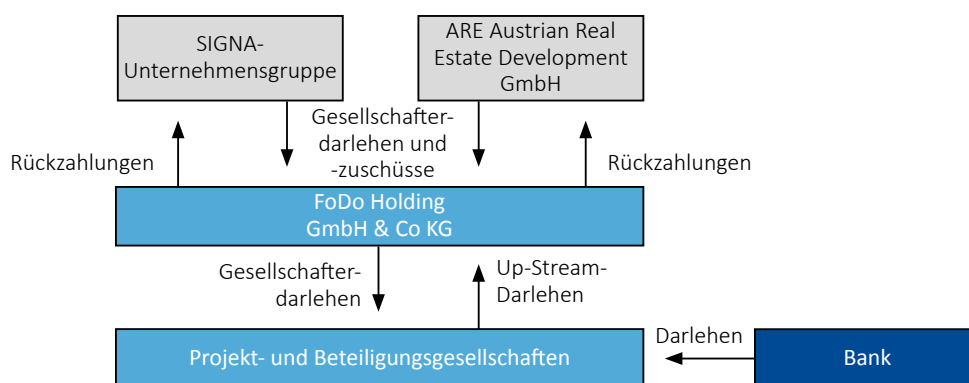
Der RH merkte an, dass aufgrund einer Novelle des Grunderwerbsteuergesetzes 1987 ab 1. Juli 2025 auch Share Deals im Wege eines mittelbaren Erwerbs von grundstücksbesitzenden Gesellschaften der Grunderwerbsteuer unterliegen.

Projektfinanzierung

System der Finanzierung

- 8 Die Finanzierung des Projekts VIENNA TWENTYTWO basierte auf Eigen- und Fremdkapital und gestaltete sich wie folgt:

Abbildung 4: Finanzierung des Projekts VIENNA TWENTYTWO



Quelle: BIG-Konzern; Darstellung: RH

Die ARE Development und die SIGNA-Unternehmensgruppe brachten einen Eigenkapitalzuschuss in die Holding ein. Die Holding leitete diese Finanzmittel zum Zweck des Anteilserwerbs an den Projektgesellschaften an die fünf Beteiligungsgesellschaften weiter. Eine Projektgesellschaft, die FDO Living GmbH, erwarb die Holding unmittelbar (ohne Zwischenschaltung von Beteiligungsgesellschaften). Die Projektpartner vereinbarten, eine Eigenkapitalquote von mindestens 8 % in den Beteiligungs- und Projektgesellschaften sicherzustellen. Zu diesem Zweck gewährten sie der Holding Gesellschafterdarlehen, die die Holding zur Projektumsetzung an die Beteiligungs- und Projektgesellschaften weitergab und bei Bedarf zur Erfüllung der vereinbarten Mindesteigenkapitalquote in Eigenkapital umwandeln sollte. Ansonsten finanzierte sich das Projekt im Wesentlichen durch Bankdarlehen, das die Projektgesellschaften aufnahmen.

Zusätzlich gewährten die FoDo Hotel Beteiligung GmbH & Co KG und die FDO Living GmbH der Holding aus Verkaufserlösen sogenannte Up-Stream-Darlehen (Darlehen der Tochter- an die Muttergesellschaft). Die Holding konnte die Mittel in der Folge

an Projektgesellschaften mit Finanzierungsbedarf weitergeben. Diese Darlehen wurden durch Anrechnung von Gewinnausschüttungen im Folgejahr getilgt.

In der Folge geht der RH auf das Finanzierungssystem näher ein.

Gesellschafterdarlehen

- 9.1 Die ARE Development und die SIGNA-Unternehmensgruppe beschlossen im September 2016, für den Erwerb des Projekts Eigenkapital von 22,30 Mio. EUR in die Holding einzubringen.

Im Kooperationsvertrag verpflichteten sich die ARE Development und die SIGNA-Unternehmensgruppe, eine Eigenkapitalquote von mindestens 8 % in den Projektgesellschaften sicherzustellen. Es war Aufgabe der Holding, die Projektgesellschaften mit dem für den Erhalt von Bankdarlehen notwendigen Eigenkapital auszustatten. Zusätzlich zum 2016 eingebrachten Eigenkapital in Höhe von 22,30 Mio. EUR gewährten daher die Projektpartner der Holding im Oktober 2016 einen Gesellschafterdarlehensrahmen von 6,00 Mio. EUR (jeweils 3,00 Mio. EUR), der bis Mai 2019 gültig war. In dieser Zeit gewährte die Holding ihrerseits den Beteiligungs- und Projektgesellschaften einen Darlehensrahmen von 6,20 Mio. EUR.

Im Mai 2019 und Mai 2021 erhöhten die Projektpartner den Gesellschafterdarlehensrahmen an die Holding in zwei Stufen auf zunächst 14,20 Mio. EUR und dann auf 56,40 Mio. EUR. In diesem Zeitraum gewährte die Holding an die Beteiligungs- und Projektgesellschaften Gesellschafterdarlehensrahmen von 22,55 Mio. EUR (Mai 2019 bis Mai 2021) bzw. 58,15 Mio. EUR (ab Mai 2021).

Mit Ausscheiden der SIGNA-Unternehmensgruppe im Jänner 2024 tilgte die Holding sämtliche von der SIGNA-Unternehmensgruppe gewährten offenen Gesellschafterdarlehen. Anfang 2024 standen der Holding vom genehmigten Gesellschafterdarlehensrahmen der ARE Development in Höhe von 28,20 Mio. EUR noch 12,66 Mio. EUR zur Verfügung. Im Laufe des Jahres erhöhte die ARE Development diesen Rahmen auf insgesamt 47,60 Mio. EUR. Die Holding gewährte im Jahr 2024 den Beteiligungs- und Projektgesellschaften Darlehensrahmen von bis zu 64,00 Mio. EUR.

- 9.2 Der RH hielt fest, dass es sich bei den Gesellschafterdarlehensrahmen der Projektpartner an die Holding und in der Folge an die Beteiligungs- und Projektgesellschaften um Finanzierungszusagen handelte, die der Liquiditätssteuerung dienten. Er vermerkte kritisch, dass die Holding den Beteiligungs- und Projektgesellschaften höhere Darlehensrahmen einräumte (z.B. 22,55 Mio. EUR zwischen Mai 2019 und Mai 2021), als sie selbst von den Projektpartnern erhalten hatte (z.B. 14,20 Mio. EUR zwischen Mai 2019 und Mai 2021). Dies konnte die Liquidität der Holding gefährden



und im Falle einer gehäuften Anwendung bei anderen Projekten der ARE Development einer effektiven Liquiditätssteuerung des gesamten ARE-Konzerns entgegenstehen.

Der RH empfahl der ARE Development, im Sinne einer funktionierenden Liquiditätssteuerung in der Höhe und den Konditionen abgestimmte Darlehensrahmen innerhalb der Projektorganisation sicherzustellen.

9.3 Die BIG sagte in ihrer Stellungnahme zu, bei der Liquiditätssteuerung verstärktes Augenmerk auf die Abstimmung der Darlehensrahmen zu legen.

10.1 (1) Nachstehende Tabelle zeigt die zusätzlich zum 2016 eingebrachten Eigenkapital in Höhe von 22,30 Mio. EUR gewährten Gesellschafterdarlehen der Projektpartner an die Holding und die Rückzahlungen der Holding an diese in den Jahren 2016 bis 2024. Die Gesellschafterdarlehen dienten der Sicherung der vereinbarten Mindesteigenkapitalquote von 8 % in den Projektgesellschaften. Die Projektpartner verpflichteten sich im Kooperationsvertrag, die für die Projektentwicklung notwendigen Gesellschafterdarlehen in gleicher Höhe zur Verfügung zu stellen.

Tabelle 1: Gesellschafterdarlehen der Projektpartner an die FoDo Holding GmbH & Co KG (Holding); 2016 bis 2024

Jahr	an Holding gewährte Darlehen		von Holding getilgte Darlehen		Verbindlichkeiten der Holding gegenüber den Projektpartnern
	ARE Development	SIGNA-Unternehmensgruppe	ARE Development	SIGNA-Unternehmensgruppe	
	in Mio. EUR				
2016	0,59	0,59	–	–	1,17
2017	0,87	0,87	–	–	2,92
2018	0,03	0,03	–	–	2,98
2019	2,05	2,05	–	–	7,07
2020	2,24	2,24	–	–	11,55
2021	8,93	8,93	-6,54	-6,54	16,32
2022	5,33	5,33	–	–	26,98
Zwischensumme 2016 bis 2022	20,04	20,04	-6,54	-6,54	26,98
2023	0,72	0,72	-9,00	-9,00	10,42
Zwischensumme 2016 bis 2023	20,74	20,75	-15,54	-15,54	10,42
2024	47,04	0,04	–	-5,25	52,24
Summe (31. Dezember 2024)	67,78	20,79	-15,54	-20,79	52,24

Rundungsdifferenzen möglich

Quelle: BIG-Konzern

Bis zum Jahr 2020 war die Darlehenshöhe infolge der erst beginnenden Bautätigkeit noch gering. Mit zunehmender baulicher Aktivität und damit verbundener notwendiger Fremdfinanzierung stiegen ab dem Jahr 2021 die Einzahlungen der Projektpartner in die Holding. Im Jahr 2021 zahlte die Holding Gesellschafterdarlehen in Höhe von jeweils 6,54 Mio. EUR an die Projektpartner zurück.

Ende 2022 wies die Holding Verbindlichkeiten gegenüber den Projektpartnern in Höhe von 26,98 Mio. EUR aus.

(2) Entsprechend dem Willen der Projektpartner zahlte die Holding im zweiten Quartal 2023 weitere Gesellschafterdarlehen von jeweils 9,00 Mio. EUR an die Projektpartner zurück; dies, obwohl

- bekannt war, dass eine Tilgungsrate für Bauteil 2 (servicierte Apartments, Büro, Handel) in Höhe von 12,60 Mio. EUR gegenüber einer Bank mit Jahresende fällig würde,
- bereits im ersten Quartal 2023 bekannt war, dass die Europäische Zentralbank Erhebungen zu Bankenfinanzierungen der SIGNA-Unternehmensgruppe durchführte, Banken keine Neugeschäfte mit Unternehmen dieser Gruppe mehr eingingen und die BIG bereits im März 2023 das Insolvenzrisiko der SIGNA-Unternehmensgruppe als hoch einstufte (TZ 26),
- zwei von fünf Projektgesellschaften zum Jahresende 2023 die Eigenkapitalquote von mindestens 8 % unterschritten (TZ 12) und
- drei der sechs Bauteile noch in Bau waren und somit noch mit weiterem zeitnahe Finanzierungsbefehl zu rechnen war.

Diese Tilgung in Höhe von insgesamt 18,00 Mio. EUR finanzierte die Holding durch den Verkauf von Eigentumswohnungen im Bauteil 6. Im Jahr 2023 plante die ARE Development noch weitere Wohnungsverkäufe im Bauteil 6, um die im Dezember 2023 fällige Darlehensrate für Bauteil 2 zu tilgen. Laut ARE Development habe sich jedoch die Marktsituation geändert, sodass nicht genug Wohnungen hätten verkauft werden können. Infolgedessen hätten die Projektpartner für die Finanzierung der Tilgung sorgen müssen. Die SIGNA-Unternehmensgruppe kam im Dezember 2023 ihren Zahlungsverpflichtungen jedoch nicht mehr nach (TZ 26).

(3) Zum 31. Dezember 2023 wies die Holding Verbindlichkeiten gegenüber den Projektpartnern in Höhe von 10,42 Mio. EUR aus. Im Zuge der fortschreitenden Bautätigkeiten in den Bauteilen 1 (Wohnen, Büro, Handel) und 3 (Büro) im Jahr 2024 erhöhten sich die Verbindlichkeiten gegenüber der ARE Development um 47,04 Mio. EUR, während die Holding die Verbindlichkeiten gegenüber der SIGNA-Unternehmensgruppe von 5,25 Mio. EUR aufgrund der Anteilsübernahme im ersten Quartal 2024 zur Gänze tilgte. Damit ergaben sich zum 31. Dezember 2024 Verbindlichkeiten gegenüber der ARE Development in Höhe von 52,24 Mio. EUR.

Die Holding plante, diese Verbindlichkeiten durch Erlöse aus Verkäufen fertiggestellter Bauteile zu tilgen.

- 10.2 Der RH hielt fest, dass die Projektpartner bis Ende 2023 insofern vereinbarungsgemäß handelten, als sie jeweils gleich hohe Gesellschafterdarlehen gewährten und damit den Vorgaben des Kooperationsvertrags entsprachen. Damit erfüllten sie bis Ende 2023 – abgesehen von der vorgegebenen Mindesteigenkapitalquote von 8 % (TZ 12) – die Zahlungserfordernisse des Projekts VIENNA TWENTYTWO.

Der RH merkte kritisch an, dass der finanzielle Spielraum des Projekts VIENNA TWENTYTWO aufgrund der vereinbarten niedrigen Eigenkapitalquote sehr eingeschränkt war (TZ 26).

Der RH kritisierte, dass die Holding im Jahr 2023 trotz des engen finanziellen Spielraums, trotz zeitnah fälliger Tilgungen und noch nicht abgeschlossener Bautätigkeit Gesellschafterdarlehen von insgesamt 18,00 Mio. EUR an die Projektpartner zurückzahlte. Damit war die Zahlung einer fälligen Tilgungsrate gegenüber einer Bank von 12,60 Mio. EUR ohne Zuschuss der Projektpartner im Dezember 2023 nicht mehr möglich. Die SIGNA-Unternehmensgruppe kam dieser Finanzierungsverpflichtung jedoch nicht mehr nach. Der RH verwies in diesem Zusammenhang darauf, dass die Europäische Zentralbank bereits im ersten Quartal 2023 Erhebungen zu Bankenfinanzierungen der SIGNA-Unternehmensgruppe durchführte und die BIG bereits im März 2023 das Insolvenzrisiko der SIGNA-Unternehmensgruppe als hoch einstuft (TZ 26).

Der RH empfahl der ARE Development, die Liquidität in Projekten so zu steuern, dass die Deckung zeitnah fälliger finanzieller Verpflichtungen gewährleistet ist und die vereinbarten Mindesteigenkapitalquoten eingehalten werden, bevor Ausschüttungen bzw. Rückzahlungen von Gesellschafterdarlehen an die Eigentümer vorgenommen werden.

- 10.3 Die BIG sagte in ihrer Stellungnahme zu, zukünftig auf die Umsetzung der Empfehlung zu achten.

Finanzierung der Holding durch Tochterunternehmen

- 11.1 Die Gesellschafterdarlehen der Projektpartner und die Up-Stream-Darlehen der FoDo Hotel Beteiligung GmbH & Co KG und der FDO Living GmbH sicherten die Liquidität der Holding. Im Jahr 2022 erhielt die Holding ein Up-Stream-Darlehen von 10,37 Mio. EUR, im Jahr 2023 ein weiteres Up-Stream-Darlehen von 20,00 Mio. EUR und im Jahr 2024 zusätzlich 1,80 Mio. EUR. Diese Up-Stream-Darlehen wurden zur Liquiditätssteuerung des Gesamtprojekts, zur Kapitalausstattung in den Projektgesellschaften und zur Tilgung von Gesellschafterdarlehen verwendet.
- 11.2 Der RH hielt fest, dass die Holding auch Up-Stream-Darlehen zur Steuerung der Liquidität der Projektgesellschaften einsetzte. Er kritisierte, dass die Holding Up-Stream-Darlehen auch teilweise zur Tilgung von Gesellschafterdarlehen der Projektpartner verwendete (TZ 10) und damit zusätzlich liquide Mittel aus dem Projekt zog.

Der RH verwies auf seine Empfehlung in TZ 10 an die ARE Development, die Liquidität in Projekten so zu steuern, dass die Deckung zeitnah fälliger finanzieller Verpflichtungen gewährleistet ist und die vereinbarten Mindesteigenkapitalquoten eingehalten werden, bevor Ausschüttungen bzw. Rückzahlungen von Gesellschafterdarlehen an die Eigentümer vorgenommen werden.

Eigenkapitalquote

- 12.1 (1) Die Projektpartner vereinbarten im Kooperationsvertrag, den Finanzbedarf soweit wie möglich durch bankenfinanziertes Fremdkapital abzudecken und die Beteiligungs- und Projektgesellschaften nur in einem untergeordneten Ausmaß mit Eigenkapital auszustatten. Sie verpflichteten sich, in den Beteiligungs- und Projektgesellschaften jedenfalls eine Eigenkapitalquote von mindestens 8 % einzuhalten. Hierfür hatten die Projektpartner gegebenenfalls Eigenkapitalzuschüsse zu leisten.

Eine niedrige Eigenkapitalquote sollte für die Projektpartner eine höhere Rendite ihres Eigenkapitals bewirken. Zudem wollten die Projektpartner ihr Risiko eines unmittelbaren finanziellen Verlusts im Insolvenzfall einer Beteiligungs- oder Projektgesellschaft im Wesentlichen auf den Verlust des Eigenkapitals begrenzen. Der ARE-Konzern selbst verfügte in den Jahren 2016 bis 2023 über Eigenkapitalquoten zwischen 55 % und 63 %. Das Eigenkapital des ARE-Konzerns stieg von 1,636 Mrd. EUR im Jahr 2016 auf 2,823 Mrd. EUR im Jahr 2023. Ende 2023 betrug das für das Projekt VIENNA TWENTYTWO eingesetzte Eigenkapital der Projektpartner 22,30 Mio. EUR (TZ 9), die Höhe der Gesellschafterdarlehen 10,42 Mio. EUR (TZ 10) und die Höhe der Verbindlichkeiten 158,81 Mio. EUR.

Eine Eigenkapitalquote von unter 8 % war auch insofern relevant, als diese gemäß Unternehmensreorganisationsgesetz²³ bei einer gleichzeitig vorliegenden fiktiven Schuldentilgungsdauer von über 15 Jahren die Vermutung eines Reorganisationsbedarfs auslöste. In so einem Fall hatte der Abschlussprüfer darüber zu berichten.²⁴

(2) Nachfolgende Tabelle zeigt die Eigenkapitalausstattung der operativ tätigen Projektgesellschaften des Projekts VIENNA TWENTYTWO (jeweils zum 31. Dezember):

Tabelle 2: Eigenkapitalquote in den Projektgesellschaften (jeweils zum 31. Dezember)

Eigenkapitalquote	Bauteil 1	Bauteil 2	Bauteil 3	Bauteil 4	Bauteil 5	Bauteil 6
zum 31. Dezember ¹	FDO Business GmbH & Co KG	FDO Services GmbH & Co KG	FDO Office GmbH & Co KG	FDO Center GmbH & Co KG	FDO Hotel GmbH & Co KG	FDO Living GmbH
	in %					
2016	83,09	75,50	79,03	76,79	78,57	76,00
2017	56,18	27,89	61,64	36,27	54,21	37,39
2018	19,92	12,18	22,95	9,66	15,48	11,29
2019	15,65	8,27	19,90	9,08	5,93	8,91
2020	11,55	7,81	14,74	8,74	8,04	7,55
2021	7,52	8,27	9,48	8,89	8,80	2,74
2022	10,38	9,95	12,19	11,13	2,80 ¹	1,30
2023	7,64	4,70	10,05	8,37	–	67,24
2024	12,12	19,44	13,55	10,49	–	39,94

¹ Für die FDO Hotel GmbH & Co KG lag im Jahr 2022 ein Zwischenabschluss zum 20. Dezember 2022 vor Verkauf des Bauteils 5 vor.

Quelle: BIG-Konzern

Die Holding stattete jeweils zum Jahresende 2016 bis 2024 vier von sechs Projektgesellschaften insgesamt neunmal nicht mit ausreichenden Mitteln aus, um die vereinbarte Mindesteigenkapitalquote zu erfüllen. Bis zum Jahr 2022 löste dies in sieben Fällen die Redepflicht des Abschlussprüfers aus, weil zusätzlich die Vorgabe einer höchstens 15-jährigen Schuldentilgungsdauer nicht eingehalten werden konnte. Laut ARE Development habe die SIGNA-Unternehmensgruppe wiederholt darauf gedrängt, die vereinbarte Mindesteigenkapitalquote zu unterschreiten.

Ab dem Jahr 2023 sah die ARE Development davon ab, eine zuvor freiwillig durchgeführte Jahresabschlussprüfung der Projektgesellschaften vorzunehmen. Im Jahr 2023 wiesen zwei Projektgesellschaften die Vermutung eines Reorganisationsbedarfs nach dem Unternehmensreorganisationsgesetz auf, da die Eigenkapital-

²³ § 22 Unternehmensreorganisationsgesetz, BGBl. I 114/1997 i.d.g.F.

²⁴ § 273 Abs. 2 und 3 Unternehmensgesetzbuch, dRGBl. S. 219/1897 i.d.g.F.

quote unter 8 % lag und die fiktive Schuldentilgungsdauer aufgrund von Verlusten nicht mehr ermittelt werden konnte.

(3) Bei den Beteiligungsgesellschaften lag die Eigenkapitalquote in den Jahren 2016 bis 2024 durchgängig über 8 %.

- 12.2 Der RH erachtete Eigenkapitalquoten in Höhe von 8 % grundsätzlich als niedrig. Die ARE Development konnte damit in die Lage kommen, im Fall der drohenden Insolvenz einer Projektgesellschaft selbst Kapital bereitstellen zu müssen bzw. in hohem Ausmaß davon abhängig zu sein, dass auch die SIGNA-Unternehmensgruppe Kapital bereitstellte. Da der ARE-Konzern in den Jahren 2016 bis 2023 Eigenkapitalquoten zwischen 55 % und 63 % auswies bzw. das Eigenkapital von 1,636 Mrd. EUR auf 2,823 Mrd. EUR stieg, war grundsätzlich Eigenkapital im Konzern vorhanden, um etwaigen Insolvenzrisiken zu begegnen. In diesen Zusammenhang verwies der RH auf das Ende 2023 für das Projekt VIENNA TWENTYTWO eingesetzte Eigenkapital von 22,30 Mio. EUR, auf die Gesellschafterdarlehen von 10,42 Mio. EUR und Verbindlichkeiten von 158,81 Mio. EUR. Der RH hielt fest, dass sich durch eine niedrigere Eigenkapitalquote das Verlustrisiko des Eigenkapitals begrenzen ließ und eine höhere Eigenkapitalrendite erzielt werden konnte.

Der RH kritisierte, dass die Holding – betrachtet jeweils zum Jahresende 2016 bis 2024 – vier Projektgesellschaften insgesamt neunmal nicht mit ausreichenden Mitteln ausstattete, um die im Kooperationsvertrag vereinbarte Mindesteigenkapitalquote von 8 % zu erreichen. Da in diesen neun Fällen auch die Vorgabe einer höchstens 15-jährigen fiktiven Schuldentilgungsdauer nicht eingehalten werden konnte, war die Vermutung eines Reorganisationsbedarfs nach dem Unternehmensreorganisationsgesetz gegeben.

[Der RH empfahl der ARE Development, Gesellschaften mit dem Unternehmenszweck, Immobilienprojekte umzusetzen, mit ausreichend Eigenkapital auszustatten.](#)

Da laut ARE Development die SIGNA-Unternehmensgruppe wiederholt darauf gedrängt hatte, die vereinbarte Mindesteigenkapitalquote zu unterschreiten, verwies der RH auf seine Empfehlung in [TZ 23](#) an die ARE Development, in der vorgesehenen standardisierten Analyse eines zukünftigen Projektpartners ([TZ 4](#)) dessen Unternehmensstrategie (u.a. betreffend Zusammenarbeit mit Kooperationspartnern, Risikoneigung oder Immobilienverwertung) und Unternehmenskultur (u.a. betreffend Transparenz, Governance, Compliance) auf Übereinstimmung mit den Projektzielen der ARE Development zu prüfen.

- 12.3 Laut Stellungnahme der BIG gebe sie konzernweit eine Eigenkapitalquote von 8 % vor. Beim Projekt VIENNA TWENTYTWO sei die Einhaltung der Vorgaben zur Eigenkapitalausstattung auch vom SIGNA-Konzern abhängig gewesen.

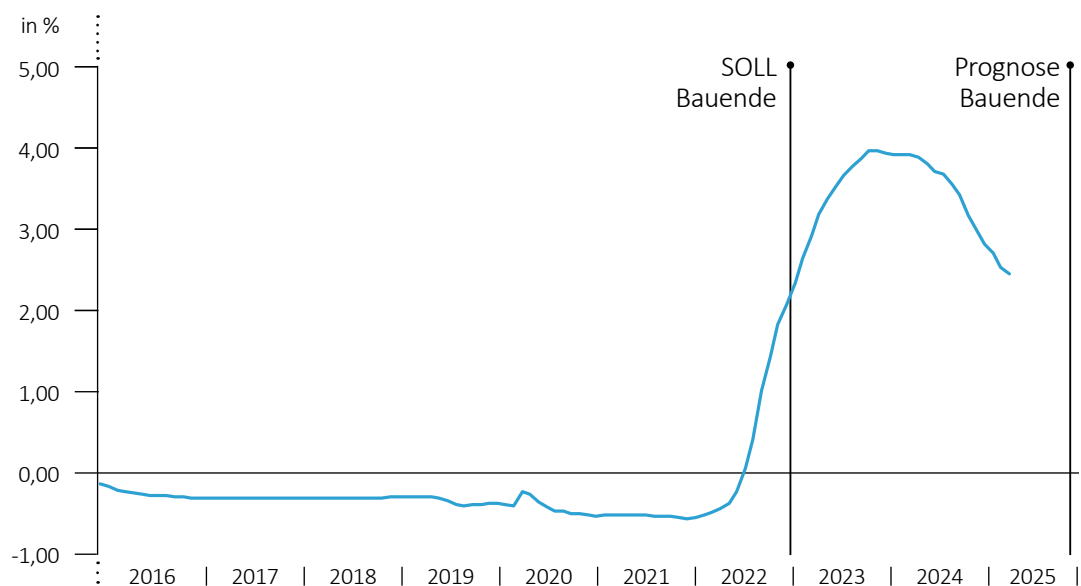
- 12.4 Der RH merkte gegenüber der BIG an, dass seine Empfehlung Beteiligungen der ARE Development umfasste, deren Unternehmenszweck es war, Immobilienprojekte umzusetzen. Eine konzernweite Vorgabe einer Eigenkapitalquote von 8 % für die BIG selbst und ihre Beteiligungen hatte der RH nicht empfohlen. Er stufte diese Quote weiterhin grundsätzlich als niedrig ein. Laut Stellungnahme der BIG im Bericht „ARE Austrian Real Estate GmbH (Konzern); Follow-up-Überprüfung“ (Reihe Bund 2024/7, TZ 13) sei in internen Planungsprämissen des Konzerns bereits seit 2021 eine Mindesteigenkapitalquote von 45 % definiert worden.

Fremdfinanzierung

- 13.1 Die Projektgesellschaften finanzierten sich ab dem Jahr 2021 auch durch Darlehen bei zwei Bankinstituten. Ende 2024 waren vier der sechs Bauteile fertiggestellt, die Darlehen für zwei Projektgesellschaften (Bauteil 5 – Hotel, Bauteil 6 – Wohnen) getilgt und Darlehen von insgesamt 187,92 Mio. EUR noch offen. Die Zinsen betragen bis zu diesem Stichtag 24,30 Mio. EUR. Die ARE Development rechnete zu diesem Zeitpunkt damit, dass die Projektgesellschaften noch weitere Darlehen in Höhe von ungefähr 60,00 Mio. EUR bis zur vollständigen Fertigstellung des Gesamtprojekts benötigen würden.

Nachfolgende Abbildung zeigt den Verlauf des 3-Monats-EURIBOR von Jänner 2016 bis März 2025:

Abbildung 5: 3-Monats-EURIBOR von Jänner 2016 bis März 2025



Quelle: EZB; Darstellung: RH

Die Bankdarlehen waren bis Juli 2024 ausschließlich variabel verzinst, der Zinssatz entsprach dem 3-Monats-EURIBOR mit einem im Projektverlauf ansteigenden Aufschlag von 1,75 % auf bis zu 2,50 %. Bis Juni 2022 war der 3-Monats-EURIBOR negativ. Ab Juli 2022 erreichte der 3-Monats-EURIBOR positive Werte, stieg bis November 2023 auf den Höchstwert von 4,00 % und sank danach. Im Juni 2024 vereinbarte die ARE Development mit einem Bankinstitut, einen Teil der offenen Darlehen auf Fixzinsen von 5,17 % zwischen Juli 2024 und Dezember 2025 umzustellen. Diese Zinsentwicklung sowie die Verzögerung des geplanten Bauendes von ursprünglich Dezember 2022 auf Dezember 2025 und der damit verbundene Anstieg der Errichtungskosten (TZ 18) führten dazu, dass die Projektpartner mit Finanzierungskosten in Höhe von 36,66 Mio. EUR (Stand August 2024) anstatt der ursprünglich geplanten 4,99 Mio. EUR (Stand Juli 2016) rechneten.

- 13.2 Der RH vermerkte kritisch, dass die geplanten Finanzierungskosten von 4,99 Mio. EUR (Stand Juli 2016) auf 36,66 Mio. EUR (Stand August 2024) anstiegen. Dies war insbesondere auf die längere Projektdauer, die höheren Errichtungskosten und die nicht ausreichende Absicherung gegen einen ungeplanten Zinsanstieg (Anstieg des 3-Monats-EURIBOR sowie der Aufschläge) zurückzuführen.

Der RH hielt fest, dass die ARE Development erst Mitte 2024 eine Zinsabsicherung in Form einer teilweisen Fixverzinsung vereinbarte, obwohl der 3-Monats-EURIBOR bereits ab Juli 2022 positive Werte erreichte.

Der RH empfahl der ARE Development, bei ihren Projektfinanzierungen – insbesondere für Projekte mit einem hohen Finanzierungsvolumen, einer hohen Fremdkapitalquote und einer längeren Bauzeit – ausgehend von Kosten-Nutzen-Überlegungen risikoavers vorzugehen. Zur Vermeidung eines ungeplanten starken Anstiegs von Finanzierungskosten wären dabei geeignete risikomindernde Finanzierungsinstrumente (z.B. vermehrter Einsatz von fixverzinsten Darlehen) zu nutzen.

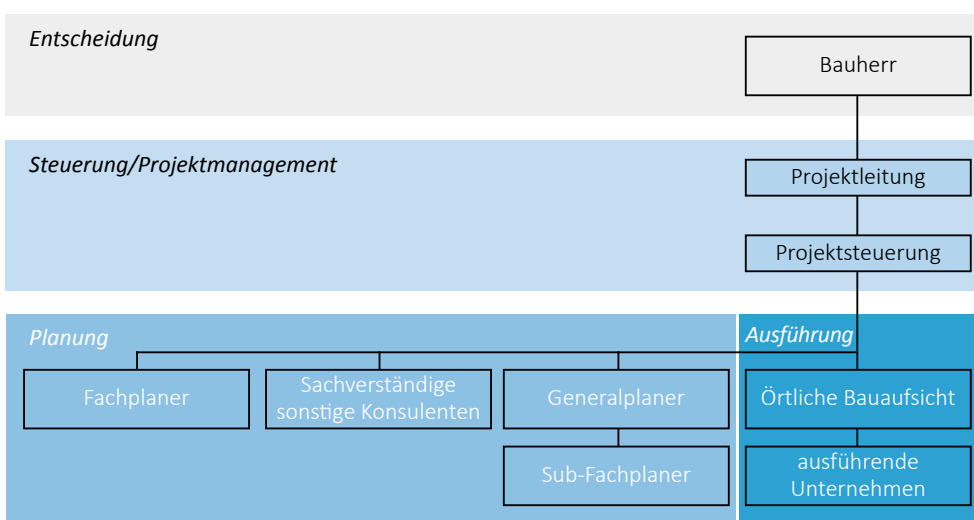
- 13.3 Laut Stellungnahme der BIG setze sie fixverzinsten Darlehen soweit möglich ein.

Bau

Projektorganisation

- 14.1 (1) Nachfolgende Abbildung zeigt ausgewählte Rollen der Projektorganisation des Projekts VIENNA TWENTYTWO (Stand Ende 2023):

Abbildung 6: Projektorganisation des Projekts VIENNA TWENTYTWO (Stand Ende 2023) auf Ebene der Projektgesellschaften



Quelle: BIG-Konzern; Darstellung: RH

Als Bauherren traten jeweils die einzelnen Projektgesellschaften auf. Da die handelnden Personen der ARE Development und der SIGNA-Unternehmensgruppe in der Regel bei jedem Bauteil dieselben waren, nahmen jeweils dieselben Personen die Bauherrnaufgaben wahr. Die Projektpartner und die Gesellschaften des Projekts VIENNA TWENTYTWO unterlagen aufgrund ihrer gewerblichen Tätigkeiten nicht dem Bundesvergabegesetz²⁵.

Die ARE Development und die SIGNA-Unternehmensgruppe stellten je eine Projektleitung. Die Projektleitungen waren gegenüber dem Bauherrn für das Erreichen der Projektziele verantwortlich und hatten zur Umsetzung dieser Ziele Entscheidungs- und Weisungsbefugnis.

Die Projektsteuerung hatte – ohne eigene Entscheidungsbefugnis – den Bauherrn in der effizienten Abwicklung zu unterstützen und war beispielsweise für die laufende Termin-, Kosten- und Qualitätskontrolle zuständig. Aufgabe der Örtlichen Bauaufsicht war die Kontrolle der Bauausführung vor Ort. Die ARE Development und die

²⁵ § 3 Bundesvergabegesetz 2006, BGBl. I 17/2006 – außer Kraft getreten mit BGBl. I 65/2018; § 4 Bundesvergabegesetz 2018, BGBl. I 65/2018 i.d.G.F.

SIGNA-Unternehmensgruppe beauftragten ein privates Unternehmen sowohl mit den Leistungen der Projektsteuerung als auch der Örtlichen Bauaufsicht (TZ 19). Alternativangebote holten sie nicht ein.

(2) Die ARE Development und die SIGNA-Unternehmensgruppe übernahmen mit dem Erwerb des Projekts im Jahr 2016 das seit 2013 bestehende Vertragsverhältnis mit dem Generalplaner (TZ 18 f.). Die Projektpartner stellten zu Projektbeginn keine nachvollziehbar dokumentierten Überlegungen zur Beendigung und Neuausschreibung der Generalplanerleistungen an. Sie holten dementsprechend auch keine Alternativangebote ein. Im Zuge des Projekterwerbs ergab eine Prüfung der Projektpartner Risiken aus dem Generalplanervertrag: mögliche Honorarerhöhungen infolge einer angestrebten neuen Vergabestrategie (TZ 21), durch allfällige längere Projektlaufzeiten und durch angestrebte höherwertige Gebäudezertifizierungen. Weiters ergab die Prüfung einen unzureichend detaillierten Basisterminplan. Im Fall des Nichtabrufs von Leistungen des Generalplaners bzw. im Fall einer Beendigung des Vertragsverhältnisses wären Entschädigungszahlungen von 10 % bis 25 % der jeweils vereinbarten Teilleistungen fällig gewesen.

Die ARE Development und die SIGNA-Unternehmensgruppe beauftragten für die Umsetzung des Projekts VIENNA TWENTYTWO insgesamt 70 Konsulenten und Dienstleistungsunternehmen und vergaben bis Ende Juli 2024 insgesamt 235 Bauaufträge an ausführende Unternehmen.

14.2 Der RH hielt fest, dass die Projektpartner und die Gesellschaften des Projekts VIENNA TWENTYTWO aufgrund ihrer gewerblichen Tätigkeiten nicht dem Bundesvergabegesetz unterlagen. Dennoch kritisierte er, dass die ARE Development und die SIGNA-Unternehmensgruppe Dienstleistungen der Projektsteuerung und der Örtlichen Bauaufsicht ohne Einholung von Alternativangeboten zur Ermittlung eines Bestbieters beauftragten. Damit wurden mögliche Kostensenkungspotenziale nicht wahrgenommen.

Der RH kritisierte, dass die ARE Development nicht auf die Risikoeinschätzung zum Generalplanervertrag reagierte. Nach Ansicht des RH wäre im Sinne einer Kosten-Nutzen-Überlegung zumindest eine Gegenüberstellung des bestehenden Generalplanervertrags mit weiteren Angeboten unter Berücksichtigung möglicher Entschädigungszahlungen bei Vertragsbeendigung und möglicher Honorarerhöhungen bei Projektänderungen angebracht gewesen.

Der RH empfahl der ARE Development, bei Dienstleistungen auf das jeweilige Projekt abgestimmte Vorgaben zu definieren und aufbauend darauf Verfahren zur Ermittlung des Bestbieters durchzuführen.

Zur Anzahl von 70 Konsulenten und Dienstleistungsunternehmen und 235 Bauaufträgen für die Umsetzung des Projekts VIENNA TWENTYTWO verwies der RH auf TZ 15 und TZ 21.

- 14.3 Die BIG teilte in ihrer Stellungnahme mit, dass sich in diesem speziellen Einzelfall das Projekt VIENNA TWENTYTWO zum Zeitpunkt des Ankaufs in einem fortgeschrittenen Planungsstand befunden habe. Die Entscheidung für den Generalplaner sei mit einer Kosten-Nutzen-Analyse sowie unter Berücksichtigung des beträchtlichen Know-how-Verlusts bei Ausscheiden des Generalplaners getroffen worden. Wie auch in diesem Fall beziehe die BIG konzernweit weiterhin projektspezifische Entscheidungskriterien zu einem geeigneten Auswahlverfahren und auch in die Auswahl selbst mit ein. Die aus dem Projekt VIENNA TWENTYTWO gewonnenen Erkenntnisse und Erfahrungen würden bei der künftigen Auswahl von Konsulenten bei anderen Projekten miteinfließen.
- 14.4 Der RH entgegnete der BIG, dass die ARE Development und die SIGNA-Unternehmensgruppe bereits bei der Beauftragung der Örtlichen Bauaufsicht sowie der Projektsteuerung und bei der Übernahme des Generalplaners keine Vergleichsangebote eingeholt und somit mögliche Kostensenkungspotenziale nicht wahrgenommen hatten. Bei der Kosten-Nutzen-Analyse zum Auftrag des Generalplaners waren dadurch wesentliche Aspekte nicht berücksichtigt. Der RH bekräftigte daher seine Empfehlung, bei Dienstleistungen auf das jeweilige Projekt abgestimmte Vorgaben zu definieren und aufbauend darauf Verfahren zur Ermittlung des Bestbieters durchzuführen.
- 15.1 Die ARE Development änderte nach Übernahme der Anteile der SIGNA-Unternehmensgruppe im Jahr 2024 die Projektorganisation. Unter anderem schuf sie innerhalb der Projektleitung eine zusätzliche technische Führungsebene („Overhead Technisches Projektmanagement“) und besetzte diese mit eigenem Personal.

Obwohl die BIG bereits im März 2023 das Insolvenzrisiko der SIGNA-Unternehmensgruppe als hoch einstufte, beauftragte die ARE Development im Februar 2024 einen ehemaligen Projektleiter und Prokuristen der SIGNA-Unternehmensgruppe mit Beratungsleistungen. Die Beratungsleistungen beinhalteten die Mitwirkung an sämtlichen relevanten operativen Bauherrntätigkeiten (z.B. die organisatorische, technische und wirtschaftliche Supervision). Der Beratervertrag legte eine Wochenarbeitsleistung des Projektleiters von 25 Stunden fest. Abrechnungen zeigten von Februar bis November 2024 eine tatsächliche Wochenarbeitszeit von durchschnittlich rd. 31 Stunden. Bei Umrechnung auf das Ausmaß einer Vollzeitbeschäftigung betrug die Vergütung dieses Beraters (inkl. USt) pro Jahr rund das 1,5-Fache der durchschnittlichen Vergütung je Geschäftsführer der BIG bzw. der ARE. Es waren keine erfolgsabhängigen Komponenten vereinbart.

Die Vergütung umfasste vom Auftragnehmer persönlich zu erbringende Leistungen (einschließlich Nebenkosten) sowie gegebenenfalls Kosten einer Assistenz. Tätigkeiten außerhalb Wiens waren gesondert zu vergüten.

- 15.2 Der RH hielt fest, dass die Schaffung einer neuen Führungsebene nach Übernahme der Anteile der SIGNA-Unternehmensgruppe, die Inanspruchnahme von 70 Konsulenten und Dienstleistungsunternehmen (TZ 14) und die Beauftragung eines ehemaligen Projektleiters und Prokuristen der SIGNA-Unternehmensgruppe auf fehlende eigene Strukturen der ARE Development in der Kooperation mit der SIGNA-Unternehmensgruppe hinwies. Damit konnte eine Abhängigkeit von externer Expertise einhergehen und es konnte erschwert sein, die Qualität der Leistungserbringung der Auftragnehmer zu beurteilen und ungerechtfertigten Forderungen mit eigenem Know-how entgegenzuwirken.²⁶

Der RH verwies kritisch auf den nach Übernahme der Anteile der SIGNA-Unternehmensgruppe abgeschlossenen Beratervertrag vom Februar 2024 mit dem ehemaligen Projektleiter und Prokuristen der SIGNA-Unternehmensgruppe, dessen Vergütung (inkl. USt) – umgerechnet auf eine Vollzeitbeschäftigung – rd. 1,5-mal so hoch war wie die durchschnittliche Vergütung der Geschäftsführer der BIG bzw. der ARE.

[Der RH empfahl der ARE Development, bei Projekten rechtzeitig eigene Strukturen aufzubauen, um risikoreiche Abhängigkeiten von Konsulenten und Partnern zu vermeiden.](#)

- 15.3 Die BIG teilte in ihrer Stellungnahme mit, dass ein Partnerprojekt im Sinne der wirtschaftlichen Effizienz den Vorteil habe, nicht alle auf der Bauherrnseite benötigten Kompetenzen redundant besetzen zu müssen und die verschiedenen Leistungsbereiche zwischen den Partnern aufteilen zu können. Als spezieller Einzelfall sei es beim Projekt VIENNA TWENTYTWO infolge der Insolvenz des Projektpartners sehr kurzfristig notwendig gewesen, die beim Projektpartner angesiedelten Leistungsbereiche durch das eigene Projektteam und auch durch externe Ressourcen zu ersetzen. Die dafür notwendige umfangreiche Umstrukturierung sei bei diesem Projekt innerhalb kürzester Zeit gelungen. In künftigen Partnerprojekten würden die gewonnenen Erkenntnisse und Erfahrungen bei der Erarbeitung der eigenen, aus internen und externen Ressourcen zusammengesetzten Projektteamstruktur einfließen.

- 15.4 Der RH wies gegenüber der BIG erneut auf das von ihr bereits im März 2023 als hoch eingestufte Insolvenzrisiko der SIGNA-Unternehmensgruppe hin. Insofern bestand nach Ansicht des RH bis zur Übernahme sämtlicher Geschäftsanteile durch die ARE Development im Jänner 2024 Zeit, um die Neustrukturierung der Projektorganisation mit dem Ziel vorzubereiten, Abhängigkeiten von Konsulenten und Partnern zumindest zu verringern.

²⁶ siehe RH-Bericht „Projekt Koralmbahn“ (Reihe Bund 2025/14, TZ 4)

Bauzeit

16.1 In der Aufsichtsratssitzung vom Juli 2016 identifizierte die ARE Development die Projektgröße und die Hochhausbauweise als Risiken für die Einhaltung der geplanten Bauzeit. Sie sah als gegensteuernde Maßnahme eine Planung und Realisierung in zwei Bauphasen vor:

- Bauphase 1 umfasste die Realisierung der Bauteile 2, 4, 5 und 6 in rund drei Jahren Bauzeit (viertes Quartal 2017 bis viertes Quartal 2020).
- Bauphase 2 umfasste die Realisierung der Bauteile 1 und 3 in einer Bauzeit von rund vier Jahren (erstes Quartal 2019 bis viertes Quartal 2022).

Die Entscheidungsgrundlagen (Kalkulationen, technische, organisatorische und zeitliche Abhängigkeiten der Bauphasen voneinander, Alternativen zum beschlossenen Bauablauf, Bauzeitreserven etc.) zur Ausgestaltung der Bauphasen dokumentierten die Projektpartner nicht.

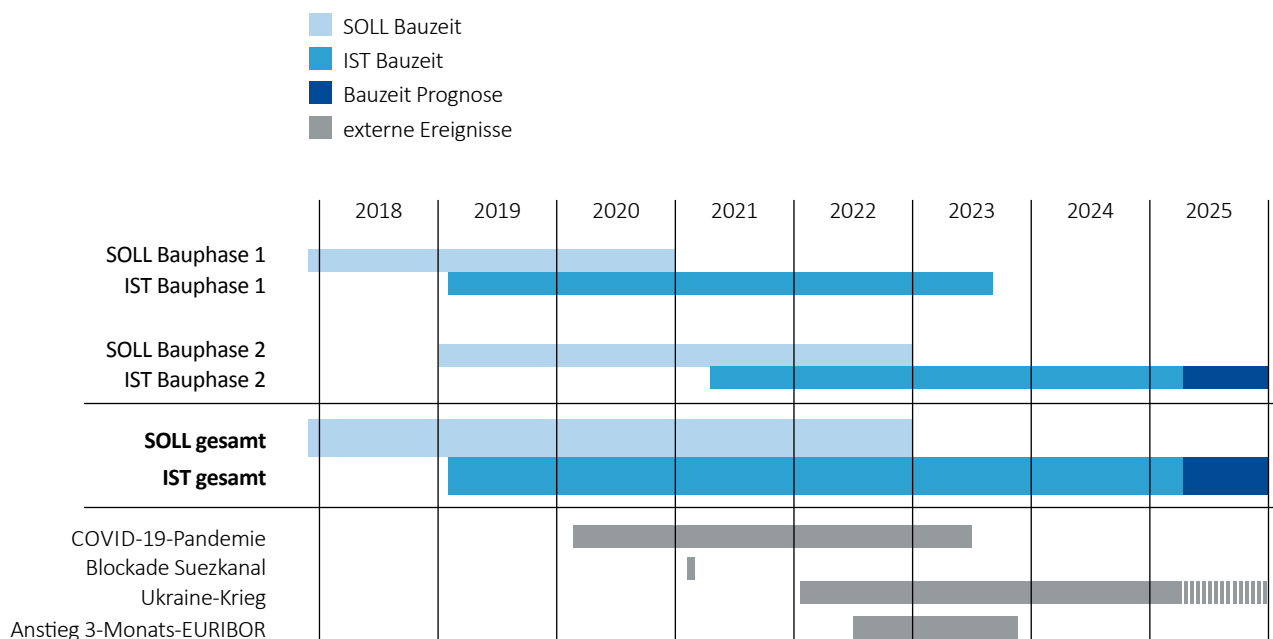
16.2 Der RH wies darauf hin, dass die ARE Development dem Aufsichtsrat im Juli 2016 als Gegenmaßnahmen zum Komplexitätsrisiko des Projekts eine Bauführung in zwei Bauphasen vorschlug. Er bemängelte aber, dass sie die Grundlagen dafür nicht dokumentierte. Insbesondere fehlten Alternativen bzw. die maßgebenden Überlegungen zu diesem Entscheidungsprozess.

Der RH empfahl der ARE Development, die Grundlagen zur Gliederung eines Projekts in mehrere Bauphasen zu dokumentieren und auch im Aufsichtsrat zu thematisieren.

16.3 Die BIG sagte in ihrer Stellungnahme zu, bei künftigen Projekten verstärkt Augenmerk auf die Entscheidungsgrundlage und Dokumentation von Fragestellungen zur Gliederung eines Projekts in mehrere Bauphasen zu legen.

17.1 (1) Nachfolgende Abbildung zeigt die Entwicklung der geplanten und der tatsächlichen bzw. voraussichtlichen Bauzeit beim Projekt VIENNA TWENTYTWO gegliedert nach den beiden Bauphasen (Stand März 2025):

Abbildung 7: Entwicklung der geplanten und der tatsächlichen bzw. voraussichtlichen Bauzeit beim Projekt VIENNA TWENTYTWO gegliedert nach den beiden Bauphasen (Stand März 2025)



Quelle: BIG-Konzern; Darstellung: RH

Der Projektgenehmigung durch den Aufsichtsrat der ARE Development im Juli 2016 lagen ein Baubeginn mit 1. Dezember 2017 sowie ein Bauende mit 31. Dezember 2022 für das Gesamtprojekt und somit eine prognostizierte Bauzeit von fünf Jahren und einem Monat zugrunde. Tatsächlicher Baubeginn war am 1. Februar 2019. Das ursprünglich geplante Bauende konnte bei keiner der Bauphasen annähernd erreicht werden. Das tatsächliche (Bauphase 1) bzw. prognostizierte (Bauphase 2) Bauende war mit Stand März 2025 um 32 bzw. 36 Monate verzögert. Die ARE Development plante, die beiden noch in Bau befindlichen Bauteile der Bauphase 2 mit Ende 2025 fertigzustellen.

(2) Die ARE Development dokumentierte im Rahmen von Budgetfortschreibungen sieben Veränderungen der Bauzeit. Sie begründete dies etwa mit einer verlängerten Planungsphase ausgelöst durch die vom Bauherrn ausgehende Änderung der Nutzungs- und Verwertungskonzepte für einzelne Bauteile, mit der Wahl einer neuen Vergabestrategie, der Höhe und Komplexität von Bauteil 1 sowie der allgemeinen Komplexität des Bauablaufs und den Abstimmungen mit den Anrainern. Die

konkreten Auswirkungen und in wessen Sphäre die Gründe für die Verzögerung lagen, waren nicht genannt.

Weiters dokumentierte die ARE Development in 17 der 30 dem RH vorgelegten internen Quartalsberichte Veränderungen der Bauzeit. Die dabei angegebenen Begründungen (z.B. Planungs- und Ausführungsmängel) waren in der Dokumentation zu den Budgetfortschreibungen vielfach nicht enthalten.

Dem RH gegenüber nannte die ARE Development generelle Gründe für die Projektverzögerung, wie die COVID-19-Pandemie, Lieferkettenengpässe, den Ukraine-Krieg, massive Preissteigerungen und mangelnde Ausschreibungs- und Planungsqualität. Sowohl der Ukraine-Krieg als auch die Preissteigerungen waren im Zusammenhang mit Verzögerungen in den internen Berichtsinstrumenten nicht erwähnt. Welchen Anteil die vorgebrachten Ursachen sowohl an den eingetretenen Verzögerungen als auch an den gestiegenen Kosten (TZ 18) hatten, dokumentierte die ARE Development nicht.

- 17.2 Der RH hielt kritisch fest, dass der Baubeginn für das Projekt VIENNA TWENTYTWO 14 Monate später startete als bei Projektgenehmigung durch den Aufsichtsrat der ARE Development im Juli 2016 angenommen. Weiters vermerkte er kritisch, dass die ARE Development für das Projekt eine um bis zu 22 Monate verlängerte Gesamtbauzeit und ein um bis zu drei Jahre verzögertes Gesamtbauende prognostizierte. Als maßgebend sah der RH dabei insbesondere die vom Bauherrn ausgehende Änderung der Nutzungs- und Verwertungskonzepte, daraus resultierende Planungsverzögerungen und die unterschätzte Komplexität des Projekts. Diese Faktoren waren nach Ansicht des RH von Beginn an erwartbar und wären in der Bauzeitplanung zu berücksichtigen gewesen. Er wies darauf hin, dass zwar nicht alle für Projektverzögerungen maßgeblichen Einflüsse in der Verantwortungssphäre der Projektpartner lagen, jedoch Verschiebungen und Verlängerungen der Bauzeit die Anfälligkeit des Projekts für interne (z.B. Insolvenz von Unternehmen der SIGNA-Unternehmensgruppe) und externe (z.B. Lieferkettenengpässe, Anstieg der Finanzierungskosten) Einflüsse zusätzlich erhöhten.

[Der RH empfahl der ARE Development, Vorgaben zur Bauzeit unter Berücksichtigung erforderlicher Projektänderungen und erwartbarer Risiken zu erstellen, um dem Aufsichtsrat eine realistische Bauzeitplanung vorlegen zu können.](#)

Der RH kritisierte, dass die ARE Development über Bauzeitverzögerungen im Projekt berichtete, die Gründe dafür jedoch nicht kongruent in den einzelnen Berichtsinstrumenten anführte. Weiters bemängelte der RH die fehlende Dokumentation konkreter Auswirkungen und Zusammenhänge zwischen Bauzeit und Kosten.

Der RH empfahl der ARE Development, vor einer Änderung der Bauzeit die Ursachen für die Änderung nachvollziehbar zu dokumentieren und ihre Auswirkungen auf Bauzeit und Kosten zu bewerten, um daraus zeitnah Handlungsempfehlungen für das Projektmanagement (Projektsteuerung und Projektleitung) abzuleiten.

- 17.3 Laut Stellungnahme der BIG seien Terminplanverschiebungen und -verzögerungen bei Großprojekten mit hoher Komplexität sowie Nutzungsänderungen üblich. Ausgelöst durch diverse nicht vorhersehbare Krisen sei während der Projektzeit eine Reihe von unberechenbaren Ereignissen eingetreten, die zu einer unvorhersehbaren Änderung der Weltwirtschaft und der Marktbedingungen geführt hätten. Bei künftigen Projekten werde die BIG verstärkt Augenmerk auf die Berücksichtigung von zeitlichen Puffern legen.

Die Dokumentation von Änderungen der Bauzeit obliege je nach Projektstruktur bzw. -status einem externen Konsulenten bzw. dem internen Projektmanagement. Im Zuge der Überarbeitung der Quartalsberichte habe die BIG entsprechende interne Berichtsvorlagen geschaffen. Externe Handlungsempfehlungen würden verstärkt in die internen Dokumentationen eingearbeitet.

- 17.4 Der RH wies gegenüber der BIG erneut kritisch darauf hin, dass maßgebliche Gründe für die Bauzeitverzögerungen – wie die Änderung der Nutzungs- und Verwertungskonzepte – in der Sphäre des Auftraggebers lagen, von Beginn an erwartbar waren und zu berücksichtigen gewesen wären. Er bekräftigte demnach seine Empfehlung, Vorgaben zur Bauzeit unter Berücksichtigung erforderlicher Projektänderungen und erwartbarer Risiken zu erstellen. In diesem Sinne anerkannte der RH die Ankündigung der BIG, verstärkt zeitliche Puffer bei der Bauzeitplanung zu berücksichtigen.

Der RH anerkannte auch die Maßnahmen zur besseren Dokumentation von Projektänderungen. Er hielt jedoch erneut fest, dass neben der Dokumentation der Ursachen und ihrer Bewertungen auch darauf basierende Handlungsempfehlungen für das gesamte Projektmanagement abzuleiten wären.

Kostenentwicklung

18.1 (1) Die Prognose zu den Errichtungskosten²⁷ des Gesamtprojekts belief sich im Jänner 2018 bei der ersten Berichterstattung von nach Bauteilen gegliederten Erfolgsrechnungen auf 212,55 Mio. EUR. Der aktuellste dem RH vorliegende Stand der Projektkalkulation der ARE Development vom August 2024 wies für das Gesamtprojekt prognostizierte Errichtungskosten von 412,21 Mio. EUR aus; das war eine Steigerung gegenüber der ersten Berichterstattung um 94 %.

(2) Die ARE Development nannte sowohl in ihrer Berichterstattung zum Projekt als auch gegenüber dem RH jene Ursachen als maßgeblich für notwendige Budgeterhöhungen, die auch die Bauzeitverlängerung begründeten (TZ 17). Die sich daraus ergebenden zusätzlichen Leistungen und Mehrkostenforderungen²⁸ der Auftragnehmer beliefen sich bei den Bauwerkskosten²⁹ auf 45,40 Mio. EUR. Dies entsprach 17,4 % der vergebenen Hauptauftragssumme³⁰ von 261,56 Mio. EUR (Stand März 2024). Gründe für die maßgebenden Mehrkostenforderungen der Auftragnehmer waren neben Massenmehrungen und Bauzeitverlängerungen auch Nutzungsänderungen bzw. geänderte Nutzungsanforderungen.

(3) Der RH analysierte die Vergabedokumentation von 117 Vergaben zu Bauaufträgen des Gesamtprojekts: Die Vergabesummen lagen um rd. 20 % über den Kostenberechnungen des Generalplaners. Die analysierten Vergaben umfassten 142 von insgesamt 235 Aufträgen (Stand Juli 2024) bzw. eine Vergabesumme von 178,15 Mio. EUR.

²⁷ Die Errichtungskosten beinhalten die Kostenbereiche Aufschließung, Bauwerk-Rohbau, Bauwerk-Technik, Bauwerk-Ausbau, Einrichtung, Außenanlagen, Planungsleistungen, Projektnebenleistungen und Reserven. Sie umfassen somit sämtliche Kosten der Objekterrichtung mit Ausnahme des Grundstücks. Kosten der Bauherrnebene, z.B. Finanzierungskosten, sind davon ebenfalls nicht umfasst.

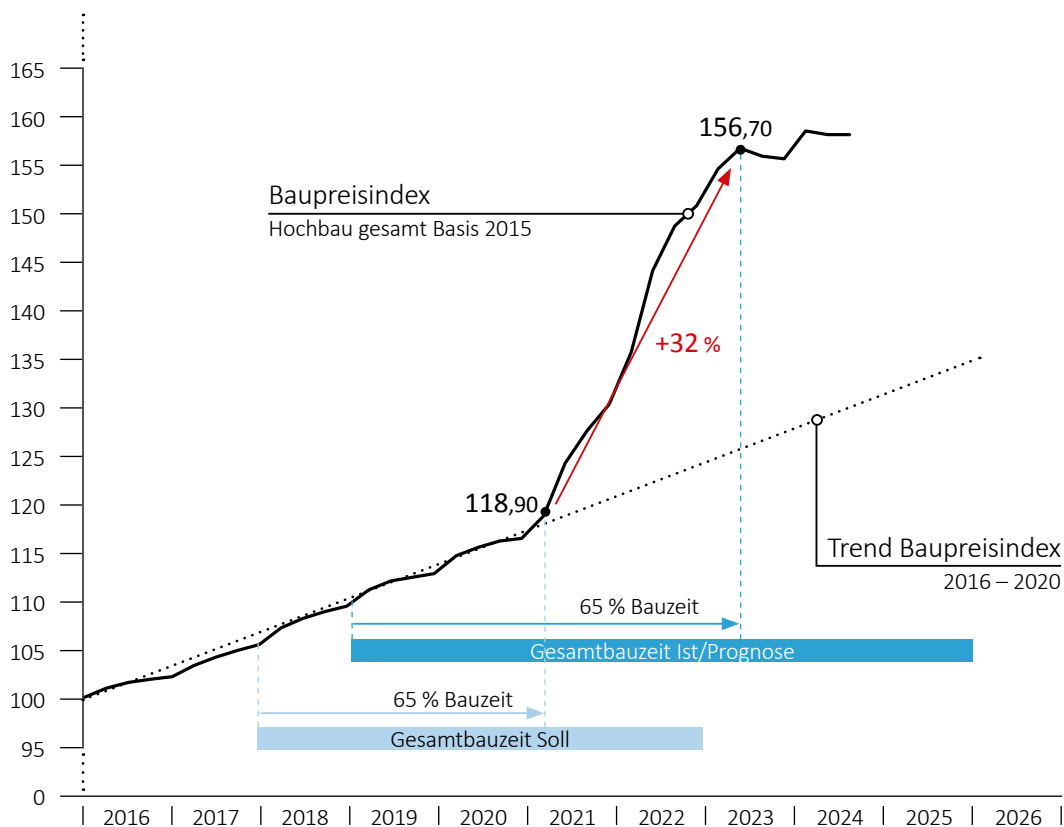
²⁸ Summe aus Zusatzaufträgen und anerkannten bzw. bewerteten Mehrkostenforderungen

²⁹ Die Bauwerkskosten bilden einen Teil der Errichtungskosten. Sie setzen sich aus den Kostenbereichen Bauwerk-Rohbau, Bauwerk-Technik und Bauwerk-Ausbau zusammen.

³⁰ Der Hauptauftrag ist der ursprüngliche Auftrag. Dieser wird mitunter durch zusätzliche oder abweichende Leistungen in Form von Zusatzaufträgen fortgeschrieben. Die Hauptauftragssumme entspricht dem Gesamtpreis (Summe der Mengen mal Einheitspreis bzw. Pauschalpreis) für die im Hauptauftrag vereinbarte Leistung.

(4) Nachfolgende Abbildung zeigt die Entwicklung der Bauzeit und des Baupreisindex:

Abbildung 8: Entwicklung der Bauzeit im Verhältnis zum Baupreisindex (Stand Dezember 2024)



Quellen: Statistik Austria; BIG-Konzern; Auswertung und Darstellung: RH

Mitte Juli 2023 – dieser Zeitpunkt entsprach mit Stand Dezember 2024 65 % der Gesamtbauzeit Ist/Prognose – waren 94 % der bekannten Hauptaufträge des Gesamtprojekts vergeben. Gemäß der ursprünglich geplanten Bauzeit (Gesamtbauzeit Soll) wären 65 % bereits mit Anfang April 2021 erreicht gewesen und somit noch vor dem sich ab dem zweiten Quartal 2021 abzeichnenden Preisanstieg. Zwischen Anfang April 2021 und Anfang Juli 2023 stiegen die Preise um 32 %, was sich infolge der Verschiebung des Baubeginns und der Bauzeitverlängerung auf die Projektkosten auswirkte.

(5) Die ARE Development und die SIGNA-Unternehmensgruppe erstellten im Vorfeld zu Budgeterhöhungen Abweichungsanalysen mit Erläuterungen. Die berichteten Zahlen beschränkten sich auf übergeordnete Kostenbereiche, ohne diese weiter aufzugliedern. Die Erläuterungen zu den Änderungen waren – ebenso wie die Herleitung, Aufteilung und Verknüpfung der angeführten Kostenwerte – vielfach nicht nachvollziehbar und enthielten keine oder lediglich pauschale Hinweise auf die

Gründe für die Kostensteigerungen, z.B. Bauzeitverlängerungen oder Mehrkostenforderungen.

- 18.2 Der RH hielt kritisch fest, dass sich die prognostizierten Errichtungskosten des Projekts VIENNA TWENTYTWO von Jänner 2018 bis August 2024 von 212,55 Mio. EUR auf 412,21 Mio. EUR um 199,66 Mio. EUR bzw. 94 % erhöhten und somit beinahe verdoppelten.

Der RH erachtete die Bauzeitverlängerung und -verzögerung, Baupreissteigerungen und eine mangelhafte Planungs- und Ausschreibungsqualität (Vergabesummen um rd. 20 % über den Kostenberechnungen des Generalplaners) neben dem Anstieg der Finanzierungskosten als ausschlaggebend für die Kostensteigerungen. Er kritisierte, dass die ARE Development keine nachvollziehbaren Bewertungen der einzelnen kostensteigernden Gründe und Risiken im Zuge der Budgeterhöhungen dokumentierte. Dadurch waren die Möglichkeiten eingeschränkt, Erfahrungen – z.B. zur Ausschreibungsqualität oder zum Preisniveau anhand von Vergabeergebnissen – zur besseren Steuerung des Projekts VIENNA TWENTYTWO und auch zukünftiger Projekte der ARE Development zu nutzen.

Der RH empfahl der ARE Development, eine ausreichende Planungs- und Ausschreibungsqualität sicherzustellen.

Er empfahl der ARE Development weiters, Ursachen für erforderliche Veränderungen des Projektbudgets nachvollziehbar zu dokumentieren, im Projektverlauf zu verfolgen und daraus Erkenntnisse für die Projektsteuerung sowie für die Planung zukünftiger Projekte abzuleiten.

- 18.3 Die BIG teilte in ihrer Stellungnahme mit, dass sie die Qualitätssicherung der Planung und Ausschreibung laufend evaluiere und gegebenenfalls anpasse.

Die projekt- und marktspezifischen Gründe für die Kostensteigerungen seien ermittelt worden und bereits in die projektbegleitenden Risikomanagementberichte eingeflossen. Insbesondere bei Großprojekten solle es somit möglich sein, schon während der Projektlaufzeit Risiken frühzeitig aufzuzeigen und diesen entgegenzuwirken.

Kostenverfolgung und -steuerung

- 19.1 Die Vorgaben zu Kostenverfolgung und -steuerung fanden sich in unterschiedlichen Quellen (Kooperationsvertrag, Projekthandbuch, Konsulentenverträge), da sie Leistungen mehrerer Funktionen betrafen (Bauherr, Projektsteuerung, Örtliche Bauaufsicht, Generalplaner sowie mit geschäftlicher Oberleitung³¹ und Ausschreibungen betraute Konsulenten).

Zwischen der ARE Development und der SIGNA-Unternehmensgruppe war gemäß Kooperationsvertrag vom August 2016 die Projektsteuerung zunächst der SIGNA-Unternehmensgruppe zugeordnet. Im Jänner 2017 beauftragten die Projektpartner ein privates Unternehmen mit der Projektsteuerung, änderten den Kooperationsvertrag aber erst 15 Monate nach Beauftragung der Projektsteuerung im April 2018.

Im Projekthandbuch sowie in den jeweiligen Verträgen mit den Auftragnehmern und den darin definierten Leistungsbildern fehlten konkrete Vorgaben zur Ausgestaltung der Kostenverfolgung und -steuerung, etwa die Festlegung verpflichtender Berichtsintervalle, Berichtsinhalte bzw. Berichtsgliederungen oder Festlegungen zu Schnittstellen zwischen den unterschiedlichen Funktionen.

Die ARE Development und die SIGNA-Unternehmensgruppe tauschten während des laufenden Projekts mit Teilen der Kostenverfolgung und -steuerung betraute Konsulenten aus. Bereits zu Projektbeginn lösten sie die Leistungsbereiche geschäftliche Oberleitung sowie Erstellung der Kostenermittlungsgrundlagen aus dem Vertrag mit dem Generalplaner.

Den mit der Örtlichen Bauaufsicht und Projektsteuerung betrauten Auftragnehmer wechselte die ARE Development im August 2024 aus. Die dem Wechsel vorangegangene Dokumentation zeigte aus Sicht des Bauherrn eine große Zahl an Problemfeldern auf: u.a. fehlende Kostenkontrolle, unzureichendes Termincontrolling, fachlich überfordertes Personal und mangelhafte Rechnungsprüfung. Die ARE Development und die SIGNA-Unternehmensgruppe stellten auch das geforderte neutrale Handeln der Projektsteuerung beim Einfordern von Leistungen der Örtlichen Bauaufsicht infrage. Etwa hielten sie den Vorwurf mangelhafter Leistungen der Projektsteuerung bei der Rechnungsprüfung fest. Das mit dem Auftragnehmer vereinbarte Leistungsbild sah auch eine grundsätzliche Kontrolle der Örtlichen Bauaufsicht durch die Projektsteuerung vor. Im Projekthandbuch waren trotz des drohenden Interessenkonflikts (Selbstkontrolle des Auftragnehmers) keine besonderen Vorkehrungen zur Sicherstellung der Leistungserfüllung enthalten.

³¹ Die geschäftliche Oberleitung erstellt Ausschreibungsunterlagen, prüft und bewertet Angebote. Die Aufgabe ist grundsätzlich der Generalplanung zugeordnet.



- 19.2 Der RH kritisierte, dass es nach der Beauftragung eines privaten Unternehmens mit der Projektsteuerung 15 Monate dauerte, bis die Zuständigkeiten dafür im Kooperationsvertrag angepasst wurden.

Er empfahl der ARE Development, erforderliche schriftliche Änderungen von Kooperationsverträgen ehestmöglich umzusetzen.

Der RH hielt kritisch fest, dass konkrete Vorgaben zur Ausgestaltung der Kostenverfolgung und -steuerung fehlten, wie die Festlegung der verpflichtenden Berichtsintervalle, Berichtsinhalte bzw. Berichtsgliederung oder Festlegungen zu Schnittstellen im Projekt VIENNA TWENTYTWO. Eine durchgehende und alle Funktionen berücksichtigende Kostenverfolgung und -steuerung waren dadurch erschwert.

Der RH empfahl der ARE Development, Zuständigkeiten und Leistungen des Kostenmanagements bereits zu Projektbeginn klar und aufeinander aufbauend festzulegen.

Der RH kritisierte die Beauftragung desselben Unternehmens mit der Projektsteuerung und der Örtlichen Bauaufsicht. Damit wurden Bauherrnaufgaben ohne Sicherstellung von geeigneten Kontrollmechanismen (z.B. eine erhöhte Prüftätigkeit bei drohenden Interessenkonflikten) ausgelagert.

Der RH empfahl der ARE Development, in der Zusammenarbeit mit externen Konsulenten auf die erforderliche Funktionstrennung bei der Abwicklung von Prozessen sowie auf die Sicherstellung geeigneter Kontrollmechanismen zu achten.

- 19.3 Die BIG sagte in ihrer Stellungnahme zu, künftig bei Partnerverträgen verstärkt Augenmerk auf die zeitnahe Umsetzung notwendiger Änderungen im Kooperationsvertrag zu legen.

Bei künftigen Projekten seien konkrete und projektspezifische Vorgaben zu Zuständigkeiten und Leistungen des Kostenmanagements im Projekthandbuch enthalten.

Im Regelfall würden die extern beauftragte Projektsteuerung und die Örtliche Bauaufsicht getrennt voneinander an unterschiedliche Auftragnehmer vergeben. Da der BIG-Konzern die Projektsteuerung im Regelfall selbst erbringe und nur bei größeren bzw. komplexeren Projekten eine externe Projektsteuerung hinzuziehe, stelle das Projekt VIENNA TWENTYTWO eine Ausnahme dar.

- 19.4 Der RH anerkannte das Bestreben der BIG, im Regelfall Leistungen der Projektsteuerung durch Eigenpersonal wahrzunehmen und dadurch das eigene Know-how nachhaltig zu stärken.

Er wies jedoch darauf hin, dass seine Empfehlung zur Funktionstrennung bei der Abwicklung von Prozessen sowie der Sicherstellung geeigneter Kontrollmechanismen die Zusammenarbeit mit externen Konsulenten bei sämtlichen Projekten umfasste und nicht nur auf solche Projekte beschränkt war, die aufgrund ihrer Größe bzw. ihrer Komplexität einem entsprechend herausfordernden Risikoumfeld unterlagen.

- 20.1 Die Projektsteuerung und die Örtliche Bauaufsicht berichteten über die Kostenentwicklung. Während die Projektsteuerung einen Schwerpunkt auf das Projekt als Ganzes legte, berichtete die Örtliche Bauaufsicht über die Kostenentwicklung bei den einzelnen Gewerken. Zusätzlich führte die ARE Development intern eigene Berichte über die Kostenentwicklung und den Fortschritt des Gesamtprojekts. Die lückenhaften Vorgaben zur Kostenkontrolle wirkten sich auch auf die Qualität und die Einheitlichkeit der Berichterstattung aus.

Der RH stellte dazu beispielhaft Folgendes fest:

- Erst ab November 2021 – und somit 33 Monate nach Baubeginn im Februar 2019 – lag der erste strukturierte Bericht der Örtlichen Bauaufsicht über die Entwicklung der Bauwerkskosten vor.
- In den monatlichen Berichten der Örtlichen Bauaufsicht und in den Quartalsberichten der ARE Development fehlten Soll-Ist-Vergleiche zur Kostenentwicklung.
- Unterschiedliche Darstellungsformen, z.B. zwischen dem kaufmännischen Quartalsbericht der Projektsteuerung, dem Controlling-Bericht der Örtlichen Bauaufsicht und der Erfolgsrechnung der ARE Development als Bauherr, erschwerten bei einer Vielzahl an Schnittstellen zwischen ARE Development, Projektsteuerung und Örtlicher Bauaufsicht die Nachvollziehbarkeit der Kostenentwicklung.
- Die Berichte der Örtlichen Bauaufsicht gaben zu den Gewerken keine Preisbasis oder Zuordnung von Reserven, Risiken und Valorisierungskosten an. Das Ausmaß von Veränderungen von Reserven, Risiken und Valorisierungen war daher nicht einschätzbar.
- Der Verkauf einzelner Bauteile sowie strukturelle Veränderungen (ursprünglich als eigener Bauteil geführte Untergeschoße wurden später auf die Bauteile 1 bis 6 aufgeteilt) erschwerten die durchgängige Nachvollziehbarkeit der Kostenentwicklung aller Bauteile.
- Die in den Berichten der ARE Development angegebene Höhe der Honorare stimmte nicht mit den in den Berichten der Projektsteuerung angeführten Honoraren überein.
- Die in den Berichten verwendeten Begriffe waren unterschiedlich. Etwa verwendete die Projektsteuerung den Begriff „offene MKF“ für vom Bauherrn und der Örtlichen Bauaufsicht bereits freigegebene, jedoch noch nicht als Zusatzauftrag beauftragte Mehrkostenforderungen. Im Unterschied dazu benannte die Örtliche Bauaufsicht diese Werte für die Bauphase 2 zunächst als „MKFs freigegeben“.

- 20.2 Der RH kritisierte die mangelhafte, intransparente und inkonsistente Kostenverfolgung im Projekt VIENNA TWENTYTWO und die dadurch bedingte eingeschränkte Steuerungsmöglichkeit der Kosten.

Er wiederholte seine Empfehlung an die ARE Development ([TZ 19](#)), Zuständigkeiten und Leistungen des Kostenmanagements bereits zu Projektbeginn klar und aufeinander aufbauend festzulegen.

- 20.3 Die BIG sagte in ihrer Stellungnahme zu, bei künftigen Projekten konkrete und projektspezifische Vorgaben zu Zuständigkeiten und Leistungen des Kostenmanagements im Projekthandbuch vorzusehen.

Vergabestrategie

- 21.1 Die ARE Development und die SIGNA-Unternehmensgruppe verankerten im Kooperationsvertrag eine Vergabestrategie, nach der die Leistungen für das Projekt als Einzelgewerke beauftragt werden sollten. Abweichend dazu vergaben sie die Leistungen für die Technische Gebäudeausrüstung der Bauphase 2 an einen Teil-Generalunternehmer.

Die ARE Development zog zum Projekt nicht nur 70 Konsulenten und Dienstleistungsunternehmen bei, es verteilten sich auch die Bauleistungen auf 235 Bauaufträge (Stand Juli 2024). Bei den vom RH analysierten 129 Vergabeverfahren – diese machten 89 % der Bauaufträge aus – lagen bei 34 % nur ein bzw. zwei vollständige Angebote vor. Interne Berichte und Protokolle dokumentierten, dass u.a. die Größe des Bauloses ausschlaggebend für die Nichtabgabe bzw. den Rückzug eines vollständigen Angebots war. Im Vergleich dazu forderten interne Vorgaben der BIG bei Projekten, die die BIG ohne Partner abwickelte, die Einholung von mindestens drei Angeboten. Im Falle einer unzureichenden Anzahl an vollständig eingelangten Angeboten wurde versucht, durch Nachfragen bereits kontaktierte bzw. weitere Bieter zu einer Angebotslegung zu motivieren. Eine Neugestaltung der Losgröße, um eine größere Anzahl von Bietern anzusprechen, unterblieb.

Die Erstellung der Ausschreibungen, die technischen Verhandlungen zur Herstellung der Vergleichbarkeit der Angebote und die Erstellung der Bieterlisten oblagen jeweils einem Konsulenten – der Bauherr erteilte nach Zustimmung der Projektsteuerung die finale Freigabe.

- 21.2 Der RH hielt fest, dass Einzelgewerkevergaben über das direkte Vertragsverhältnis eine direkte Kommunikation mit dem Ausführenden und damit eine bessere Steuerbarkeit der gewünschten Qualität ermöglichten. Er gab jedoch zu bedenken, dass aufgrund der Komplexität und Größe des Projekts und der daraus resultierenden

Vielzahl an Gewerkeschnittstellen sich der Handlungs- und Koordinierungsbedarf auf Bauherrnebene im Unterschied zu anderen Vergabemodellen – etwa bei einem Generalunternehmerauftrag – erhöhte. Die Vielzahl an Konsulenten und Dienstleistern erhöhte den Handlungs- und Koordinierungsbedarf zusätzlich. Der RH verwies auch auf die geringe Beteiligung des Bauherrn am Vergabeprozess, die seinem erhöhten Handlungs- und Koordinierungsbedarf bei der Einzelgewerkevergabe gegenüberstand.

Er empfahl der ARE Development, bei komplexen Bauvorhaben angemessene interne Ressourcen für die Umsetzung der Vergabestrategie sicherzustellen.

Der RH hielt kritisch fest, dass in 34 % der von ihm analysierten 129 Vergabeverfahren nur bis zu zwei Angebote vorlagen und dass geeignete Maßnahmen unterblieben (z.B. Berücksichtigung einer möglichst hohen Marktresonanz bei der Gestaltung der Losgröße), um die Anzahl an vollständigen Angeboten zu erhöhen.

Der RH empfahl der ARE Development, im Vorfeld von Vergabeverfahren geeignete Maßnahmen zu setzen, um eine ausreichende Anzahl an vollständigen Angeboten zu erhalten.

- 21.3 Die BIG sagte ihrer Stellungnahme zu, künftig darauf zu achten, bei komplexen Bauvorhaben angemessene interne Ressourcen für die Umsetzung der Vergabestrategie sicherzustellen.

Bei Großprojekten sei es üblich, Bauleistungen zur Risikoeingrenzung auf mehrere Bauunternehmen aufzuteilen. Die Vergabestrategie sei von der jeweiligen Marktsituation abhängig und habe in einem bestmöglichen Kosten-Nutzen-Verhältnis zu stehen. Die Bieterlisten würden nachweisen, dass ausreichend Unternehmen angeschrieben worden seien. In Anbetracht der schwierigen Marktsituation seien jedoch zum Teil nur wenige Angebote abgegeben worden.

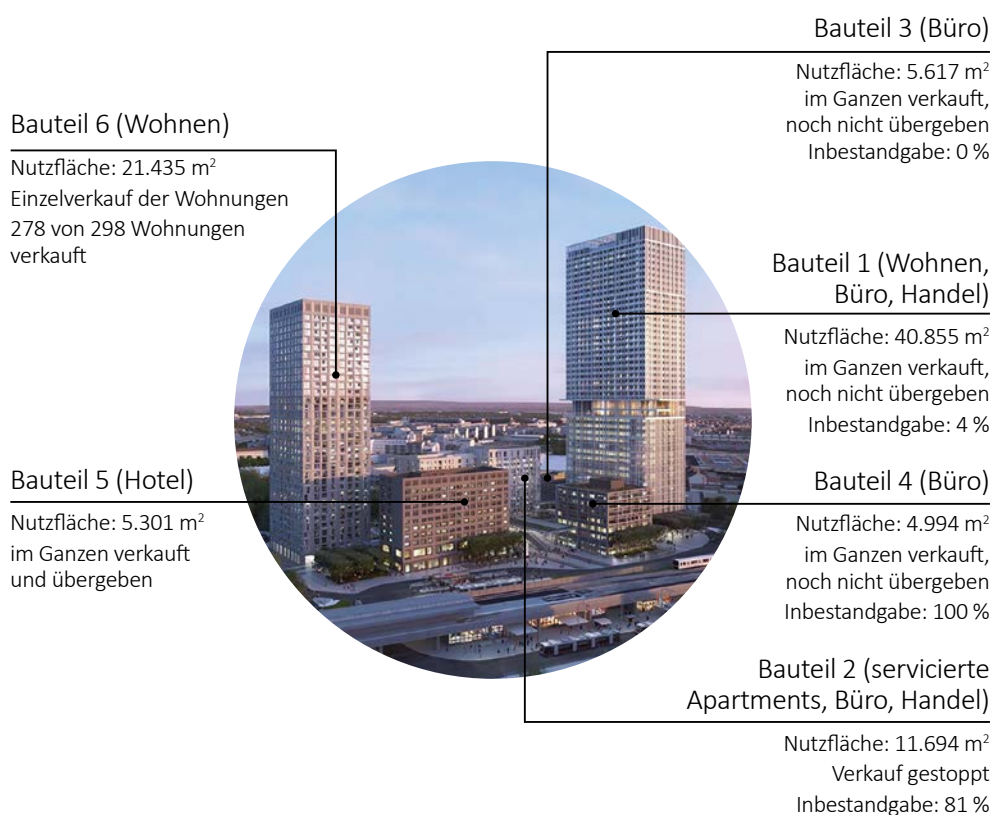
- 21.4 Der RH entgegnete der BIG, dass er die Anzahl an kontaktierten Bietern als relevanten Bestandteil erachtete, die jeweilige Vergabestrategie umzusetzen. Er verwies erneut auf weitere mögliche Maßnahmen, etwa die Gestaltung der Losgröße, um ausreichend Angebote zu erhalten.

Verwertung

Stand der Verwertung

- 22 Nachfolgende Abbildung zeigt die Verwertung der Bauteile 1 bis 6 zum Stand Ende 2024:

Abbildung 9: Verwertung der Bauteile 1 bis 6 zum Stand Ende 2024



Quelle: BIG-Konzern; Darstellung: RH

Ende 2024 waren

- die Bauteile 1, 3, 4 und 5 des Projekts VIENNA TWENTYTWO zur Gänze verkauft,
- Bauteil 2 noch nicht verkauft,
- im Bauteil 6 278 der 298 Wohnungen veräußert.

Die Bauteile 1, 3 und 4 (Büro, Wohnen, Handel) wurden im Dezember 2021 an einen Fonds mit Sitz in Luxemburg im Eigentum einer deutschen Versorgungseinrichtung verkauft. Die Eigentumsübergabe der Liegenschaften an den Käufer war im Unterschied zum bereits verkauften Bauteil 5 noch offen. Sie war von Bedingungen abhän-

gig, wie der Fertigstellung der Gebäude oder dem Erreichen eines vertraglich festgelegten Vermietungsgrades (TZ 23 ff.).

Der Bauteil 2 mit den servicierten Apartments (vollmöblierte Apartments für Gäste mit einer längeren Aufenthaltsdauer), Büros und Handelsflächen war einer von zwei Bauteilen mit einem Beherbergungsbetrieb. Die Flächen waren zu einem Großteil an einen privaten Betreiber von Hotels und servicierten Apartments in Bestand gegeben. Weiters befanden sich ein Supermarkt, ein Restaurant und Büros in dem Gebäude. Für Bauteil 2 hatten die ARE Development und die SIGNA-Unternehmensgruppe den Verkaufsprozess seit Oktober 2023 vorläufig ausgesetzt (TZ 25).

Bauteil 5, ein Hotel mit 198 Zimmern, verpachteten die ARE Development und die SIGNA-Unternehmensgruppe im April 2019 zunächst an einen Hotelbetreiber und verkauften diesen Bauteil in der Folge an ein österreichisches Kapitalanlageunternehmen.

Die Projektpartner verkauften die 298 Wohnungen des Bauteils 6 einzeln. Ende 2024 waren 92 % der Nutzflächen des Gebäudes verkauft und übergeben. 20 Wohnungen waren noch zu veräußern.

Bauteile 1, 3 und 4 (Büro, Wohnen, Handel)

23.1 (1) Im März 2021 berichtete die SIGNA-Unternehmensgruppe über ein Kaufangebot für die Bauteile 1, 3 und 4 im Ausmaß von 51.466 m² bzw. 57 % der Nutzfläche im Paket und schlug Verhandlungen mit dem Interessenten vor. Die ARE Development forderte einen Verkaufsprozess mit mehreren Bietern. Entgegen der nachfolgenden Vereinbarung, dass sich die Projektpartner abstimmen, um den Zeitpunkt und die Anforderungen an den Verkaufsprozess zu evaluieren, und entgegen der im Kooperationsvertrag vereinbarten gemeinsamen Entscheidungsfindung präsentierte die SIGNA-Unternehmensgruppe im Juni 2021 die Ergebnisse eines ohne Wissen der ARE Development durchgeführten Bieterverfahrens. Demnach habe die SIGNA-Unternehmensgruppe 16 Investoren angesprochen. Die ARE Development bewertete diese Anzahl als ausreichend und stimmte einem Verkauf an den Höchstbieter – dem von der SIGNA-Unternehmensgruppe ursprünglich berichteten Kaufinteressenten – zu.

(2) Eine durch die Holding beauftragte Prüfung des Höchstbieters zeigte im Dezember 2021 geschäftliche Beziehungen zwischen dem Höchstbieter und einem Unternehmen der SIGNA-Unternehmensgruppe mit Sitz in der Schweiz. Der Höchstbieter verfügte bereits über Liegenschaften in Österreich und beabsichtigte, mit Unterstützung des Schweizer Unternehmens sein Liegenschaftsportfolio in Österreich auszu-

weiten. Die Projektpartner verzichteten darauf – anders als beim Verkauf der Bauteile 2 und 5 –, einen Makler mit der Käufersuche zu beauftragen.

(3) Die ARE Development und die SIGNA-Unternehmensgruppe stimmten sich quartalsmäßig in sogenannten Gesellschaftersitzungen ab. Die Protokolle der Gesellschaftersitzungen hielten die Positionen der Projektpartner zusammengefasst fest. Über die Gesellschaftersitzung im Dezember 2021, in der die Projektpartner den Verkauf der Bauteile 1, 3, und 4 im Paket behandelten, lag der ARE Development kein Protokoll vor. Den Verkauf des Pakets beschlossen die Gesellschafter im Dezember 2021 mittels Umlaufbeschluss.

- 23.2 (1) Der RH hielt fest, dass die SIGNA-Unternehmensgruppe das Bieterverfahren zur Verwertung des größten Teils des Projekts VIENNA TWENTYTWO (drei von sechs Bauteilen im Ausmaß von 51.466 m² bzw. 57 % der gesamten Nutzfläche von 89.896 m²) entgegen der im Kooperationsvertrag vereinbarten gemeinschaftlichen Entscheidungsfindung ohne Zustimmung der ARE Development durchführte. Daher fehlten im Vorhinein Festlegungen zum Verkaufsprozess, z.B. zur Sicherstellung eines fairen und transparenten Verfahrens, der Kriterien für die Auswahl des Höchstbieters, der Anzahl anzusprechender Investoren, der Zusammenstellung der im Paket zu verkaufenden Bauteile, über die Notwendigkeit der Einbeziehung von Maklern oder zur Verkaufsfähigkeit des Projekts.

Der RH empfahl der ARE Development, in der vorgesehenen standardisierten Analyse eines zukünftigen Projektpartners (**TZ 4**) dessen Unternehmensstrategie (u.a. betreffend Zusammenarbeit mit Kooperationspartnern, Risikoneigung oder Immobilienverwertung) und Unternehmenskultur (u.a. betreffend Transparenz, Governance, Compliance) auf Übereinstimmung mit den Projektzielen der ARE Development zu prüfen. Die mit der Kooperation verbundenen Vor- und Nachteile wären zu begründen und dem Aufsichtsrat der ARE zu kommunizieren.

Der RH empfahl der ARE Development weiters, einen transparenten und objektiven Verkaufsprozess mit einem Projektpartner bereits bei Verhandlung eines Kooperationsvertrags möglichst detailliert festzulegen. Darin wären auch Kriterien zu definieren, ab wann ein Verkauf als wirtschaftlich zweckmäßig erachtet wird (z.B. Stand der Bauausführung, Anzahl der Angebote).

(2) Der RH verwies auf das Risiko von Interessenkonflikten zwischen der SIGNA-Unternehmensgruppe und dem Käufer der Bauteile 1, 3 und 4 aufgrund geschäftlicher Beziehungen zwischen ihnen. Diese Risiken konnten sich insbesondere in der Investorensuche manifestieren, die den Ansprüchen eines offenen, fairen und transparenten Verfahrens genügen soll, weiters in der Kaufpreisfindung oder in der Gestaltung des Kauf- und Abtretungsvertrags.

In diesem Zusammenhang vermerkte der RH kritisch, dass die Projektpartner von einer Objektivierung des Verkaufsprozesses, etwa durch Beauftragung eines unabhängigen Maklers, Abstand nahmen. Nach Ansicht des RH könnte es Aufgabe eines Maklers sein, in einer solchen Situation als unbeteiligter Dritter Interessenten anzusprechen und mit diesen zu verhandeln.

[Der RH empfahl der ARE Development, Interessenkonflikte mit Kaufinteressenten von Liegenschaften zu vermeiden, etwa durch vorab definierte Verkaufsprozesse.](#)

(3) Der RH kritisierte die Protokollführung zu Gesellschaftersitzungen von ARE Development und SIGNA-Unternehmensgruppe als lückenhaft. Er kritisierte, dass kein Protokoll über die Gesellschaftersitzung vom Dezember 2021 vorlag, in der die Projektpartner den Verkauf der Bauteile 1, 3 und 4 im Paket behandelten. Er verwies insbesondere auf zuvor diskutierte einseitige Verwertungshandlungen durch die SIGNA-Unternehmensgruppe.

[Der RH empfahl der ARE Development, die Meinungsbildung in Gremien mit Projektpartnern lückenlos zu dokumentieren.](#)

- 23.3 Zur Empfehlung, Unternehmensstrategie und Unternehmenskultur zukünftiger Projektpartner zu prüfen, führte die BIG in ihrer Stellungnahme aus, dass in den internen Richtlinien bereits eine umfassende Prüfung und Analyse eines potenziellen Projektpartners vorgesehen seien. Dies umfasse auch die Bereiche „Recht und Compliance“ sowie „Reputation und Management-Qualität“. Im Falle einer generellen Eignung des Projektpartners würden die Ergebnisse zusammengefasst und im Rahmen eines allfälligen Antrags dem Aufsichtsrat berichtet.

Die empfohlene Festlegung eines transparenten und objektiven Verkaufsprozesses sei in den Kooperationsverträgen mittlerweile standardmäßig enthalten. Die Vermeidung von Interessenkonflikten mit Kaufinteressenten von Liegenschaften werde zukünftig in den Kooperationsverträgen festgelegt. Weiters sagte die BIG zu, die Meinungsbildung in Gremien mit Projektpartnern zukünftig verstärkt zu dokumentieren.

- 24.1 Bauteil 4 (Büro) stellte sich – mit der langfristigen Vermietung an die Stadt Wien – als der für Investoren attraktivste Bauteil heraus: Ein erfolgloser Verwertungsversuch eines Pakets der Bauteile 2, 4 und 5 im August 2020 führte nur zu einem Angebot für Bauteil 4. Die Investmentbroschüre der Projektpartner zum Verwertungsprozess der Bauteile 1, 3 und 4 bewarb Bauteil 4 mit der Vermietung an die öffentliche Hand und mit den damit einhergehenden, langfristig gesicherten und planbaren Einnahmen. Die daraufhin eingegangenen Angebote lagen im Durchschnitt je m² Nutzfläche für Bauteil 4 um 46 % bzw. um 71 % über den Angeboten für die Bauteile 1 bzw. 3. Dies, obwohl die Mieten der Stadt Wien vergleichsweise günstig waren (z.B. lagen sie um 28 % unter einem Mietvertrag für Bauteil 1 bzw. um 13 % unter der mit dem Käufer des Bauteils 3 im Rahmen der Mietgarantie vereinbarten durchschnittlichen Zielmiete).

In den mit dem Käufer der Bauteile 1, 3 und 4 vereinbarten Zielmieten unterschieden die ARE Development und die SIGNA-Unternehmensgruppe nicht zwischen Angeboten für langfristige, bonitätsstarke Mieter und für kurzfristige Vermietungen oder solche an bonitätsschwache Mieter. In der Aufsichtsratsitzung vom Juli 2016, in der der Aufsichtsrat der ARE Development den Erwerb des Projekts VIENNA TWENTYTWO genehmigte, hob die Geschäftsführung auch die Möglichkeit hervor, Büroflächen für den Bund zu schaffen.

- 24.2 Der RH hob hervor, dass sich der an die Stadt Wien vermietete Bauteil 4 für potenzielle Käufer als attraktivster Bauteil zeigte. Er führte das auf das langfristige Mietverhältnis und die Zahlungssicherheit des Mieters zurück.

Der RH erachtete es daher als kritisch, dass die ARE Development und die SIGNA-Unternehmensgruppe beim Projekt VIENNA TWENTYTWO keine Preisgestaltung für noch unvermietete Büroflächen nach Bonität der Mieter und Vertragsdauer anstrebten. In diesem Zusammenhang verwies der RH darauf, dass die Geschäftsführung der ARE Development im Juli 2016 dem Aufsichtsrat gegenüber auch die mögliche Vermietung der Flächen an den Bund als Argument für die Projektentwicklung nannte. Eine Staffelung nach Bonität der Mieter und Fristigkeit des Mietverhältnisses hätte auch dazu beigetragen, das Ziel der Vermietung an den Bund zu erreichen.

[Der RH empfahl der ARE Development, bei der Suche nach Mietern für Bürogebäude Mietangebote nach Bonität der Mieter und Dauer des Mietverhältnisses zu staffeln, sofern sich daraus ein wirtschaftlicher Vorteil ergibt.](#)

- 24.3 Die BIG teilte in ihrer Stellungnahme die Ansicht des RH, dass die Bonität des Mieters als auch die Dauer des Mietverhältnisses bei der Mietersuche ausschlaggebende Kriterien seien und dies soweit wie möglich berücksichtigt werde.

- 24.4 Der RH wiederholte gegenüber der BIG, dass eine Staffelung nach Bonität der Mieter und Fristigkeit des Mietverhältnisses auch dazu beigetragen hätte, das Ziel der Vermietung an den Bund zu erreichen.

Bauteile 2 und 5 (Beherbergungsbetriebe)

- 25.1 (1) Im Juni 2019 einigten sich die Projektpartner darauf, den Verkauf von Bauteil 5 (Hotel) zu beginnen und einen Makler mit der Suche nach potenziellen Käufern zu beauftragen. Das im Oktober 2019 vorliegende höchste aus mehreren Angeboten übertraf den vereinbarten Mindestverkaufspreis um 9 %. Die Liegenschaft wurde an den Höchstbieter aufgrund der COVID-19-Pandemie mit Verzögerung im November 2022 übergeben.

(2) Im August 2022 beauftragten die Projektpartner einen Makler mit der Suche nach einem Käufer für Bauteil 2, der schwerpunktmäßig Flächen für servicierte Apartments, aber auch für Büros und für den Handel umfasste. Der Makler nahm mit potenziellen Investoren Kontakt auf und bewarb die Liegenschaft auf Immobilienmessen im europäischen und asiatischen Raum. Jene Investoren, die einen Kauf erwogen, sagten jedoch ab. Das mangelnde Interesse von potenziellen Käufern für Bauteil 2 im Zuge der Käufersuche ab August 2022 war insbesondere im Vertrag (Managementvertrag) mit dem seit Dezember 2023 tätigen Betreiber der servicierten Apartments und einem unsicheren wirtschaftlichen Umfeld begründet. Bei einem Managementvertrag orientierten sich die Einnahmen des Liegenschaftseigentümers am Umsatz des Betreibers, wodurch die Einnahmen des Liegenschaftseigentümers schwanken konnten.

Die ARE Development und die SIGNA-Unternehmensgruppe entschieden im Oktober 2023, Bauteil 2 zunächst im Bestand zu halten und nach einer Betriebsphase (abhängig vom Betriebsergebnis und dem Marktumfeld) neuerlich einen Verkaufsprozess zu initiieren. Die ARE Development und die SIGNA-Unternehmensgruppe nutzten nicht die Möglichkeit, den Verkauf in Fachpublikationen mit einer der Projektgröße angemessenen Reichweite bekannt zu machen.

- 25.2 Der RH vermerkte kritisch, dass die ARE Development von einer Bekanntmachung des Verkaufs des Bauteils 2 (servicierte Apartments) in Fachpublikationen mit einer der Projektgröße angemessenen Reichweite absah. Im Hinblick auf das Ziel, eine Vielzahl potenzieller Käufer anzusprechen bzw. zu erreichen, erachtete der RH die Bekanntmachung in Publikationen als zweckmäßig, wenn eine Direktansprache potenzieller Investoren zu keinem verwertbaren Angebot führt.

[Der RH empfahl der ARE Development, zu prüfen, unter welchen Bedingungen für Liegenschaftsverkäufe, die im Zuge einer Projektentwicklung beabsichtigt sind, eine](#)

Bekanntmachung in Publikationen mit angemessener Reichweite zweckmäßig wäre, und diese Bedingungen gegebenenfalls festzulegen.

- 25.3 Die BIG hielt in ihrer Stellungnahme fest, dass im institutionellen Bereich verkaufte Objekte ausschließlich ausgewählten und geeigneten Investoren angeboten würden, wobei ein solcher Prozess über namhafte Makler oder direkt durch den Verkäufer selbst erfolge. Eine Veröffentlichung in (inter-)nationalen Fachzeitschriften und Publikationen entspreche nicht den Marktgewohnheiten.
- 25.4 Der RH nahm die Stellungnahme der BIG zur Kenntnis. Angesichts des langwierigen Verwertungsprozesses bei Bauteil 2 könnte es auch abweichend von Marktgewohnheiten zweckmäßig sein, eine Bekanntmachung der Verwertungsabsichten in Publikationen mit angemessener Reichweite zu erwägen.

Übernahme der Gesellschaftsanteile der Forum Donaustadt Holding GmbH

Ablauf der Anteilsübernahme

- 26.1 (1) Im Falle einer Insolvenz eines Projektpartners sah der Kooperationsvertrag ein Vorkaufsrecht bzw. die Übertragung der Gesellschafteranteile an den anderen Projektpartner vor. Zudem war bei Verletzung von Vertragspflichten ein Ausscheiden eines Projektpartners aus dem Projekt möglich.

(2) Im Frühjahr 2023 berichteten Medien über Erhebungen der Europäischen Zentralbank bei Banken im Zusammenhang mit der Finanzierung der SIGNA-Unternehmensgruppe. Aus diesem Anlass analysierte die BIG gesondert das mit der SIGNA-Unternehmensgruppe und weiteren Kooperationspartnern verbundene Risiko; diese Analyse behandelte der Aufsichtsrat der ARE in seiner Sitzung im März 2023. Die Analyse stufte das Partnerisiko in Bezug auf die SIGNA-Unternehmensgruppe als hoch ein. Als Ergebnis seiner Sitzung hielt der Aufsichtsrat fest, dass die notwendige Liquidität gesichert sei, falls eine Übernahme der Projektfinanzierung erforderlich sei.

Die seit Oktober 2023 halbjährlich von der BIG erstellten Projektrisikoberichte stufen das Risiko für das Projekt VIENNA TWENTYTWO im zweiten Halbjahr 2023 vor dem Hintergrund der wirtschaftlichen Situation der SIGNA-Unternehmensgruppe und von Verwertungsrisiken insgesamt als hoch ein. Als Maßnahme zur Risikoreduktion war u.a. eine Übernahme der Anteile der SIGNA-Unternehmensgruppe nach einer Bewertung der Geschäftsanteile vorgesehen. Das Ergebnis der Projektrisikobe-

richte stellte die ARE in ihrem Beteiligungsbericht dar, den sie ihrem Aufsichtsrat halbjährlich vorlegte. Darüber hinaus informierte die ARE im Dezember 2023 dreimal ihren Aufsichtsrat über die finanzielle Lage der SIGNA-Unternehmensgruppe.

Ende 2023 stellten die ersten Unternehmen der SIGNA-Unternehmensgruppe Insolvenzanträge. Ebenso Ende 2023 eröffnete das Handelsgericht Wien ein Sanierungsverfahren mit Eigenverwaltung über die SIGNA Development Selection AG. Ende 2024 entzog das Handelsgericht Wien diesem Unternehmen die Eigenverwaltung und eröffnete ein Konkursverfahren.

Im Dezember 2023 bzw. Jänner 2024 analysierte die BIG vor dem Hintergrund der wirtschaftlichen Lage der SIGNA-Unternehmensgruppe weitere Risiken und Szenarien. Die Risikoanalyse stufte die Risiken in Summe als mittel ein. Die Szenarioanalyse stellte drei Szenarien für das Projekt VIENNA TWENTYTWO dar:

1. Die BIG schätzte die Fortsetzung und die Fertigstellung des Projekts nach Anteilsübernahme durch die ARE Development mit einem erwarteten Projektergebnis von 3 Mio. EUR als wirtschaftlich vorteilhafteste Variante ein.
2. Ein Baustopp und Verzug bei späterer Anteilsübernahme durch die ARE Development bargen das Risiko eines Scheiterns des Verkaufs der Bauteile 1, 3 und 4 (TZ 23 ff.) mit der Folge eines Schadens von rd. 114 Mio. EUR und der hohen Wahrscheinlichkeit einer Insolvenz der Projektgesellschaften.
3. Eine Insolvenz bzw. ein Konkurs der Projektgesellschaften ohne Übernahme der Anteile konnte mit einem Schaden von rd. 149 Mio. EUR und einem Reputationsverlust für den BIG-Konzern verbunden sein.

(3) Ende 2023 wies Bauteil 2 (servicierte Apartments) offene Bankdarlehen von 48,10 Mio. EUR aus, wovon eine Tilgungsrate von 12,60 Mio. EUR zum Jahresende fällig wurde. Nachdem sich die Verwertung dieses Bauteils als schwieriger herausstellte als geplant, war die Tilgung durch einen Verkaufserlös nicht möglich. Somit oblag es den Projektpartnern, die fällige Tilgungsrate zu finanzieren. Die ARE Development erklärte sich bereit, die Hälfte der fälligen Rate im Ausmaß von 6,30 Mio. EUR sofort zu tilgen, sofern auch die SIGNA-Unternehmensgruppe dieser Verpflichtung aus dem Kooperationsvertrag nachkam. Die SIGNA-Unternehmensgruppe brachte ihren Anteil an der fälligen Rate jedoch nicht ein.

Im Dezember 2023 fanden drei Aufsichtsratssitzungen der ARE zur finanziellen Lage der SIGNA-Unternehmensgruppe statt. In der letzten dieser Sitzungen genehmigte der Aufsichtsrat die Übernahme der Gesellschaftsanteile der Forum Donaustadt Holding GmbH. Er war im Übernahmeprozess bis zu dessen Abschluss Ende Jänner 2024 durch zwei weitere Sitzungen im Jänner 2024 eingebunden.

26.2 (1) Der RH hielt fest, dass die ARE Development durch die Vereinbarung eines Vorkaufsrechts bzw. der Übertragung der Gesellschafteranteile an den anderen Projektpartner mit der SIGNA-Unternehmensgruppe für den Fall vorsorgte, dass der Projektpartner in finanzielle Schwierigkeiten geriet.

(2) Der RH hob hervor, dass der BIG-Konzern ab März 2023 auf Erhebungen der Europäischen Zentralbank bei Banken in Zusammenhang mit der Finanzierung der SIGNA-Unternehmensgruppe reagierte. Durch die Erstellung von Risiko- und Szenarioanalysen durch die BIG und eine laufende Einbindung des ARE-Aufsichtsrats hatte sich die ARE Development nach Ansicht des RH auf eine drohende Insolvenz der SIGNA-Unternehmensgruppe und eine mögliche Übernahme ihrer Anteile vorbereitet. In der Folge war Ende Jänner 2024 die rasche Übernahme der Gesellschaftsanteile der Forum Donaustadt Holding GmbH durch die ARE Development möglich, nachdem die SIGNA-Unternehmensgruppe im Dezember 2023 ihren Anteil an einer Tilgungsrate nicht mehr finanzierte. Dadurch konnte die ARE Development Risiken negativer Auswirkungen auf das Gesamtprojekt verringern, wie Bauverzögerungen verbunden mit einem weiteren Kostenanstieg, das Scheitern des Verkaufs der Bauteile 1, 3 und 4 sowie einen Reputationsverlust für den BIG-Konzern.

Kaufpreis

27.1 Die ARE Development beauftragte eine gutachterliche Stellungnahme, um die Angemessenheit des mit der SIGNA-Unternehmensgruppe für die Gesellschaftsanteile der Forum Donaustadt Holding GmbH vereinbarten Kaufpreises zu prüfen. Die Stellungnahme vom Dezember 2023 ergab, dass ein Verkehrswert zwischen 9,00 Mio. EUR und 15,00 Mio. EUR für die Anteile der SIGNA-Unternehmensgruppe am Projekt und somit der in dieser Spanne liegende Kaufpreis samt Nachbesserungsvereinbarung angemessen seien. Laut Stellungnahme sei auch die vereinbarte Rückzahlung von offenen Gesellschafterdarlehen an den ausscheidenden Gesellschafter bei Übernahme seiner Anteile üblich.

27.2 Der RH erachtete die gutachterliche Prüfung des Kaufpreises vor Übernahme der Anteile als zweckmäßig. Damit lag eine Einschätzung der Angemessenheit des Kaufpreises vor. Dies konnte das Risiko einer Anfechtung der Anteilsübernahme aufgrund einer Benachteiligung von Gläubigern der Forum Donaustadt Holding GmbH verringern.³²

³² §§ 27 ff. Insolvenzordnung, RGBI. 337/1914 i.d.g.F.

Gläubiger

- 28.1 Bei einem Kauf von Anteilen eines Unternehmens haften Käufer und Verkäufer der Anteile allfälligen Gläubigern aus den zum Unternehmen gehörenden Schulden. Dies betrifft nur jene Schulden, die der Käufer bei der Übergabe der Anteile kannte oder kennen musste.³³

Die ARE Development und die SIGNA-Unternehmensgruppe vereinbarten folgende Vorgangsweise bei der Abwicklung des Anteilserwerbs:

- Die ARE Development hatte den Basiskaufpreis auf ein Treuhandkonto zu überweisen. Darüber hinaus vereinbarten die ARE Development und die SIGNA-Unternehmensgruppe eine steigende Kaufpreisnachbesserung abhängig vom Projektergebnis.
- Die SIGNA-Unternehmensgruppe bestätigte, dass eine dem Vertrag beiliegende Auflistung sämtliche Verbindlichkeiten der Forum Donaustadt Holding GmbH enthielt.
- Forderungen eines Notars, eines Steuerberaters und einer Gesellschaft aus der SIGNA-Unternehmensgruppe beglich der Treuhänder entsprechend den Zahlungsanweisungen der ARE Development und der SIGNA-Unternehmensgruppe im Februar 2024.

Zusätzlich informierte die SIGNA-Unternehmensgruppe die ARE Development im Zuge des Anteilskaufs Anfang 2024, dass ein Unternehmen mit Sitz in Deutschland ein von der Forum Donaustadt Holding GmbH begebenes Genussrecht gezeichnet hatte. Das genussberechtigte deutsche Unternehmen erhielt den restlichen Basiskaufpreis nach Abzug der Verbindlichkeiten im April 2024. Die ARE Development stimmte die Vorgangsweise mit ihrem Aufsichtsrat ab.

Im Juli 2024 erklärte das genussberechtigte Unternehmen gegenüber der ARE Development, für sich und seine Rechtsnachfolger auf die Erhebung von bekannten und unbekanntem Ansprüchen aus oder im Zusammenhang mit dem Abschluss und der Durchführung des Anteilskaufs ausdrücklich und unwiderruflich zu verzichten.

- 28.2 Der RH vertrat die Ansicht, dass die ARE Development nach Maßgabe der dem RH vorgelegten Unterlagen das Risiko der Inanspruchnahme durch allfällige Gläubiger verringerte, indem sie
- Maßnahmen setzte, sämtliche Gläubiger der Forum Donaustadt Holding GmbH und die damit verbundenen Verbindlichkeiten zu ermitteln,
 - auf eine marktkonforme Gestaltung des Kaufpreises achtete und eine Nachbesserung des Kaufpreises bei steigendem Projektergebnis vereinbarte,

³³ § 1409 Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch, JGS 946/1811 i.d.g.F.

- über das Treuhandkonto einen direkten Zahlungsfluss an die bereits bekannten Gläubiger vereinbarte und damit sicherstellte, dass der Kaufpreis zur Befriedigung bereits bekannter Gläubiger verwendet wurde und
- mit dem genussberechtigten Unternehmen vereinbarte, dass dieses auf die Erhebung von zukünftigen Ansprüchen verzichtete.

Projektergebnis

29.1 (1) Zur Prüfung der Wirtschaftlichkeit des Projekts und als Steuerungsgrundlage kalkulierten die Projektpartner laufend Kennzahlen. Wichtige Projektdaten, wie Gesamtinvestitionskosten, Rendite oder Eigenkapitalverzinsung, wies die ARE Development je nach Berichtsdokument (z.B. Aufsichtsratsunterlagen, Projektkalkulationen, Factsheets, Quartalsberichte) vor oder nach Berücksichtigung der Körperschaftsteuer aus; teilweise war nicht ersichtlich, ob die Körperschaftsteuer in den angeführten Werten berücksichtigt war. Zudem waren anfallende Zinsen für Gesellschafterdarlehen von 11,53 Mio. EUR, die die Holding zu zahlen hatte, zum Teil nicht in den Dokumenten berücksichtigt, wodurch das Projektergebnis deutlich schwankte. Auf Nachfrage des RH im Rahmen seiner Gebarungsüberprüfung an Ort und Stelle stellte sich heraus, dass in einer Projektkalkulation im Jahr 2024 die Eigenkapitalverzinsung nicht korrekt berechnet war.

(2) Der Aufsichtsrat der ARE Development genehmigte im Juli 2016 das Projekt VIENNA TWENTYTWO vor Berücksichtigung der Körperschaftsteuer mit Gesamtinvestitionskosten von 283,00 Mio. EUR und Erlösen von 311,70 Mio. EUR (somit eine Rendite von 10,14 %). Eine Projektkalkulation von August 2016 wies nach Berücksichtigung der Körperschaftsteuer Gesamtinvestitionskosten in Höhe von 291,40 Mio. EUR aus. Die Erlöse sollten 311,70 Mio. EUR (somit eine Rendite von 6,97 %) betragen.

Die Höhe der geplanten Erlöse war zur Zeit der Gebarungsüberprüfung unsicher. Sie hing insbesondere vom Erlös des noch nicht verkauften Bauteils 2, von den aufgrund der Vermietungsgarantie noch nicht endgültig feststehenden Erlösen der Bauteile 1, 3 und 4 sowie von einer allfälligen Kaufpreinsnachbesserung gegenüber der SIGNA-Unternehmensgruppe ab. Die Vermietungsgarantie sah bei Verfehlen oder Übertreffen vereinbarter Vermietungsziele eine Minderung oder Erhöhung des Kaufpreises vor. Die Bauteile 1 und 3 waren im August 2024 noch in Bau und die übrigen Bauteile noch nicht fertig schlussgerechnet. Die Auswirkungen der im Juli 2025 – nach der Gebarungsüberprüfung des RH an Ort und Stelle – in Kraft getretenen Novelle des Grunderwerbsteuergesetzes 1987 waren in den Berechnungen der ARE Development noch nicht berücksichtigt. Die geplanten Gesamtinvestitionskosten des Projekts stiegen bis August 2024 nach Berücksichtigung der Körperschaftsteuer auf

545,90 Mio. EUR, die geplanten Erlöse auf 553,90 Mio. EUR, woraus sich ein Projektergebnis von 8 Mio. EUR und eine Rendite von 1,46 % ergäben.

- 29.2 Der RH bemängelte, dass die Nachvollziehbarkeit und Beurteilung wesentlicher Projektkennzahlen der ARE Development erschwert waren. Er verwies kritisch darauf, dass die ARE Development Gesamtinvestitionskosten, Rendite und Eigenkapitalverzinsung je nach Dokument vor oder nach Berücksichtigung der Körperschaftsteuer auswies bzw. nicht klar ausführte, ob diese in den Werten enthalten war. Der RH hielt auch kritisch fest, dass anfallende Zinsen für Gesellschafterdarlehen, die die Holding zu zahlen hatte, zum Teil nicht in den Dokumenten berücksichtigt waren und dass in einer Projektkalkulation im Jahr 2024 die Eigenkapitalverzinsung nicht korrekt berechnet war.

Der RH empfahl der ARE Development, im Sinne der Nachvollziehbarkeit und Transparenz eine einheitliche und korrekte Darstellung der relevanten Wirtschaftlichkeitskennzahlen von Projekten sicherzustellen.

Der RH beurteilte das im August 2024 geplante voraussichtliche Projektergebnis von 8 Mio. EUR (somit eine Rendite von 1,46 %) angesichts der im August 2016 kalkulierten Rendite von 6,97 % als niedrig. Er verwies auf die von der BIG selbst ermittelten Chancen des ARE-Konzerns bei Projektentwicklungen, die deutlich niedriger waren als die Risiken (**TZ 30**). Er betonte, dass das Erreichen eines positiven Projektergebnisses noch unsicher war und insbesondere vom Verwertungserfolg der noch nicht veräußerten bzw. übergebenen Bauteile, vom Erreichen der Vermietungsgarantie, den Auswirkungen der Novelle des Grunderwerbsteuergesetzes 1987 und einer allfälligen Kaufpreisnachbesserung gegenüber der SIGNA-Unternehmensgruppe abhing.

- 29.3 Die BIG hielt in ihrer Stellungnahme fest, dass die ARE Development die relevanten Wirtschaftlichkeitskennzahlen im Berichtswesen bereits harmonisiert habe.

Perspektive der Projektentwicklung

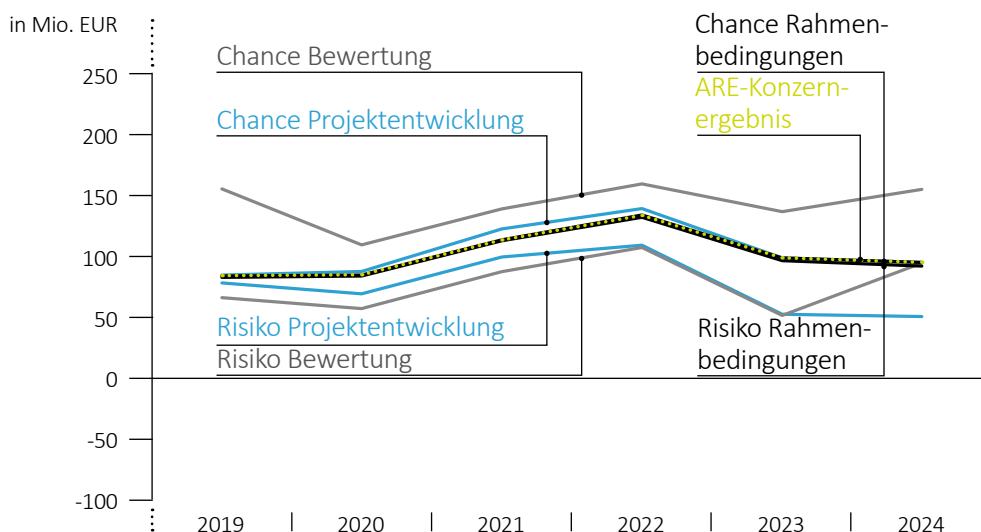
30.1 (1) Die BIG identifizierte regelmäßig die Risiken ihres Konzerns. Sie nahm eine Risikobewertung vor und fasste halbjährlich die Ergebnisse in einem Bericht zusammen. Adressaten der Risikomanagementberichte waren u.a. die für den Konzern verantwortliche Geschäftsführung, der jeweils bei der BIG bzw. ARE eingerichtete Aufsichtsrat und die Interne Revision des Konzerns. Eigene Risikomanagementberichte für den ARE-Konzern erstellte die BIG erstmalig im Laufe des Jahres 2018 für die Jahre ab 2019.

Die größten Risiken für den ARE-Konzern seien laut den Risikomanagementberichten

- das Projektentwicklungsrisiko im Zusammenhang mit Kosten, Terminen und Qualität beim Bau bzw. bei der Verwertung von Projekten,
- das Immobilienbewertungsrisiko, etwa durch negative, wertbeeinflussende Markt- und Konjunkturverhältnisse, Angebote und Nachfrage sowie
- das Risiko aus der Änderung rechtlicher Rahmenbedingungen für den BIG-Konzern, wie dem Bundesimmobiliengesetz³⁴.

Die laut BIG geplanten Konzernergebnisse für die Geschäftsjahre 2019 bis 2024 unter Berücksichtigung der größten Risiken und der damit verbundenen Chancen des ARE-Konzerns zeigten nachfolgende Entwicklung:

Abbildung 10: Geplante Konzernergebnisse ARE-Konzern; unter Berücksichtigung der Chancen und Risiken aus der Projektentwicklung, der Immobilienbewertung und der Änderung rechtlicher Rahmenbedingungen; 2019 bis 2024



Quelle: BIG-Konzern; Auswertung und Darstellung: RH

³⁴ BGBl. I 141/2000 i.d.g.F.

Die BIG bewertete die Chancen je Jahr für den ARE-Konzern für die Jahre 2019 bis 2024 ausgehend vom geplanten ARE-Konzernergebnis

- aus der Projektentwicklung mit 0 Mio. EUR bis 9 Mio. EUR,
- aus der Bewertung mit 25 Mio. EUR bis 72 Mio. EUR und
- aus der Änderung rechtlicher Rahmenbedingungen mit 0 Mio. EUR.

Die Risiken je Jahr für den ARE-Konzern für die Jahre 2019 bis 2024 bewertete die BIG ausgehend vom geplanten ARE-Konzernergebnis

- aus der Projektentwicklung mit -5 Mio. EUR bis -46 Mio. EUR,
- aus der Bewertung mit 0 Mio. EUR bis -47 Mio. EUR und
- aus der Änderung rechtlicher Rahmenbedingungen mit 0 Mio. EUR bis -3 Mio. EUR.

(2) Seit Juni 2020 verwiesen die Risikomanagementberichte für den ARE-Konzern auf marktseitige Unsicherheiten bei den Rohstoffpreisen samt Lieferengpässen und bei der Verwertung von Projekten aufgrund erschwerter Finanzierungsanforderungen im Zuge von Projektentwicklungen.

Seit November 2023 warnten die Risikomanagementberichte aufgrund der Marktsituation zusätzlich vor möglichen Leistungsfähigkeits- und Liquiditätsproblemen von Projektpartnern. Dabei hoben sie den erhöhten Kapitalbedarf bei der Ausübung allfälliger Übernahmerechte der Partneranteile sowie die Erhöhung des Projektentwicklungsrisikos hervor.

(3) Ab 2016 beeinflussten unterschiedliche Entwicklungen die Wirtschaftlichkeit von laufenden Projekten des ARE-Konzerns:

- Der Verbraucherpreisindex 2015 stieg von August 2016 (Unterzeichnung des Anteilskaufvertrags zum Erwerb des Projekts) bis Dezember 2024 um 34,9 (34,7 %).
- Der Baupreisindex 2015 für den Hoch- und Tiefbau³⁵ gesamt stieg vom dritten Quartal 2016 bis zum dritten Quartal 2024 um 37 (36,5 %).
- Der Leitzins der Europäischen Zentralbank lag ab März 2016 bei 0 %. Ab Juli 2022 erhöhte die Europäische Zentralbank diesen schrittweise auf 4,5 % im September 2023 und senkte ihn danach wieder schrittweise auf 3,15 % bis Dezember 2024.
- Bis Juni 2022 war der 3-Monats-EURIBOR negativ. Ab Juli 2022 erreichte er positive Werte, stieg bis November 2023 auf den Höchstwert von 4,00 % und sank danach.

³⁵ Stichtag war laut Statistik Austria jeweils der 15. des zweiten Monats im Quartal für den Hochbau und der letzte Tag des Quartals für den Tiefbau.

- 30.2 Der RH erachtete eine regelmäßige Risikobeurteilung für die strategische und operative Steuerung des ARE-Konzerns für geboten. Während in den Jahren 2019 bis 2024 dem Bewertungsrisiko (0 Mio. EUR bis -47 Mio. EUR Abweichung vom geplanten ARE-Konzernergebnis für das jeweilige Jahr) höhere Bewertungschancen (25 Mio. EUR bis 72 Mio. EUR) gegenüberstanden und das Risiko aus der Änderung rechtlicher Rahmenbedingungen (0 Mio. EUR bis -3 Mio. EUR) im Vergleich dazu niedrig war, war die Projektentwicklung von niedrigeren Chancen (0 Mio. EUR bis 9 Mio. EUR), aber höheren Risiken (-5 Mio. EUR bis -46 Mio. EUR) geprägt.

Der RH empfahl der ARE, aufgrund der laufenden Änderungen des Risikoumfelds geplante Projektentwicklungen, insbesondere mit privaten Partnern, vor ihrem Beginn kritisch zu hinterfragen sowie laufende Projekte regelmäßig zu prüfen und gegebenenfalls Maßnahmen zu setzen. Die Risikomanagementberichte wären auch zukünftig in der Entscheidung für Projekte und bei ihrer Steuerung zu berücksichtigen.

- 30.3 Die BIG führte in ihrer Stellungnahme aus, dass bereits vor Projektbeginn eine Risikoprüfung stattfindet. Bei Projekten mit privaten Partnern prüfe die ARE die potenziellen Projektpartner mittlerweile vertieft. Während der Projektphase würden ein laufendes Risikocontrolling und Risikomonitoring durch Risikoberichte und ein Großprojekt-Risikomanagement durchgeführt. Auch den Markt und das Risikoumfeld überwache die ARE kontinuierlich. Neue Erkenntnisse daraus würden regelmäßig und ergänzend in die Risikoberichte und in das Großprojekt-Risikomanagement einfließen.

Projektrisikoberichte würden auch weiterhin halbjährlich erstellt und in internen Gremien besprochen; Ampel-Einschätzungen sowie Risikokommentare würden dem Aufsichtsrat vorgelegt. Abgeleitete Handlungsempfehlungen prüfe die ARE laufend und setze diese um.

Resümee

- 31.1 (1) Zur Umsetzung des Projekts VIENNA TWENTYTWO erachtete es die ARE Development als notwendig, mit einem privaten Partner zusammenzuarbeiten, um das Risiko der Projektentwicklung zu streuen. Der ARE Development lagen vor Genehmigung der Zusammenarbeit durch ihren Aufsichtsrat im Juli 2016 Unterlagen vor, nach denen die SIGNA-Unternehmensgruppe wirtschaftlich und technisch in der Lage war, das Projekt gemeinsam mit der ARE Development umzusetzen. Eine standardisierte Risikobeurteilung eines potenziellen Projektpartners sah die ARE Development zu diesem Zeitpunkt noch nicht vor.

Bereits ab März 2017 (acht Monate nach Genehmigung der Projektentwicklung durch den Aufsichtsrat) berichteten Medien, dass ein Investor seine Beteiligungen an Gesellschaften in der SIGNA-Unternehmensgruppe beendet habe und auch als Beirat bzw. Aufsichtsrat ausgeschieden sei. Als Grund hierfür habe dieser auf eine unklare Strategie und mangelnde Transparenz in der SIGNA-Unternehmensgruppe verwiesen. Zur Zeit der Gebarungsüberprüfung liefen strafrechtliche Ermittlungen gegen Personen im Zusammenhang mit der SIGNA-Unternehmensgruppe. (TZ 5)

Laut ARE Development habe die SIGNA-Unternehmensgruppe immer wieder darauf gedrängt, die vereinbarte Mindesteigenkapitalquote von 8 % in den Projektgesellschaften zu unterschreiten. Tatsächlich waren in den Jahren 2016 bis 2024 – jeweils zum Stichtag Ende des Jahres – vier von sechs operativ tätigen Projektgesellschaften insgesamt neunmal nicht mit ausreichenden Mitteln ausgestattet, um die vereinbarte Mindesteigenkapitalquote zu erfüllen. Die SIGNA-Unternehmensgruppe führte weiters das Bieterverfahren zur Verwertung der Bauteile 1, 3 und 4 entgegen der im Kooperationsvertrag vereinbarten gemeinschaftlichen Entscheidungsfindung ohne Zustimmung der ARE Development durch. Zwischen der SIGNA-Unternehmensgruppe und dem Käufer der Liegenschaften bestanden geschäftliche Beziehungen. (TZ 12, TZ 23)

Ab März 2023 berichteten Medien über Erhebungen der Europäischen Zentralbank bei Banken in Zusammenhang mit der Finanzierung der SIGNA-Unternehmensgruppe. Als die SIGNA-Unternehmensgruppe eine Tilgungsrate im Dezember 2023 nicht finanzierte, war durch entsprechende Vorbereitung der ARE Development die rasche Übernahme der Geschäftsanteile der SIGNA-Unternehmensgruppe durch die ARE Development Ende Jänner 2024 möglich. (TZ 26)

In der Projektorganisation sah der RH Hinweise auf fehlende eigene Strukturen der ARE Development bei der Kooperation mit der SIGNA-Unternehmensgruppe: die Schaffung einer zusätzlichen Führungsebene nach Übernahme der Anteile der SIGNA-Unternehmensgruppe, die Anzahl von 70 Konsultanten und Dienstleistungsunternehmen zur Abwicklung des Projekts und die Übernahme eines ehemaligen

Projektleiters und Prokuristen der SIGNA-Unternehmensgruppe, dessen Vergütung (einschließlich USt, Nebenkosten sowie gegebenenfalls Kosten einer Assistenz) – umgerechnet auf ein Vollzeitäquivalent – rd. 1,5-mal so hoch war wie die durchschnittliche Vergütung der Geschäftsführer der BIG bzw. der ARE. (TZ 15)

(2) Die prognostizierten Errichtungskosten des Projekts VIENNA TWENTYTWO erhöhten sich von Jänner 2018 bis August 2024 von 212,55 Mio. EUR auf 412,21 Mio. EUR um 199,66 Mio. EUR bzw. 94 %. Ausschlaggebend dafür waren die Bauzeitverlängerung, Baupreissteigerungen und eine mangelhafte Planungs- und Ausschreibungsqualität. Weiters stiegen die Finanzierungskosten von 4,99 Mio. EUR auf 36,66 Mio. EUR an, da die verlängerte Projektdauer in eine Phase ansteigender Zinsen fiel. Dem Risiko steigender Zinsen begegnete die ARE Development erst Mitte 2024 mittels einer Zinsabsicherung, obwohl der 3-Monats-EURIBOR bereits ab Juli 2022 positive Werte erreichte. (TZ 13, TZ 18)

Die Höhe der geplanten Erlöse des Projekts VIENNA TWENTYTWO war zur Zeit der Gebarungsüberprüfung unsicher. Sie hing insbesondere von folgenden Faktoren ab: dem Erlös des noch nicht verkauften Bauteils 2, den aufgrund der Vermietungsgarantie noch nicht endgültig feststehenden Erlösen der Bauteile 1, 3 und 4 sowie einer allfälligen Kaufpreinsnachbesserung gegenüber der SIGNA-Unternehmensgruppe. Die Auswirkungen der im Juli 2025 – nach der Gebarungsüberprüfung des RH an Ort und Stelle – in Kraft getretenen Novelle des Grunderwerbsteuergesetzes 1987 waren in den Berechnungen der ARE Development noch nicht berücksichtigt.

Eine Projektkalkulation von August 2016 ging unter der Berücksichtigung der Körperschaftsteuer von Gesamtinvestitionskosten in Höhe von 291,40 Mio. EUR, von Erlösen von 311,70 Mio. EUR und somit von einer Rendite von 6,97 % aus. Bis August 2024 stiegen die geplanten Gesamtinvestitionskosten unter Berücksichtigung der Körperschaftsteuer auf 545,90 Mio. EUR und die geplanten Erlöse auf 553,90 Mio. EUR, woraus sich ein Projektergebnis von 8 Mio. EUR und eine Rendite von 1,46 % ergäben. Diese Rendite wäre angesichts einer ursprünglich geplanten Rendite von 6,97 % niedrig. Die von der BIG insgesamt für die Projektentwicklung ermittelten Risiken waren deutlich höher als die Chancen. (TZ 29, TZ 30)

Die ARE Development beabsichtigte, das Risiko der Inanspruchnahme durch Gläubiger der Forum Donaustadt Holding GmbH zu verringern. Sie setzte daher Maßnahmen, um sämtliche Gläubiger der Forum Donaustadt Holding GmbH zu ermitteln, und vereinbarte einen direkten Zahlungsfluss über ein Treuhandkonto an diese Gläubiger. Mit einem Unternehmen, das ein von der Forum Donaustadt Holding GmbH begebenes Genussrecht gezeichnet hatte, vereinbarte die ARE Development einen Verzicht auf die Erhebung von Ansprüchen. Eine gutachterliche Prüfung bestätigte die Angemessenheit des Kaufpreises. (TZ 27, TZ 28)

31.2 (1) Der RH verwies kritisch auf Schwierigkeiten in der Zusammenarbeit zwischen der ARE Development und der SIGNA-Unternehmensgruppe. Dies zeigte sich beispielsweise darin, dass

- die SIGNA-Unternehmensgruppe das Bieterverfahren zur Verwertung von drei Bauteilen entgegen der im Kooperationsvertrag vereinbarten gemeinschaftlichen Entscheidungsfindung ohne Zustimmung der ARE Development durchführte,
- ein Risiko für Interessenkonflikte zwischen der SIGNA-Unternehmensgruppe und dem Käufer der Bauteile aufgrund geschäftlicher Beziehungen zwischen diesen bestand und
- die SIGNA-Unternehmensgruppe immer wieder darauf gedrängt habe, die vereinbarte Mindesteigenkapitalquote von 8 % in den Projektgesellschaften zu unterschreiten.

Dazu verwies der RH auf seine Empfehlungen an die ARE Development,

- in der vorgesehenen standardisierten Analyse eines zukünftigen Projektpartners dessen Unternehmensstrategie (u.a. betreffend Zusammenarbeit mit Kooperationspartnern, Risikoneigung oder Immobilienverwertung) und Unternehmenskultur (u.a. betreffend Transparenz, Governance, Compliance) auf Übereinstimmung mit ihren Projektzielen zu prüfen (TZ 23),
- in der Projektorganisation rechtzeitig eigene Strukturen aufzubauen, um risikoreiche Abhängigkeiten von Konsulenten und Partnern zu vermeiden (TZ 15) und
- die Liquidität in Projekten so zu steuern, dass die Deckung zeitnah fälliger finanzieller Verpflichtungen gewährleistet ist und die vereinbarten Mindesteigenkapitalquoten eingehalten werden, bevor Ausschüttungen bzw. Rückzahlungen von Gesellschafterdarlehen an die Eigentümer vorgenommen werden. (TZ 10)

(2) Der RH hielt kritisch fest, dass sich die prognostizierten Errichtungskosten des Projekts VIENNA TWENTYTWO von Jänner 2018 bis August 2024 von 212,55 Mio. EUR auf 412,21 Mio. EUR um 199,66 Mio. EUR bzw. 94 % erhöhten und sich somit beinahe verdoppelten. Er wies darauf hin, dass zwar nicht alle für Projektverzögerungen maßgeblichen Einflüsse (z.B. COVID-19-Pandemie, Ukraine-Krieg) in der Verantwortungssphäre der Projektpartner lagen, jedoch Verschiebungen und Verlängerungen der Bauzeit die Anfälligkeit des Projekts für interne Einflüsse (z.B. Insolvenz der SIGNA-Unternehmensgruppe) und externe Einflüsse (z.B. Lieferkettenengpässe, Anstieg der Finanzierungskosten) zusätzlich erhöhten. Die Finanzierungskosten stiegen von 4,99 Mio. EUR auf 36,66 Mio. EUR an, da die verlängerte Projektdauer in eine Phase ansteigender Zinsen fiel.

Der RH beurteilte das im August 2024 geplante voraussichtliche Projektergebnis von 8 Mio. EUR (somit eine Rendite von 1,46 %) angesichts einer ursprünglich geplanten Rendite von 6,97 % als niedrig. Er verwies auf die von der BIG selbst ermittelten

Chancen des ARE-Konzerns bei Projektentwicklungen, die deutlich niedriger waren als die Risiken.

Der RH anerkannte, dass die ARE Development das Risiko der Inanspruchnahme im Zuge der Übernahme der Anteile von der SIGNA-Unternehmensgruppe durch dessen Gläubiger und damit das Risiko negativer Auswirkungen auf das Projektergebnis verringerte.

Er verwies in diesem Zusammenhang insbesondere auf seine Empfehlungen

- an die ARE Development, Vorgaben zur Bauzeit unter Berücksichtigung erforderlicher Projektänderungen und erwartbarer Risiken zu erstellen, um dem Aufsichtsrat eine realistische Bauzeitplanung vorlegen zu können (TZ 17), und
- an die ARE, aufgrund der laufenden Änderungen des Risikoumfelds geplante Projektentwicklungen, insbesondere mit privaten Partnern, vor ihrem Beginn kritisch zu hinterfragen sowie laufende Projekte regelmäßig zu prüfen und gegebenenfalls Maßnahmen zu setzen. (TZ 30)



VIENNA TWENTYTWO

Schlussempfehlungen

32 Zusammenfassend empfahl der RH:

Stadt Wien

- (1) Die unterschiedlichen Angaben zur zulässigen Geschoßanzahl in den Bescheiden der Stadt Wien für den Bauteil 1 des Projekts VIENNA TWENTYTWO wären ehestmöglich verbindlich abzuklären und Bescheide gegebenenfalls richtigzustellen. (TZ 3)

ARE Austrian Real Estate GmbH

- (2) Aufgrund der laufenden Änderungen des Risikoumfelds wären geplante Projektentwicklungen, insbesondere mit privaten Partnern, vor ihrem Beginn kritisch zu hinterfragen sowie laufende Projekte regelmäßig zu prüfen und gegebenenfalls Maßnahmen zu setzen. (TZ 30)
- (3) Die Risikomanagementberichte wären auch zukünftig in der Entscheidung für Projekte und bei ihrer Steuerung zu berücksichtigen. (TZ 30)

ARE Austrian Real Estate Development GmbH

- (4) Unterlagen samt den zugrunde liegenden Erwägungsgründen wären mit einer angemessenen Vorlaufzeit an den Aufsichtsrat zu übermitteln, damit dieser ausreichend Zeit hat, Chancen und Risiken einer Entscheidung abzuwägen. (TZ 4)
- (5) Um eine Umgehung der Prüfzuständigkeit des RH auszuschließen, wären sämtliche Unternehmensbeteiligungen der ARE Austrian Real Estate Development GmbH auf eine Beherrschung im Sinne des Art. 126b Bundes-Verfassungsgesetz hin zu prüfen sowie zutreffendenfalls dem RH zu melden. (TZ 6)
- (6) Im Sinne einer funktionierenden Liquiditätssteuerung wären in der Höhe und den Konditionen abgestimmte Darlehensrahmen innerhalb der Projektorganisation sicherzustellen. (TZ 9)

- (7) Die Liquidität in Projekten wäre so zu steuern, dass die Deckung zeitnah fälliger finanzieller Verpflichtungen gewährleistet ist sowie die vereinbarten Mindesteigenkapitalquoten eingehalten werden, bevor Ausschüttungen bzw. Rückzahlungen von Gesellschafterdarlehen an die Eigentümer vorgenommen werden. (TZ 10)
- (8) Gesellschaften mit dem Unternehmenszweck, Immobilienprojekte umzusetzen, wären mit ausreichend Eigenkapital auszustatten. (TZ 12)
- (9) Bei Projektfinanzierungen – insbesondere für Projekte mit einem hohen Finanzierungsvolumen, einer hohen Fremdkapitalquote und einer längeren Bauzeit – wäre ausgehend von Kosten-Nutzen-Überlegungen risikoavers vorzugehen. Zur Vermeidung eines ungeplanten starken Anstiegs von Finanzierungskosten wären dabei geeignete risikomindernde Finanzierungsinstrumente (z.B. vermehrter Einsatz von fixverzinsten Darlehen) zu nutzen. (TZ 13)
- (10) Bei Dienstleistungen wären auf das jeweilige Projekt abgestimmte Vorgaben zu definieren und aufbauend darauf Verfahren zur Ermittlung des Bestbieters durchzuführen. (TZ 14)
- (11) Bei Projekten wären rechtzeitig eigene Strukturen aufzubauen, um risikoreiche Abhängigkeiten von Konsulenten und Partnern zu vermeiden. (TZ 15)
- (12) Die Grundlagen zur Gliederung eines Projekts in mehrere Bauphasen wären zu dokumentieren und auch im Aufsichtsrat zu thematisieren. (TZ 16)
- (13) Vorgaben zur Bauzeit wären unter Berücksichtigung erforderlicher Projektänderungen und erwartbarer Risiken zu erstellen, um dem Aufsichtsrat eine realistische Bauzeitplanung vorlegen zu können. (TZ 17)
- (14) Vor einer Änderung der Bauzeit wären die Ursachen für die Änderung nachvollziehbar zu dokumentieren und ihre Auswirkungen auf Bauzeit und Kosten zu bewerten, um daraus zeitnah Handlungsempfehlungen für das Projektmanagement (Projektsteuerung und Projektleitung) abzuleiten. (TZ 17)
- (15) Eine ausreichende Planungs- und Ausschreibungsqualität wären sicherzustellen. (TZ 18)
- (16) Ursachen für erforderliche Veränderungen des Projektbudgets wären nachvollziehbar zu dokumentieren, im Projektverlauf zu verfolgen und daraus Erkenntnisse für die Projektsteuerung sowie für die Planung zukünftiger Projekte abzuleiten. (TZ 18)

- (17) Erforderliche schriftliche Änderungen von Kooperationsverträgen wären ehestmöglich umzusetzen. (TZ 19)
- (18) Zuständigkeiten und Leistungen des Kostenmanagements wären bereits zu Projektbeginn klar und aufeinander aufbauend festzulegen. (TZ 19, TZ 20)
- (19) In der Zusammenarbeit mit externen Konsulenten wäre auf die erforderliche Funktionstrennung bei der Abwicklung von Prozessen sowie auf die Sicherstellung geeigneter Kontrollmechanismen zu achten. (TZ 19)
- (20) Bei komplexen Bauvorhaben wären angemessene interne Ressourcen für die Umsetzung der Vergabestrategie sicherzustellen. (TZ 21)
- (21) Im Vorfeld von Vergabeverfahren wären geeignete Maßnahmen zu setzen, um eine ausreichende Anzahl an vollständigen Angeboten zu erhalten. (TZ 21)
- (22) In der vorgesehenen standardisierten Analyse eines zukünftigen Projektpartners wären dessen Unternehmensstrategie (u.a. betreffend Zusammenarbeit mit Kooperationspartnern, Risikoneigung oder Immobilienverwertung) und Unternehmenskultur (u.a. betreffend Transparenz, Governance, Compliance) auf Übereinstimmung mit den Projektzielen der ARE Austrian Real Estate Development GmbH zu prüfen. Die mit der Kooperation verbundenen Vor- und Nachteile wären zu begründen und dem Aufsichtsrat der ARE Austrian Real Estate GmbH zu kommunizieren. (TZ 23)
- (23) Ein transparenter und objektiver Verkaufsprozess mit einem Projektpartner wäre bereits bei Verhandlung eines Kooperationsvertrags möglichst detailliert festzulegen. Darin wären auch Kriterien zu definieren, ab wann ein Verkauf als wirtschaftlich zweckmäßig erachtet wird (z.B. Stand der Bauausführung, Anzahl der Angebote). (TZ 23)
- (24) Interessenkonflikte mit Kaufinteressenten von Liegenschaften wären zu vermeiden, etwa durch vorab definierte Verkaufsprozesse. (TZ 23)
- (25) Die Meinungsbildung in Gremien mit Projektpartnern wäre lückenlos zu dokumentieren. (TZ 23)
- (26) Bei der Suche nach Mietern für Bürogebäude wären Mietangebote nach Bonität der Mieter und Dauer des Mietverhältnisses zu staffeln, sofern sich daraus ein wirtschaftlicher Vorteil ergibt. (TZ 24)

- (27) Es wäre zu prüfen, unter welchen Bedingungen für Liegenschaftsverkäufe, die im Zuge einer Projektentwicklung beabsichtigt sind, eine Bekanntmachung in Publikationen mit angemessener Reichweite zweckmäßig wäre; diese Bedingungen wären gegebenenfalls festzulegen. (TZ 25)
- (28) Im Sinne der Nachvollziehbarkeit und Transparenz wäre eine einheitliche und korrekte Darstellung der relevanten Wirtschaftlichkeitskennzahlen von Projekten sicherzustellen. (TZ 29)

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

- (29) Angesichts der Erfahrungen aus der Kooperation mit der SIGNA-Unternehmensgruppe wäre die Verpflichtung von Projektpartnern zur Einhaltung des Korruptionsstrafrechts auf Ergänzungsbedarf zu prüfen und gegebenenfalls anzupassen. (TZ 5)



VIENNA TWENTYTWO



**Rechnungshof
Österreich**

Wien, im März 2026

Die Präsidentin:

Dr. Margit Kraker

Anhang

Entscheidungsträgerinnen und Entscheidungsträger

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

Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H.

Aufsichtsrat

Vorsitz

Christine Marek	(13. Februar 2014 bis 28. Juni 2019)
MMag. Thomas Schmid	(28. Juni 2019 bis 8. Juni 2021)
Mag.^a Dr.ⁱⁿ Christine Catasta	(seit 24. September 2021)

Stellvertretung

Ing. Wolfgang Hesoun	(25. September 2015 bis 28. Juni 2019)
Christine Marek	(28. Juni 2019 bis 27. April 2022)
Mag. ^a Edeltraud Stiftinger	(4. Mai 2022 bis 30. November 2024)

Geschäftsführung

Dipl.-Ing. Wolfgang Gleissner	(17. Mai 2006 bis 16. Mai 2024)
Dipl.-Ing. Hans-Peter Weiss	(1. Juni 2011 bis 30. September 2024)
Dipl.-Ing. Gerald Beck	(seit 17. Mai 2024)
Mag.^a Dr.ⁱⁿ Christine Dornaus	(seit 1. Oktober 2024)

ARE Austrian Real Estate GmbH

Aufsichtsrat¹

Vorsitz

Dr. ⁱⁿ Christina Haslauer, LL.M.	(29. September 2017 bis 25. Juni 2019)
MMag. Thomas Schmid	(25. Juni 2019 bis 8. Juni 2021)
Mag. ^a Dr. ⁱⁿ Christine Catasta	(30. September 2021 bis 27. April 2022)
Mag. Markus Neurauter	(seit 4. Mai 2022)

Stellvertretung

Mag. Christian Domany	(29. September 2017 bis 25. Juni 2019)
Dr.ⁱⁿ Christina Haslauer, LL.M.	(seit 25. Juni 2019)

Geschäftsführung

Dipl.-Ing. Wolfgang Gleissner	(25. Juli 2012 bis 16. Mai 2024)
Dipl.-Ing. Hans-Peter Weiss	(25. Juli 2012 bis 30. September 2024)
Dipl.-Ing. Gerald Beck	(seit 17. Mai 2024)
Mag.^a Dr.ⁱⁿ Christine Dornaus	(seit 1. Oktober 2024)

¹ Einrichtung eines Aufsichtsrats im September 2017



ARE Austrian Real Estate Development GmbH

Aufsichtsrat¹

Vorsitz

Christine Marek

(13. Februar 2014 bis 12. September 2017)

Stellvertretung

Ing. Wolfgang Hesoun

(25. September 2015 bis 12. September 2017)

Geschäftsführung

Dipl.-Ing. Wolfgang Gleissner

(9. März 2009 bis 16. Mai 2024)

Dipl.-Ing. Hans-Peter Weiss

(1. Juni 2011 bis 30. September 2024)

Dipl.-Ing. Gerald Beck

(seit 17. Mai 2024)

Mag.^a Dr.ⁱⁿ Christine Dornaus

(seit 1. Oktober 2024)

¹ Auflösung des Aufsichtsrats im September 2017

R - H



