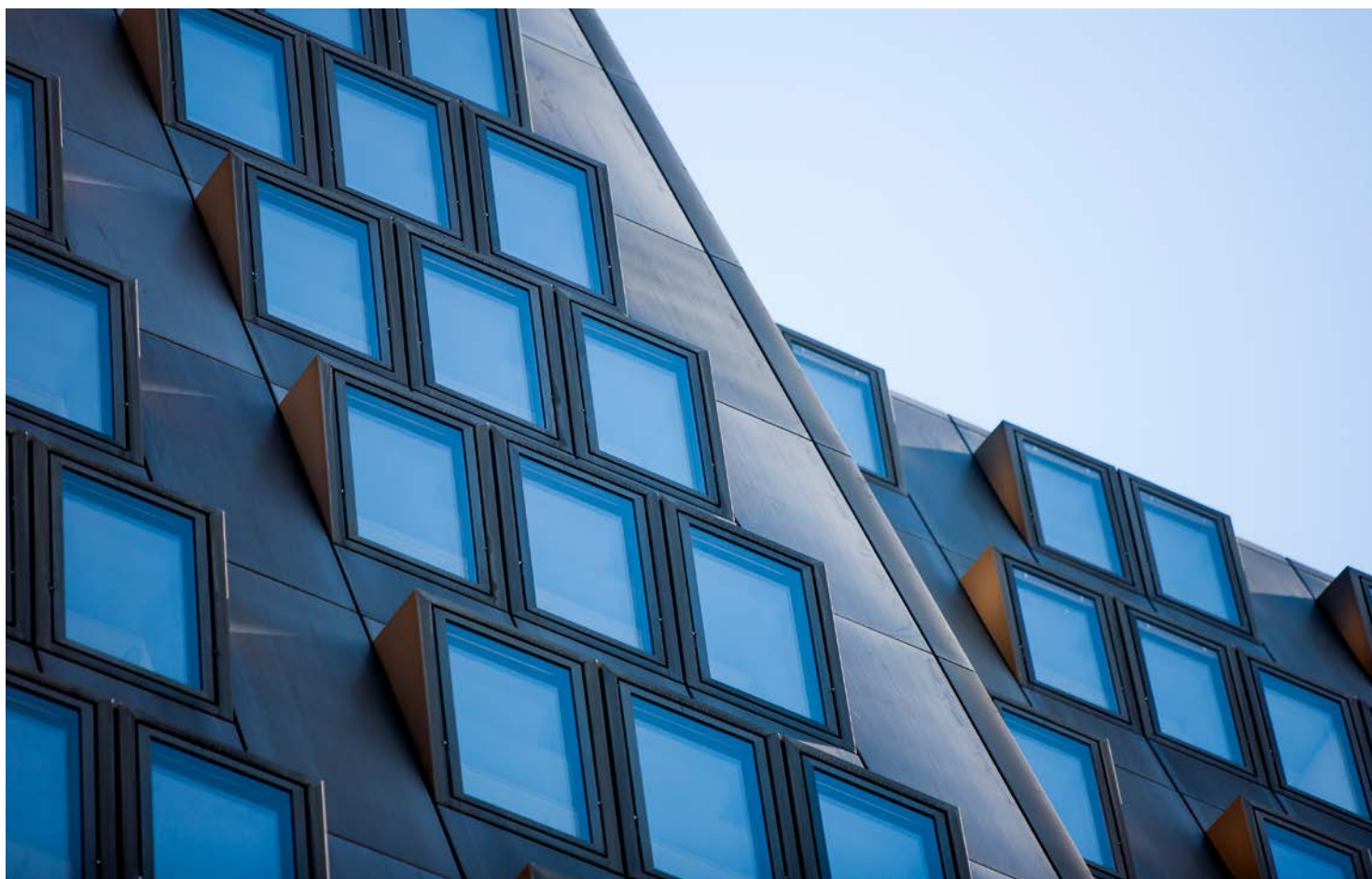




Baurechtsvertrag der BIG – „Postsparkasse“

Reihe BUND 2026/10

Bericht des Rechnungshofes



Vorbemerkungen

Vorlage

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

Berichtsaufbau

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

Das in diesem Bericht enthaltene Zahlenwerk beinhaltet allenfalls kaufmännische Auf- und Abrundungen. Der vorliegende Bericht des Rechnungshofes ist nach der Vorlage über die 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: Rechnungshof/Achim Bieniek

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	4
Prüfungsziel	7
Kurzfassung	8
Zentrale Empfehlungen	16
Zahlen und Fakten zur Prüfung	17
Prüfungsablauf und -gegenstand	19
Rechtliche und strategische Rahmenbedingungen	20
Baurechtsvertrag „Postsparkasse“	23
Anbahnungsphase und Vertragsverhandlungen	23
Beihilfenrecht	29
Prozess für Liegenschaftstransaktionen	34
Einbindung des Aufsichtsrats	37
Vertragsinhalte	38
Ansprüche aus Gewährleistung und Garantie – Brandschutz	40
Vermietung des PSK-Gebäudes durch die BIG	43
Kosten und finanzielle Effekte	47
Geschäftsführerverträge der BIG	55
Entgelt	55
Compliance	61
Weitere Erwerbstätigkeiten der Geschäftsführer der BIG	66
Schlussempfehlungen	71
Anhang A	74
Ressortbezeichnung und -verantwortliche	74
Anhang B	75
Entscheidungsträgerinnen und Entscheidungsträger	75

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Vermietung des PSK-Gebäudes durch die BIG (Stand Jänner 2025) _____	45
Tabelle 2:	Finanzielle Rahmenbedingungen für den Abschluss des Baurechtsvertrags – Vergleich Ankaufskalkulation 2019 und Nachkalkulation 2024 _____	48
Tabelle 3:	Erträge und Aufwendungen für das Projekt PSK-Liegenschaft ____	53
Tabelle 4:	Geschäftsführerverträge BIG _____	56
Tabelle 5:	Weitere Erwerbstätigkeiten der Geschäftsführer der BIG _____	66

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Baurechtsvertrag – wirtschaftliche Zusammenhänge	_____	9
Abbildung 2:	Anbahnungsphase Baurechtsvertrag „Postsparkasse“	_____	24
Abbildung 3:	Jahresbezüge der Geschäftsführer	_____	57

Abkürzungsverzeichnis

ABl.	Amtsblatt
Abs.	Absatz
AG	Aktiengesellschaft
ARE	ARE Austrian Real Estate GmbH
Art.	Artikel
ASFINAG	Autobahnen- und Schnellstraßen-Finanzierungs-Aktiengesellschaft
aws	Austria Wirtschaftsservice Gesellschaft mit beschränkter Haftung
BauRG	Baurechtsgesetz
BGBL.	Bundesgesetzblatt
BIG	Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H.
BRZ	Zeitschrift für Beihilfenrecht
bzw.	beziehungsweise
ca.	circa
COVID	corona virus disease (Coronaviruserkrankheit)
dgl.	dergleichen
d.h.	das heißt
dRGBL.	deutsches Reichsgesetzblatt
etc.	et cetera
EU	Europäische Union
EUR	Euro
exkl.	exklusive
(f)f.	folgend(e)
G(es)mbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
i.d.(g.)F.	in der (geltenden) Fassung
inkl.	inklusive
IRR	Internal Rate of Return
lit.	litera (Buchstabe)
m ²	Quadratmeter
MAK	Museum für angewandte Kunst
m.b.H.	mit beschränkter Haftung
Mio.	Million
Mrd.	Milliarde

ÖAW	Österreichische Akademie der Wissenschaften
ÖBAG	Österreichische Beteiligungs AG
ÖBB	Österreichische Bundesbahnen
OeBFA	Österreichische Bundesfinanzierungsagentur
ÖIAG	Österreichische Industrieholding Aktiengesellschaft
OG	Offene Gesellschaft
PSK	Postsparkasse
rd.	rund
RGBl.	Reichsgesetzblatt
RH	Rechnungshof
S.	Seite
TZ	Textzahl
u.a.	unter anderem
USt	Umsatzsteuer
usw.	und so weiter
vgl.	vergleiche
Z	Ziffer
z.B.	zum Beispiel

BAURECHTSVERTRAG DER BIG – „POSTSPARKASSE“

Baurechtsvertrag ermöglichte Fremdkapitalaufnahme weit über dem Liegenschaftswert

Die Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. (BIG) erwarb von einer Gesellschaft der SIGNA-Unternehmensgruppe das Baurecht auf 99 Jahre an der Liegenschaft der „Postsparkasse“ im 1. Bezirk in Wien. Die BIG erhielt damit für diese Laufzeit – gegen jährliche Zahlung eines Baurechtszinses – das Eigentum am PSK-Gebäude und Nutzungsrechte am Grundstück; Liegenschaftseigentümer blieb die Gesellschaft der SIGNA.

Der Baurechtsvertrag mit der öffentlichen Hand ermöglichte es der Gesellschaft der SIGNA, den (wiederkehrenden) Baurechtszins von zuletzt jährlich 4,30 Mio. EUR für eine Fremdkapitalaufnahme von 250 Mio. EUR zu nutzen, obwohl die Immobilie lediglich einen Wert von bis zu 170 Mio. EUR hatte.

Compliance-Bewusstsein in der BIG wenig ausgeprägt

Die genauen Umstände der Anbahnung des Baurechtsvertrags waren offen. Das erste dokumentierte Gespräch zur PSK-Liegenschaft führten die BIG und die SIGNA-Unternehmensgruppe Ende September 2018; es lagen jedoch keine Nachweise vor, dass zu diesem Zeitpunkt ein konkreter Bedarf eines öffentlichen Bedarfsträgers an den Flächen des PSK-Gebäudes bestand. Erst rund acht Monate später bekundeten Universitäten Interesse. Der RH stellte zudem mehrere Compli-

ance-relevante Sachverhalte fest und fand auch Hinweise auf Interessenkonflikte. Auch der Umgang damit zeigte, dass in der BIG in Bezug auf die SIGNA-Unternehmensgruppe, mit der die BIG über ihr Tochterunternehmen Austrian Real Estate GmbH (ARE) u.a. auch beim Projekt VIENNA TWENTYTWO in Geschäftsbeziehung war, wenig Bewusstsein für zentrale Elemente der Compliance bestand.

Mehrkosten von öffentlicher Hand zu tragen

Die BIG vermietete das PSK-Gebäude schrittweise an Universitäten sowie Einrichtungen aus dem Forschungs- und Wissenschaftsbereich. Die für die Sanierung und Adaptierung des Gebäudes notwendigen Investitionen betrugen rd. 46,8 Mio. EUR (brutto) und waren damit um rd. 23,1 Mio. EUR höher als geplant.

Das von der BIG beim Projekt PSK-Liegenschaft am höchsten eingestufte Risiko trat damit tatsächlich ein: eine Kostensteigerung aufgrund der notwendigen baulichen Adaptierungen. Dies beeinflusste die Wirtschaftlichkeit des Projekts nachteilig. Die wirtschaftliche Entwicklung hing zudem von der zukünftigen Entwicklung der tatsächlichen laufenden Instandhaltungskosten ab. Die finanziellen Auswirkungen des Projekts PSK-Liegenschaft betrafen nicht nur die BIG als Baurechtsnehmer und Vermieter, sondern auch die öffentlichen Einrichtungen, die der BIG Miete zu bezahlen hatten. Das bedeutet, dass alle Mehrkosten des Projekts im Ergebnis von den Steuerzahlerinnen und Steuerzahlern zu tragen waren.

WIRKUNGSBEREICH

- Bundesministerium für Wirtschaft, Energie und Tourismus

Baurechtsvertrag der BIG – „Postsparkasse“

Prüfungsziel



Der RH überprüfte von Juni 2024 bis April 2025 den durch die Bundesimmobilien-gesellschaft m.b.H. (**BIG**) mit einer Gesellschaft der SIGNA-Unternehmensgruppe abgeschlossenen Baurechtsvertrag betreffend die Liegenschaft und das Gebäude der (ehemaligen) „Postsparkasse“ (**PSK**), Georg-Coch-Platz 2, 1010 Wien.¹ Überprüfte Stellen waren die BIG, die Österreichische Beteiligungs AG (**ÖBAG**) und das Bundesministerium für Finanzen (in der Folge: **Finanzministerium**)².

Prüfungsziel war es,

- die Abläufe im Zusammenhang mit dem Baurechtsvertrag, insbesondere die vorvertragliche Situation (Anbahnungsphase), die Vertragsinhalte und die Rolle und Einbindung des Aufsichtsrats der BIG und ihrer Eigentümer (ÖBAG und Finanzministerium),
- die (potenziellen) Auswirkungen der Eröffnung des Insolvenzverfahrens über die SIGNA Prime Selection AG (und andere mit ihr verbundene Gesellschaften) sowie
- die Wirtschaftlichkeit der Transaktion und Compliance-Aspekte in Bezug auf die Geschäftsführung der BIG

darzustellen und zu beurteilen.

¹ Das Gebäude stand im Eigentum der Georg-Coch-Platz Immobilien OG, einer Gesellschaft der SIGNA Prime Capital Invest GmbH bzw. der SIGNA Prime Selection AG. Über beide Gesellschaften wurde im Juni 2025 bzw. im Dezember 2023 ein Insolvenzverfahren eröffnet. Wirtschaftliche Eigentümer waren die Stifter bzw. Begünstigten der Familie Benko Privatstiftung.

² Mit der Bundesministeriengesetz-Novelle 2025, BGBl. I 10/2025, ging ab April 2025 die Zuständigkeit für die Eigentümervertretung der ÖBAG auf das Bundesministerium für Wirtschaft, Energie und Tourismus über.

Kurzfassung

Ausgangslage und Baurechtsvertrag

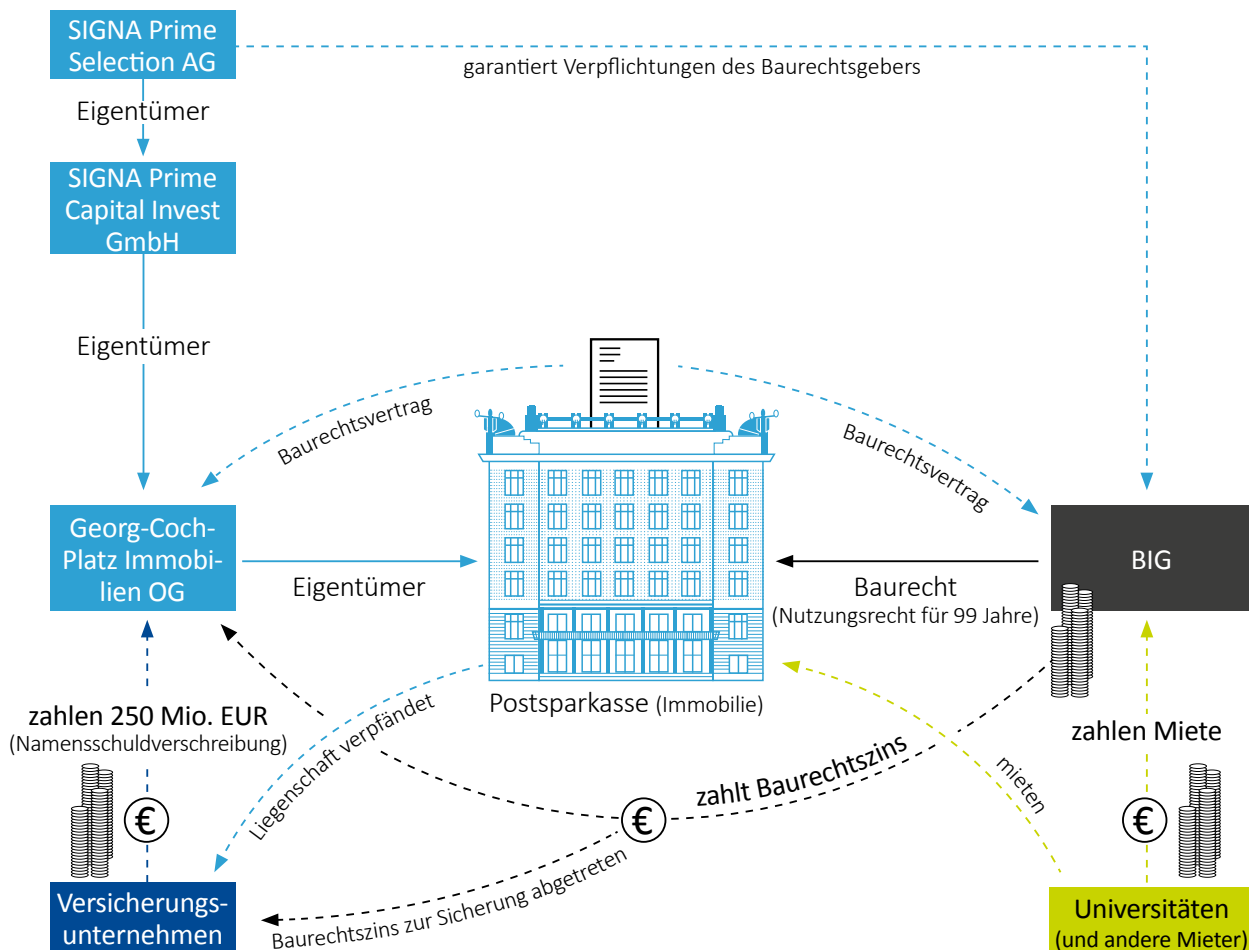
Der Unternehmensgegenstand der BIG war im Bundesimmobiliengesetz und im Gesellschaftsvertrag der BIG geregelt. Die BIG hatte demnach den Raumbedarf des Bundes zu marktkonformen Bedingungen, und wenn es für sie wirtschaftlich vertretbar war, zu befriedigen. (TZ 2)

Das Finanzministerium bzw. die ÖBAG als Verwalter der Anteile an der BIG waren nicht in deren operative Projektaktivitäten involviert; einzelne Bedienstete wirkten aber im Rahmen von Aufsichtsratsfunktionen z.B. an Projektgenehmigungen mit. Die Beschaffung von Flächen bzw. Immobilien, um Universitäten und die Österreichische Akademie der Wissenschaften (**ÖAW**) unterzubringen, war aus strategischer Sicht mit den Unternehmenskonzepten der BIG konsistent; allerdings sah erst das Unternehmenskonzept vom August 2019 explizit „Baurechtskonstruktionen“ – wie im Fall des PSK-Gebäudes gewählt – vor. (TZ 2)

Die BIG schloss im November 2019 mit der Georg-Coch-Platz Immobilien OG, die Teil der SIGNA-Unternehmensgruppe und Eigentümer der PSK-Liegenschaft war, einen Baurechtsvertrag über diese Liegenschaft ab.

Die wirtschaftlichen Zusammenhänge um den Abschluss des Baurechtsvertrags stellten sich wie folgt dar:

Abbildung 1: Baurechtsvertrag – wirtschaftliche Zusammenhänge



BIG = Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H.

Quellen: BIG; Grundbuch; Firmenbuch; Register der wirtschaftlichen Eigentümer; Darstellung: RH

Das Baurecht wurde bis 31. Dezember 2118 – also für die Dauer von 99 Jahren – eingeräumt. Als Baurechtszins waren jährlich 3,69 Mio. EUR vereinbart. Der Baurechtszins war mit dem Verbraucherpreisindex wertgesichert, weshalb er im Jahr 2023 bereits 4,30 Mio. EUR betrug. (TZ 7)

Im Februar 2020 nahm der Baurechtsgeber Fremdkapital – in Form einer Namensschuldverschreibung (nach deutschem Recht) mit einer Laufzeit bis Februar 2119 – in Höhe von 250 Mio. EUR auf. Gläubiger waren fünf Versicherungsunternehmen aus Deutschland. Zur Besicherung dieser Forderungen räumte der Baurechtsgeber seinen Gläubigern ein Pfandrecht – in Form einer Höchstbetragshypothek – an der

PSK-Liegenschaft von 250 Mio. EUR ein und übertrug diesen außerdem seine Baurechtszinsforderung gegenüber der BIG („Sicherungssektion“). (TZ 7)

Die BIG verwertete das Baurecht in weiterer Folge, indem sie die Flächen des PSK-Gebäudes schrittweise an Universitäten und Einrichtungen aus dem Forschungs- und Wissenschaftsbereich vermietete. (TZ 7 und TZ 9)

Vorvertragliche Situation (Anbahnungsphase)

Das PSK-Gebäude wurde bis Ende 2018 von einer Bank genutzt, seit dem Auszug dieser Bank stand das Gebäude leer. Die BIG und die SIGNA-Unternehmensgruppe führten das erste dokumentierte Gespräch zur PSK-Liegenschaft Ende September 2018. Ab diesem Zeitpunkt bis zum Abschluss des Baurechtsvertrags für die PSK-Liegenschaft im November 2019 bestand im Wesentlichen durchgehend Kontakt zwischen der BIG und der SIGNA-Unternehmensgruppe. Gegenstand der Abstimmungen war von Beginn an der Erwerb eines Baurechts mit einer Laufzeit von 99 Jahren. Die BIG fragte auch an, ob ein Ankauf der PSK-Liegenschaft möglich sei; die SIGNA-Unternehmensgruppe lehnte dies jedoch dezidiert ab. (TZ 3)

Es lagen keine Nachweise vor, dass im September 2018 ein konkreter Bedarf des Finanzministeriums oder eines anderen öffentlichen Bedarfsträgers an den Flächen des PSK-Gebäudes bestand. Während die BIG bereits ab Ende September 2018 Gespräche zum Erwerb eines Baurechts führte und Mitte November 2018 noch eine mögliche Nutzung der PSK-Liegenschaft durch ein Hotel, die Universität Wien, eine Privatuniversität und ein Museum andachte, waren entsprechende Kontakte mit dem Finanzminister bzw. für diesen durchgeführte Analysen zu einem möglichen Flächenbedarf des Finanzministeriums erst Ende November und im Dezember 2018 dokumentiert. Erst im Mai 2019 – und damit rund acht Monate nach dem ersten dokumentierten Gespräch zwischen der BIG und der SIGNA-Unternehmensgruppe – bekundeten zunächst die Universität für angewandte Kunst Wien und in der Folge auch die ÖAW und weitere öffentliche Universitäten Interesse an einer Einmietung im PSK-Gebäude. (TZ 3)

Zur Anbahnung des Baurechtsvertrags für die PSK-Liegenschaft konnte die BIG nicht darlegen, wann und zwischen welchen Personen aus der BIG bzw. der SIGNA-Unternehmensgruppe der erste Kontakt zu einer möglichen Nutzung des PSK-Gebäudes durch die BIG stattfand. Da auch das Finanzministerium über keine Informationen bzw. Unterlagen zu den Überlegungen des damaligen Finanzministers im Jahr 2018, Flächen im PSK-Gebäude zu nutzen, verfügte, blieben für den RH die genauen Umstände der Anbahnung des Baurechtsvertrags offen. (TZ 3)

Beihilfenrecht und Ankaufsprüfung

Die BIG wählte mit der PSK-Liegenschaft eine konkrete Immobilie vorab aus, ohne ihre Objektsuche öffentlich bekannt zu machen. Dadurch kamen kein wettbewerbliches, transparentes, diskriminierungsfreies und bedingungsfreies Bietverfahren hinsichtlich alternativer Objekte oder Standorte und auch kein Wettbewerb um bessere wirtschaftliche Vertragsbedingungen zustande. Dies betraf den Preis (Baurechtszins), die Laufzeit des Vertrags und das Tragen des Investitionsaufwands ebenso wie die baulichen Rahmenbedingungen (Raumprogramm, Funktionsprogramm, Ausstattungsprogramm). Dies wog angesichts des Werts der Liegenschaft in der Größenordnung von rd. 150 Mio. EUR bis 170 Mio. EUR und einer sehr langen Laufzeit des Baurechtsvertrags mit laufenden Baurechtszinszahlungen umso schwerer. (TZ 4)

Die BIG analysierte auch nicht den tatsächlich bestehenden Flächenbedarf, sondern entschied sich stattdessen vorzeitig für die PSK-Liegenschaft. Damit unterblieb die Festlegung, wie hoch der konkrete Raumbedarf war, den die BIG entsprechend ihrem gesetzlichen Auftrag zu befriedigen hatte. Im Ergebnis suchte sie ihre Mieter basierend auf der Objektgröße des PSK-Gebäudes bzw. auf ihrem Flächenangebot. Mit ihrer Vorgehensweise entsprach sie den Prinzipien des EU-Beihilfenrechts nur unzureichend. (TZ 4)

Der Schwerpunkt der Ankaufsprüfung, die die BIG in Bezug auf die PSK-Liegenschaft durchführte, lag auf der Liegenschaft bzw. dem Gebäude sowie ausgewählten steuerlichen und rechtlichen Aspekten (z.B. Liegenschaftseigentum). Auch aufgrund der sehr langfristigen Geschäftsbeziehung von 99 Jahren und der vertraglich vereinbarten Gewährleistungspflichten des Baurechtsgebers wäre eine um die Eigentumsverhältnisse und um wirtschaftliche Aspekte erweiterte Prüfung des Vertragspartners und damit auch der SIGNA-Muttergesellschaften (inklusive deren Dokumentation) angemessen gewesen. (TZ 5)

Baurechtsvertrag und Gewährleistung

Das Baurecht als dingliches Recht ermöglichte der BIG das Eigentum am PSK-Gebäude. Dieses Recht war jedoch auf die im Baurechtsvertrag vereinbarte Dauer von 99 Jahren begrenzt. Das Eigentum am Grundstück verblieb beim Baurechtsgeber (SIGNA-Unternehmensgruppe), und auch das Eigentum am Gebäude wird nach Ablauf des Baurechtsvertrags wieder an diesen zurückfallen. Die Rechte wurden in diesem Fall nicht wie beim Kauf für die einmalige Bezahlung eines Kaufpreises übertragen bzw. eingeräumt, sondern die BIG hatte dafür regelmäßig einen Baurechtszins zu entrichten. Dieser unterlag außerdem über den Verbraucherpreisindex einer Wertsicherung ausschließlich zugunsten des Bau-

rechtsgebers. Dass die BIG auf diese in erster Linie für den Baurechtsgeber bzw. die SIGNA-Unternehmensgruppe wirtschaftlich günstigen Rahmenbedingungen einging, ermöglichte es dem Baurechtsgeber in weiterer Folge auch, den von der öffentlichen Hand zu tragenden (wiederkehrenden) Baurechtszins von zuletzt jährlich 4,30 Mio. EUR für eine Fremdkapitalaufnahme – in Form einer (einmaligen) Namensschuldverschreibung – von 250 Mio. EUR zu nutzen; bei einem Verkauf der Immobilie hätte der Baurechtsgeber lediglich einen Betrag in der Größenordnung von rd. 150 Mio. EUR bis 170 Mio. EUR Erlösen können. (TZ 7)

Im März 2022 informierte ein im Rahmen der Sanierung des PSK-Gebäudes tätiger Auftragnehmer die BIG über mögliche gewährleistungsrelevante Mängel im Zusammenhang mit dem Brandschutz des Gebäudes. Diese betrafen die Brandschutztüren, Brandschotte, Brandschutzklappen und die elektrische Verkabelung. Die Kosten für die Behebung dieser Mängel bezifferte die BIG mit rd. 7,9 Mio. EUR. Im September 2025, zur Zeit der Gebarungsüberprüfung, bestand keine Rechtssicherheit bezüglich dieser Gewährleistungsansprüche der BIG gegenüber dem Baurechtsgeber. Der Baurechtsvertrag schloss das Zurückbehalten bzw. eine Aufrechnung des Baurechtszinses gegen diese Forderung von rd. 7,9 Mio. EUR aus, solange die Forderung nicht anerkannt oder gerichtlich festgestellt war. Damit wurde das Prozessrisiko dieser Forderung vom Baurechtsgeber auf die BIG übertragen. (TZ 8)

Die Gewährleistungsforderung der BIG über rd. 7,9 Mio. EUR war außerdem geeignet, die Zahlungsfähigkeit des Baurechtsgebers (insbesondere gegenüber seinen Gläubigern aus der Namensschuldverschreibung) negativ zu beeinflussen sowie sein Insolvenzrisiko und folglich auch das von der BIG zu tragende Ausfallrisiko hinsichtlich dieser Forderung zu erhöhen. (TZ 8)

Sanierung, Adaptierung und Vermietung des PSK-Gebäudes

Die für die Sanierung und Adaptierung des Gebäudes notwendigen Investitionen betrugen rd. 46,8 Mio. EUR (brutto) und waren damit um rd. 23,1 Mio. EUR höher als 2019 geplant. (TZ 10)

Damit trat das von der BIG beim Projekt PSK-Liegenschaft am höchsten eingestufte Risiko tatsächlich ein: eine Kostensteigerung aufgrund der notwendigen baulichen Adaptierungen. Der Kostenanstieg beeinflusste die Wirtschaftlichkeit des Projekts nachteilig. Zudem war unsicher, wie sich die laufenden Instandhaltungskosten zukünftig tatsächlich entwickeln werden; diese hatte die BIG in ihrer Nachkalkulation reduziert (von 1,2 Mio. EUR bzw. 26,7 EUR pro m² auf 0,9 Mio. EUR bzw. 21,25 EUR pro m²). Zum Kostenanstieg bei der BIG kam – in der Gesamtbetrachtung der Kosten für die öffentliche Hand – erschwerend hinzu, dass sich auch auf Nutzerseite die

Einmalkosten (z.B. Mieterinvestitionen, Übersiedlungs- und Planungskosten) der ÖAW – die der deutlich größte Nutzer war – für die Standortkonsolidierung im PSK-Gebäude um 78 % auf 28,39 Mio. EUR stark erhöhten. (TZ 10)

Die BIG vermietete die Flächen des PSK-Gebäudes schrittweise an Universitäten sowie Einrichtungen aus dem Forschungs- und Wissenschaftsbereich, was dem Konzept entsprach, das dem Aufsichtsrat im September 2019 vorgestellt worden war. Das PSK-Gebäude war Anfang 2025 zu 95 % verwertet. Da die Vermietung nahezu ausschließlich innerhalb des staatlichen Bereichs erfolgte, betrafen die finanziellen Auswirkungen des Projekts PSK-Liegenschaft nicht nur die BIG als Baurechtsnehmer und Vermieter, sondern auch die öffentlichen Einrichtungen, die der BIG Miete zu bezahlen hatten. Das bedeutet, dass alle Mehrkosten des Projekts im Ergebnis von der öffentlichen Hand zu tragen waren. (TZ 9 und TZ 10)

Die finanziellen Rahmenbedingungen, die den Projekten der BIG (Baurechtsvertrag) und der ÖAW (Standortkonsolidierung, Einmietung im PSK-Gebäude) zugrunde lagen, entwickelten sich ungünstig. Aus gesamthafter Sicht war daher die Wirtschaftlichkeit des Projekts PSK-Liegenschaft als nachteilig zu bewerten. (TZ 10 und TZ 11)

Geschäftsführerverträge – Entgelt und Compliance

Die BIG wurde von zwei Geschäftsführern geleitet, wobei im überprüften Zeitraum (2019 bis 2024) insgesamt vier Personen diese Funktion innehatten. Sie erbrachte ihre Leistungen an den Bund überwiegend im Rahmen eines „inhouse-Verhältnisses“ zur Deckung des eigenen Bedarfs des Bundes an Sach- und Dienstleistungen. Aus diesem Grund hatte sich nach dem Stellenbesetzungsgesetz der Gesamtjahresbezug von Geschäftsführern der BIG an den Bezügen der Bundesbediensteten in vergleichbarer Verantwortung anzulehnen. Aufgrund der Entwicklung der Austrian Real Estate GmbH (**ARE**) schlug die ÖBAG 2019 im Vergütungsausschuss des BIG-Aufsichtsrats vor, die Jahresbezüge der Geschäftsführer um 35,7 % anzuheben. Die Jahresbezüge der Geschäftsführer der BIG überstiegen jedoch bereits ohne erfolgsabhängige Bestandteile die höchstmöglichen Bezüge von Bundesbediensteten, nämlich jene einer Sektionsleitung bzw. einer Generalsekretärin oder eines Generalsekretärs, um 16 % bis 95 %. Die Vergütungspraxis der BIG führte dazu, dass die tatsächlich ausbezahlten Jahresbezüge – inklusive der erfolgsabhängigen Bestandteile – im Jahr 2023 auch den Jahresbezug des Bundeskanzlers um 18 % bzw. 36 % überstiegen. Dies stand nicht im Einklang mit den Vorgaben des Stellenbesetzungsgesetzes zur Bemessung der Bezüge von Leitungsorganen in Beteiligungen des Bundes. (TZ 12)

Die BIG verfügte mit dem Bundes-Public Corporate Governance Kodex 2017, einem Compliance-Handbuch, dem sogenannten BIG-Kodex und einem Verhaltenskodex über ein Regelwerk, das die gesetzlichen Bestimmungen zu zentralen Elementen eines Korruptionspräventionssystems – z.B. Umgang mit Interessenkonflikten und strafrechtlich relevantem Verhalten, Geschenk- und Vorteilsannahme – ergänzte; es galt für alle Bediensteten der BIG, unabhängig von deren Stellung innerhalb der Organisation. Im Dezember 2023 befasste sich der Aufsichtsrat der BIG aufgrund mehrerer Medienberichte im Zusammenhang mit der Insolvenz der SIGNA-Unternehmensgruppe³ mit möglichen Compliance-Verstößen eines Geschäftsführers. Themen waren u.a. zwei Jagdeinladungen durch den Vorstandsvorsitzenden der SIGNA-Unternehmensgruppe sowie die Weiterleitung einer Bewerbung eines Bekannten an diesen und auch der Baurechtsvertrag zur PSK-Liegenschaft. (TZ 13)

Zwei (2019 und 2020 erhaltene) Jagdeinladungen wurden mit Hinweis auf interne Compliance-Regelungen nicht angenommen. Diese Einladungen wurden jedoch weder an die Interne Revision der BIG noch an den Aufsichtsrat oder die Eigentümer zur Information weitergeleitet. Da im September 2019 die Verhandlungen zum Baurechtsvertrag mit der SIGNA-Unternehmensgruppe weit fortgeschritten waren, hätte die Situation jedenfalls eine Überprüfung erfordert, inwieweit eine solche Einladung den Verdacht einer gerichtlich strafbaren Handlung – z.B. Vorteils-gewährung oder Vorteils-gewährung zur Beeinflussung – oder das Vorliegen eines Interessenkonflikts aufseiten des Geschäftsführers indiziert; allenfalls wären daraus weitere Maßnahmen abzuleiten gewesen. Da die genauen Umstände der Anbahnung des Baurechtsvertrags offen waren und keine Nachweise dafür bestanden, dass zum Beginn der Vertragsverhandlungen im September und Oktober 2018 ein konkreter Bedarf eines öffentlichen Bedarfsträgers an den Flächen des PSK-Gebäudes bestand, war es nicht ausgeschlossen, dass zum damaligen Zeitpunkt auch unsachliche Partikularinteressen eine Rolle spielen konnten. (TZ 13)

Öffentliche Einrichtungen und Unternehmen sollten tunlichst davon Abstand nehmen, Geschäftsbeziehungen mit Personen und Unternehmen zu unterhalten, die den Führungskräften oder Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern dieser öffentlichen Stellen offensichtlich Compliance-relevante Vorteile – wie Jagdeinladungen – anbieten. (TZ 13)

Die Weiterleitung von Bewerbungsunterlagen eines Bekannten durch den Geschäftsführer A der BIG an den Vorstandsvorsitzenden der SIGNA-Unternehmensgruppe stand in einem Spannungsverhältnis zum Bundes-Public Corporate Governance Kodex 2017. Der Sachverhalt offenbarte das Vorliegen eines Interessenkonflikts dieses Geschäftsführers in Bezug auf die SIGNA-Unternehmensgruppe bzw. deren Vorstandsvorsitzenden. (TZ 13)

³ konkret: SIGNA Holding GmbH

Im Dezember 2023 beauftragte die BIG eine externe Untersuchung von möglichen Compliance-relevanten Sachverhalten, über die die Medien im Zusammenhang mit der Insolvenz der SIGNA-Unternehmensgruppe berichtet hatten.

- Der Untersuchungsbericht wurde lediglich an die Aufsichtsratsmitglieder übermittelt, der Aufsichtsrat selbst behandelte ihn jedoch nicht, obwohl er die Beauftragung der Untersuchung beschlossen hatte.
- Weder die BIG noch die ÖBAG setzte sich mit den zutage getretenen Compliance-Risiken und Interessenkonflikten auseinander; beide leiteten daher auch keine weiteren Maßnahmen ein, um solche Risiken in Zukunft zu vermeiden.

Dies zeigte, dass in der BIG und der ÖBAG (als Eigentümer der BIG) in Bezug auf die SIGNA-Unternehmensgruppe, mit der die BIG über ihr Tochterunternehmen ARE u.a. auch beim Projekt VIENNA TWENTYTWO in Geschäftsbeziehung war, wenig Bewusstsein für zentrale Elemente der Compliance bestand. (TZ 13)

Die Geschäftsführerverträge sahen vor, dass die Geschäftsführer ihre volle Arbeitskraft der BIG zur Verfügung zu stellen hatten. Dennoch wurde es drei Geschäftsführern der BIG ermöglicht, insgesamt elf weitere Erwerbstätigkeiten auszuüben. Für keine der vorliegenden Genehmigungen war eine Auseinandersetzung mit der Frage dokumentiert, inwieweit mit der jeweiligen Tätigkeit (potenzielle) Interessenkonflikte, insbesondere in zeitlicher und inhaltlicher Hinsicht, verbunden waren. (TZ 14)

In einem Fall wurde ein Interessenkonflikt festgestellt; als risikominimierende Maßnahme wurde jedoch die Übernahme der vom Interessenkonflikt betroffenen Agenden durch den anderen Geschäftsführer festgelegt. In einem solchen Fall wären – im Interesse der BIG und ihrer Eigentümer – nicht die internen Aufgabenbereiche zu verändern, sondern wäre vielmehr die als risikobehaftet identifizierte weitere Erwerbstätigkeit zu untersagen bzw. einzustellen. (TZ 14)

Auf Basis seiner Feststellungen hob der RH folgende Empfehlungen hervor:

ZENTRALE EMPFEHLUNGEN

- Die Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. (**BIG**) sollte die Aufnahme von und den Grund für Vertragsverhandlungen im Zusammenhang mit Liegenschaftstransaktionen vollständig dokumentieren, sodass Unternehmensentscheidungen auf vollständigen und transparenten Informationen basieren und nachvollziehbar sind. (TZ 3)
- Die BIG sollte das EU-Beihilfenrecht im Zusammenhang mit ihren Liegenschaftstransaktionen beachten, um die bestmöglichen wirtschaftlichen Vertragsbedingungen sicherzustellen. (TZ 4)
- Vor dem Hintergrund des Lebenszyklus von Immobilien (Alterswertminderung) und der Ziele des Bundesimmobiliengesetzes – Förderung des Kostenbewusstseins bei den Nutzerressorts und sparsamer Umgang mit der Ressource Raum – sollte die BIG bei künftigen Immobilienprojekten innerhalb des staatlichen Bereichs (BIG als Bereitsteller; öffentliche Stellen als Nutzer) eine möglichst vollständige Erfassung der finanziellen Auswirkungen sicherstellen. (TZ 10)
- Die Österreichische Beteiligungs AG sollte bei der Festsetzung der Höhe der Geschäftsführerbezüge der BIG die Regelung des Stellenbesetzungsgesetzes bei zum Bundesdienst vergleichbarer Verantwortung anwenden. (TZ 12)
- Die BIG sollte ihre internen Regelwerke auf Basis der Untersuchungen im Bereich der Geschäftsführung anpassen. Dabei hätten die Interessen der BIG und ihrer Eigentümer im Vordergrund zu stehen, insbesondere die Vermeidung von und der Umgang mit Interessenkonflikten und das Vorgehen bei Compliance-relevanten Verhaltensweisen von Verhandlungs- und Vertragspartnern. Im Bereich der Geschäftsführung wären sämtliche Interessenkonflikte unverzüglich gegenüber dem Aufsichtsrat und dem anderen Geschäftsführer offenzulegen. Alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (inklusive der Geschäftsführung) wären über Compliance-Risiken und interne Regelwerke in Kenntnis zu setzen und im Rahmen von Schulungen zu informieren. Geschäfts- und Vertragsbeziehungen wären künftig von Beginn an so zu gestalten, dass diese ohne wirtschaftliche Nachteile für die BIG beendet werden können, wenn die Geschäftspartner den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der BIG (inklusive der Geschäftsführung) offensichtlich Compliance-relevante Vorteile – wie Jagdeinladungen – anbieten. (TZ 13)

Zahlen und Fakten zur Prüfung

Baurechtsvertrag der BIG – „Postsparkasse“	
Vertragsinhalte	
Baurechtsgeber	Georg-Coch-Platz Immobilien OG (bei Vertragsabschluss noch Georg-Coch-Platz Immobilien GmbH & Co OG)
Garant	SIGNA Prime Selection AG
Baurechtsnehmer	BIG
Vertragsabschluss	5. November 2019
Laufzeit	99 Jahre
Kosten und finanzielle Effekte	
Vermietungsgrad	95 %
Adaptierungen und Investitionen (einmalig)	46,8 Mio. EUR
Baurechtszins (jährlich)	3,69 Mio. EUR 30 Monate baurechtszinsfreie Zeit (erstmalig am 1. Juli 2022 fällig) mit dem Verbraucherpreisindex wertgesichert (ab 2023: 4,30 Mio. EUR)
Instandhaltung (jährlich) ¹	0,9 Mio. EUR
Mieterlöse (jährlich) ¹	7,2 Mio. EUR
buchhalterische Abbildung im Jahresabschluss	
Erträge und Aufwendungen (Saldo 2020 bis 2024)	-12,40 Mio. EUR

¹ kalkulatorischer Wert

Quelle: BIG

Prüfungsablauf und -gegenstand

- 1 (1) Der RH überprüfte von Juni 2024 bis April 2025 die Gebarung der Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H (**BIG**), der Österreichischen Beteiligungs AG (**ÖBAG**) und des Bundesministeriums für Finanzen (in der Folge: **Finanzministerium**)⁴ in Bezug auf den durch die BIG abgeschlossenen Baurechtsvertrag über die Liegenschaft und das Gebäude der (ehemaligen) „Postsparkasse“ (**PSK**), Georg-Coch-Platz 2, 1010 Wien. Dieses Gebäude stand im Eigentum der Georg-Coch-Platz Immobilien OG⁵, einer Gesellschaft der SIGNA Prime Capital Invest GmbH bzw. der SIGNA Prime Selection AG. Über beide Gesellschaften wurde im Juni 2025 bzw. im Dezember 2023 ein Insolvenzverfahren eröffnet⁶.

Im Sinne der Lesbarkeit bezeichnet der RH den Liegenschaftseigentümer Georg-Coch-Platz Immobilien OG als „Baurechtsgeber“ und die an dieser Gesellschaft beteiligten Gesellschaften als SIGNA-Unternehmensgruppe. Die für die SIGNA-Unternehmensgruppe handelnden Personen werden entsprechend ihrer (höchsten) Funktion als Vorstandsvorsitzender bzw. Beiratsvorsitzender der SIGNA-Unternehmensgruppe bezeichnet.

Prüfungsziel war es,

- die Abläufe im Zusammenhang mit dem Baurechtsvertrag, insbesondere die vorvertragliche Situation (Anbahnungsphase), die Vertragsinhalte und die Rolle und Einbindung des Aufsichtsrats der BIG und ihrer Eigentümer (ÖBAG und Finanzministerium),
- die (potenziellen) Auswirkungen der Eröffnung des Insolvenzverfahrens über die SIGNA Prime Selection AG (und andere mit ihr verbundene Gesellschaften) sowie
- die Wirtschaftlichkeit der Transaktion und Compliance-Aspekte in Bezug auf die Geschäftsführung der BIG

darzustellen und zu beurteilen.

Der überprüfte Zeitraum umfasste im Wesentlichen die Jahre 2018 bis 2024. Bei Bedarf ging der RH auch auf frühere bzw. spätere Entwicklungen ein.

⁴ Mit der Bundesministeriengesetz-Novelle 2025, BGBl. I 10/2025, ging ab April 2025 die Zuständigkeit für die Eigentümerversammlung der ÖBAG auf das Bundesministerium für Wirtschaft, Energie und Tourismus (in der Folge: **Wirtschaftsministerium**) über.

⁵ bis 2020: Georg-Coch-Platz Immobilien GmbH & Co OG; ab 2025: Georg-Coch-Platz Immobilien GmbH & GmbH OG

⁶ Handelsgericht Wien, 5 S 107/25g und 6 S 206/23w

(2) Zeitgleich mit der gegenständlichen Gebarungsüberprüfung überprüfte der RH bei der ARE Austrian Real Estate GmbH (**ARE**) und der BIG sowie bei der ÖBAG und der Wirtschaftsagentur Wien das Immobilienprojekt VIENNA TWENTYTWO, das die ARE Austrian Real Estate Development GmbH zum Teil mit einem privaten Projektpartner aus der SIGNA-Unternehmensgruppe entwickelt hatte. Dieses Projekt befand sich im 22. Wiener Gemeindebezirk und umfasste sechs Gebäude bzw. Bauteile mit einer Nutzfläche von insgesamt 89.896 m² für Wohnungen, Büros, ein Hotel, servierte Apartments und Handel.

(3) Zu dem im Oktober 2025 übermittelten Prüfungsergebnis nahmen die BIG und die ÖBAG im November 2025 Stellung. Das Wirtschaftsministerium verzichtete auf eine Stellungnahme. Der RH erstattete seine Gegenäußerungen im März 2026.

Rechtliche und strategische Rahmenbedingungen

- 2.1 (1) Die BIG steht zu 100 % im Eigentum der Republik Österreich, ab 8. Jänner 2018 vertreten durch das Finanzministerium. Mit der Bundesministeriengesetz-Novelle 2025 ging diese Zuständigkeit ab April 2025 auf das Wirtschaftsministerium über.

Am 1. Jänner 2019 trat die Novelle⁷ des ÖIAG-Gesetzes 2000⁸ in Kraft, die die Umwandlung der Österreichischen Bundes- und Industriebeteiligungen GmbH (ÖBIB) in die Österreichische Beteiligungs AG (**ÖBAG**) vorsah. Mit dieser Novelle gingen die Gesellschaftsanteile des Bundes an der BIG in das Eigentum der ÖBAG über.⁹ Die ÖBAG sollte ein aktives Beteiligungsmanagement im Interesse der Republik Österreich wahrnehmen.¹⁰ Bei der Ausübung von Gesellschafterrechten an der BIG waren die Unternehmensorgane der ÖBAG an Weisungen des Finanzministers gebunden.¹¹

⁷ BGBl. I 96/2018

⁸ BGBl. I 24/2000 i.d.g.F.

⁹ § 9a Abs. 1 ÖIAG-Gesetz 2000

¹⁰ vgl. Website der ÖBAG, Organisation, <https://oebag.gv.at/> (abgerufen am 28. August 2025); § 7 Abs. 1 ÖIAG-Gesetz 2000

¹¹ § 9a Abs. 5 ÖIAG-Gesetz 2000; seit 1. April 2025: des Wirtschaftsministers

(2) Der Unternehmensgegenstand der BIG war im Bundesimmobiliengesetz¹² und im Gesellschaftsvertrag der BIG geregelt. Die BIG hatte demnach Raum für Bundeszwecke bereitzustellen. Dies umfasste insbesondere

- den Erwerb, die Nutzung, die Verwaltung, die Vermietung und die Veräußerung von Liegenschaften und Räumlichkeiten,
- die Errichtung und die Erhaltung von Bauten sowie
- zentrale Gebäudebewirtschaftungsdienstleistungen.¹³

Die BIG hatte den Raumbedarf des Bundes zu marktkonformen Bedingungen, und wenn es für sie wirtschaftlich vertretbar war, zu befriedigen.¹⁴

Der BIG-Konzern verfügte im Jahr 2018 über 2.060 Liegenschaften in den Bereichen Schulen, Universitäten, Sonder- und Spezialimmobilien sowie – in der ARE als Tochterunternehmen der BIG – in den Bereichen Büro- und Wohnimmobilien.

(3) Die Verwalter der BIG-Anteile (2018: Finanzministerium, ab 2019: ÖBAG) befassten sich mit der BIG auf strategischer Ebene bzw. erarbeiteten Eigentümerstrategien (z.B. zu strategischer Ausrichtung, Organisationsstruktur und Dividenden). Das Finanzministerium erteilte der ÖBAG seit 2019 keine strategischen Vorgaben bzw. Weisungen zur BIG.

Das Finanzministerium bzw. die ÖBAG waren in Wahrnehmung der Eigentümerrechte für den Bund nicht unmittelbar in die operative Projektstätigkeit der BIG involviert. Bedienstete des Finanzministeriums bzw. der ÖBAG nahmen aber Aufsichtsratsfunktionen in der BIG wahr und wirkten damit auch an Analysen bzw. Genehmigungen von Projekten mit, z.B. für den Abschluss des Baurechtsvertrags für die PSK-Liegenschaft (TZ 6).

(4) Die BIG legte ihre strategischen Überlegungen für ihre vier Unternehmensbereiche – Schulen, Universitäten, Spezialimmobilien sowie Objekt & Facility Management – in jährlichen Unternehmenskonzepten dar.

Der Unternehmensbereich Universitäten betreute im Jahr 2018 21 Universitäten und die Österreichische Akademie der Wissenschaften (**ÖAW**). Laut dem Unternehmenskonzept vom Juli 2018 stieg in diesem Unternehmensbereich der Raumbedarf weiterhin an, u.a. aufgrund steigender Studierendenzahlen und einer laufenden Neuentwicklung von Programmen an den Universitäten. Chancen und Optionen sah die BIG u.a. darin, „neue Modelle in kaufmännischer und rechtlicher

¹² BGBl. I 141/2000 i.d.g.F.

¹³ § 2 Bundesimmobiliengesetz

¹⁴ § 4 Abs. 2 Bundesimmobiliengesetz

Hinsicht“ zu entwickeln und den Fokus auf Campuslösungen bzw. campusartige Infrastrukturen zu legen. Für einen veränderten Umgang mit Leerstand sollte der Unternehmensbereich Universitäten bei der Entwicklung neuer Projekte und bei Liegenschaftsankäufen kalkulierte Risiken in Kauf nehmen, auch um Reserveflächen zu schaffen. Das Unternehmenskonzept vom August 2019 präziserte die Campuslösungen im Hinblick auf innerstädtische Standorte und sah explizit „Baurechtskonstruktionen“ vor.

Die BIG befand sich – laut Auskunft gegenüber dem RH – mit den Universitäten im laufenden Austausch zu standortstrategischen Fragen. Dies fasste sie für manche Universitäten in einem Dokument zusammen, z.B. im Jahr 2019 in einer Standortstrategie für die Johannes Kepler Universität Linz. In dieser nahm die BIG neben dem Hauptstandort in Linz auch auf eine angedachte Einmietung im PSK-Gebäude in Wien Bezug (TZ 3 und TZ 9).

- 2.2 Der RH hielt fest, dass das Finanzministerium bzw. die ÖBAG als Verwalter der Anteile an der BIG nicht in deren operative Projektstätigkeiten involviert waren; einzelne Bedienstete wirkten aber im Rahmen von Aufsichtsratsfunktionen z.B. an Projektgenehmigungen mit (TZ 6).

Die Beschaffung von Flächen bzw. Immobilien, um Universitäten und die ÖAW unterzubringen, war aus strategischer Sicht mit den Unternehmenskonzepten der BIG konsistent; dies vor allem im Hinblick auf einen steigenden Raumbedarf, die Notwendigkeit vorausschauender Planungen, angestrebte Campuslösungen sowie neue Modelle in kaufmännischer und rechtlicher Hinsicht.

Der RH wies darauf hin, dass erst das Unternehmenskonzept vom August 2019 die Campuslösungen im Hinblick auf innerstädtische Standorte präziserte und explizit „Baurechtskonstruktionen“ – wie im Fall des PSK-Gebäudes gewählt – vorsah.

Baurechtsvertrag „Postsparkasse“

Anbahnungsphase und Vertragsverhandlungen

- 3.1 (1) Das PSK-Gebäude wurde bis Ende 2018 von einer Bank genutzt, seit dem Auszug dieser Bank stand es leer.

Vor dem Hintergrund des im November 2019 zwischen dem Baurechtsgeber und der BIG geschlossenen Baurechtsvertrags erhob der RH die Abläufe zur Anbahnung dieses Vertrags in den Jahren 2018 und 2019 aufgrund der von der BIG übermittelten Unterlagen sowie schriftlicher Auskünfte der BIG, des Finanzministeriums und der Universität für angewandte Kunst Wien. Der Fokus lag dabei auf der Kommunikation zwischen Vertreterinnen bzw. Vertretern der BIG und

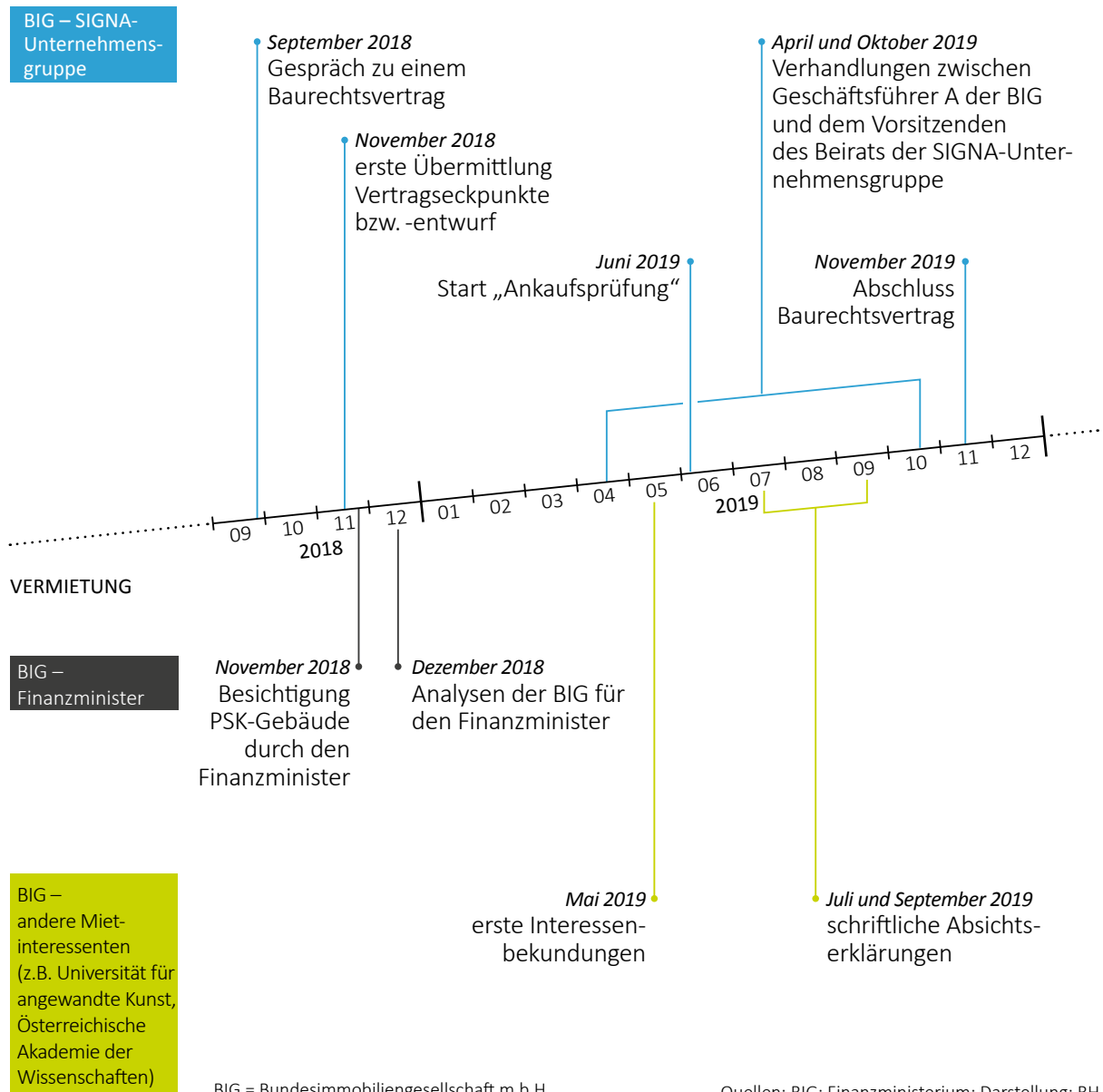
- der SIGNA-Unternehmensgruppe als Eigentümer der PSK-Liegenschaft,
- des Finanzministeriums und
- von Universitäten als potenziellen Mietern.

Wann und zwischen welchen Personen aus der BIG bzw. der SIGNA-Unternehmensgruppe der erste Kontakt bezüglich einer möglichen Nutzung der PSK-Liegenschaft durch die BIG stattfand, konnte die BIG dem RH im Zuge der Gebarungsüberprüfung nicht mitteilen, weil die damals zuständigen Personen nicht mehr für die BIG tätig waren.

Die Anbahnungsphase stellte sich wie folgt dar:

Abbildung 2: Anbahnungsphase Baurechtsvertrag „Postsparkasse“

BAURECHTS-
VERTRAG



(2) Nach einem Gespräch Ende **September 2018** zwischen dem Geschäftsführer A der BIG und dem Vorstandsvorsitzenden der SIGNA-Unternehmensgruppe zu der PSK-Liegenschaft holte die BIG Anfang **Oktober 2018** eine Bewertung der Liegenschaft zur Ermittlung des angemessenen Baurechtszinses ein. Dies vor dem Hintergrund eines „zukünftig abzuschließenden Baurechtsvertrags“ für die Dauer von

99 Jahren. Im November 2018 übermittelte die SIGNA-Unternehmensgruppe Eckpunkte und einen ersten Entwurf für einen Baurechtsvertrag an die BIG. Laut einem internen Statusbericht der BIG von **Mitte November 2018** lagen noch keine konkreten Interessenbekundungen vor. Mögliche von der BIG skizzierte Verwertungsszenarien umfassten die Nutzung durch ein Hotel, die Universität Wien, eine Privatuniversität und ein Museum.

Ende **November 2018** besichtigten der damalige Finanzminister¹⁵ und der damalige Generalsekretär des Finanzministeriums, der ab April 2019 Alleinvorstand der ÖBAG und ab Juni 2019 Aufsichtsratsvorsitzender der BIG wurde, gemeinsam mit Vertreterinnen bzw. Vertretern der BIG und der SIGNA-Unternehmensgruppe das PSK-Gebäude. Laut dem Protokoll einer Geschäftsführungssitzung der BIG von Ende November 2018 beabsichtigte das Finanzministerium, Flächen mehrerer Bestandobjekte an einem Standort zusammenzuführen. Der Finanzminister habe das PSK-Gebäude als geeigneten Standort vorgeschlagen und die BIG um eine erste Machbarkeitsprüfung ersucht.

Anfang **Dezember 2018** übermittelte der BIG-Geschäftsführer A dem Finanzminister eine Aufstellung der durch das Finanzministerium und durch Finanzämter in Wien genutzten Büroflächen sowie der anfallenden Mieten. Die Übermittlung erfolgte vom privaten E-Mail-Account des Geschäftsführers A an den privaten E-Mail-Account des Finanzministers. Die BIG teilte dem RH dazu mit, dass die Anstellungsverträge der Geschäftsführer diesen die Verwendung privater Endgeräte freistellten. Eine weitere Analyse Mitte Dezember 2018 legte dar, welche dieser Nutzungen – vorbehaltlich einer wirtschaftlichen Prüfung – im PSK-Gebäude untergebracht werden könnten.¹⁶

Im Dezember 2018 informierte die Geschäftsführung der BIG außerdem den Aufsichtsrat, auf Ersuchen des Finanzministeriums Möglichkeiten einer Beteiligung an einem Projekt betreffend die PSK-Liegenschaft zu prüfen. Die SIGNA-Unternehmensgruppe sei bereit, der BIG ein Baurecht für 99 Jahre einzuräumen. Ziel sei es, die Liegenschaft zumindest teilweise öffentlich zugänglich zu erhalten, wie es bei einer Nutzung durch die Universität Wien oder ein Architekturmuseum gegeben wäre.

In den Unterlagen der BIG fanden sich ab Jänner 2019 keine Hinweise auf eine geplante Zusammenführung von Standorten des Finanzministeriums im PSK-Gebäude. Auch die u.a. für Infrastruktur zuständige Abteilung des Finanzministeriums verfügte über keine Informationen bzw. Unterlagen zu den Überlegungen des Finanzministeriums im Jahr 2018, Flächen im PSK-Gebäude zu nutzen.

¹⁵ Hartwig Löger

¹⁶ Dies betraf die Standorte Himmelpfortgasse 9 (1010 Wien) und Dr.-Adolf-Schärf-Platz 2 (1220 Wien) sowie zwei Standorte bei privaten Vermietern.

Nach weiteren Besprechungen zwischen Vertreterinnen bzw. Vertretern der BIG und der SIGNA-Unternehmensgruppe im Dezember 2018 zu technischen Grundlagen und einem möglichen Baurechtsvertrag übermittelten die BIG und die SIGNA-Unternehmensgruppe einander **Anfang 2019** geänderte Vertragseckpunkte und besprachen die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen.

Im **April 2019** erörterten der Geschäftsführer A der BIG und der Beiratsvorsitzende der SIGNA-Unternehmensgruppe den Stand der Abstimmungen und übermittelten einander adaptierte Eckpunkte eines Baurechtsvertrags. Der Beiratsvorsitzende der SIGNA-Unternehmensgruppe übermittelte einen weiteren Entwurf eines Baurechtsvertrags; einen Ankauf der PSK-Liegenschaft durch die BIG lehnte er dezidiert ab.

Im **Mai 2019** bekundete der Rektor der Universität für angewandte Kunst Wien gegenüber dem Geschäftsführer A der BIG Interesse an einer Anmietung von Flächen im PSK-Gebäude für neue Studienrichtungen, die im Dezember 2018 in der Leistungsvereinbarung 2019 bis 2021 zwischen der Universität und dem Bundesministerium für Bildung, Wissenschaft und Forschung vorgesehen worden waren.

Interesse, sich im PSK-Gebäude einzumieten, zeigte im Mai 2019 u.a. auch die ÖAW. Diese beabsichtigte, im Zuge ihrer Neustrukturierung der Wiener Standorte auch das PSK-Gebäude zu nutzen, um mehrere Standorte bzw. Forschungsinstitute in unmittelbarer Nähe zu ihrem Hauptgebäude¹⁷ zusammenzuführen.¹⁸

Im **Juli 2019** unterzeichneten die BIG und die Universität für angewandte Kunst Wien sowie die ÖAW Absichtserklärungen über die Anmietung von Flächen im PSK-Gebäude.

Weitere schriftliche Absichtsklärungen folgten im **September 2019** durch die Johannes Kepler Universität Linz, das MAK – Österreichisches Museum für angewandte Kunst, die Verwaltungsakademie des Bundes sowie das Bundeskanzleramt.

Parallel zu einer Prüfung der Transaktion überwiegend im **Sommer 2019 (TZ 5)** setzten die BIG und die SIGNA-Unternehmensgruppe die Verhandlungen zum Baurechtsvertrag fort.

Im **Oktober 2019** fanden die abschließenden Vertragsverhandlungen zwischen der BIG und dem Baurechtsgeber unter Einbeziehung von Vertreterinnen bzw. Vertretern sowie des Beiratsvorsitzenden der SIGNA-Unternehmensgruppe statt. Die letzten offenen Vertragsinhalte (z.B. zum Baurechtszins und seiner Wertsicherung) klärten

¹⁷ Dr.-Ignaz-Seipel-Platz (1010 Wien)

¹⁸ siehe auch RH-Bericht „Österreichische Akademie der Wissenschaften“ (Reihe Bund 2023/6, TZ 38)

der Geschäftsführer A der BIG und der Beiratsvorsitzende der SIGNA-Unternehmensgruppe in einem Telefonat am 31. Oktober 2019. Der Baurechtsvertrag wurde schließlich Anfang November 2019 abgeschlossen (TZ 7).

(3) Im Dezember 2023 befasste sich der Aufsichtsrat der BIG aufgrund von Medienberichten im Zusammenhang mit der Insolvenz mehrerer Teilgesellschaften der SIGNA-Unternehmensgruppe mit möglichen Compliance-Verstößen des Geschäftsführers A. Auf Beschluss des Aufsichtsrats beauftragte die BIG daher im Dezember 2023 einen externen Dienstleister mit der Aufarbeitung der in der Medienberichterstattung enthaltenen Sachverhalte (TZ 13). Der von diesem verfasste Bericht¹⁹ vom Jänner 2024 hielt fest, dass zunächst das Finanzministerium „im Jahr 2018/2019 Interesse an einer Anmietung des PSK-Gebäudes bekundet“²⁰ und die BIG ersucht habe, die Eignung der Flächen zu prüfen. Dieses Vorhaben habe das Finanzministerium jedoch nicht weiterverfolgt. In weiterer Folge habe im Frühjahr 2019 der Rektor der Universität für angewandte Kunst Wien Interesse an einer Nutzung des PSK-Gebäudes gezeigt. Seine Idee sei es gewesen, ein interdisziplinäres Forum für Kunst und Wissenschaften zu errichten, um die Architektur des Gebäudes aufrechtzuerhalten und die öffentliche Zugänglichkeit sicherzustellen.

3.2 Der RH hielt zu den Abläufen in der Anbahnungsphase des Baurechtsvertrags für die PSK-Liegenschaft – auf Grundlage der ihm zur Verfügung stehenden Unterlagen – Folgendes fest:

- Ab Ende September 2018 bis zum Abschluss des Baurechtsvertrags im November 2019 bestand im Wesentlichen durchgehend Kontakt zwischen der BIG und der SIGNA-Unternehmensgruppe zu Datenbereitstellung, technischen Abklärungen bzw. Vertragsverhandlungen betreffend die PSK-Liegenschaft. Gegenstand der Abstimmungen war von Beginn an der Erwerb eines Baurechts mit einer Laufzeit von 99 Jahren. Die BIG fragte zwar auch an, ob ein Ankauf der PSK-Liegenschaft möglich sei, die SIGNA-Unternehmensgruppe lehnte dies jedoch (in Person ihres Beiratsvorsitzenden) dezidiert ab.
- Für den RH lagen keine Nachweise vor, dass im September 2018 – zur Zeit des Gesprächs des Geschäftsführers A der BIG mit dem Vorstandsvorsitzenden der SIGNA-Unternehmensgruppe über die PSK-Liegenschaft und die Beauftragung einer Wertermittlung – ein konkreter Bedarf des Finanzministeriums oder eines anderen öffentlichen Bedarfsträgers an den Flächen des PSK-Gebäudes bestand. Während die BIG bereits ab Ende September 2018 Gespräche zum Erwerb eines Baurechts führte und Mitte November 2018 noch eine mögliche Nutzung der PSK-Liegenschaft

¹⁹ Der Bericht beruhte zum Hintergrund des Baurechtsvertrags im Wesentlichen auf Gesprächen mit dem Geschäftsführer A der BIG, mit der damaligen Leiterin des Unternehmensbereichs Universitäten der BIG und mit dem Rektor der Universität für angewandte Kunst Wien sowie auf ausgewählten Dokumenten.

²⁰ Laut Bericht war der „genaue Zeitpunkt dieser Anfrage“ nicht bekannt.

durch ein Hotel, die Universität Wien, eine Privatuniversität und ein Museum andachte, waren entsprechende Kontakte mit dem Finanzminister bzw. für diesen durchgeführte Analysen zu einem möglichen Flächenbedarf des Finanzministeriums erst Ende November und im Dezember 2018 dokumentiert.

- Erst im Mai 2019 – und damit rund acht Monate nach einem Gespräch zwischen der BIG und der SIGNA-Unternehmensgruppe – bekundeten zunächst die Universität für angewandte Kunst Wien und in der Folge auch die ÖAW und weitere öffentliche Universitäten Interesse an einer Einmietung im PSK-Gebäude.

Der RH wies daher kritisch darauf hin, dass

- die BIG nicht darlegen konnte, wann und zwischen welchen Personen aus der BIG bzw. der SIGNA-Unternehmensgruppe der erste Kontakt bezüglich einer möglichen Nutzung des PSK-Gebäudes durch die BIG stattfand, und dass
- der auf Beschluss des Aufsichtsrats von der BIG beauftragte Bericht vom Jänner 2024 – zur Aufarbeitung von Sachverhalten rund um die Medienberichterstattung vom Dezember 2023 – insofern von den vom RH erhobenen Sachverhalten abwich, als er zur Anbahnung des Baurechtsvertrags lediglich das Ersuchen des Finanzministeriums enthielt; der Bericht ging jedoch nicht auf die Kontakte ein, die zur PSK-Liegenschaft bereits seit Ende September 2018 zwischen der BIG bzw. dem Mitglied ihrer Geschäftsführung und der SIGNA-Unternehmensgruppe bzw. deren Vorstandsvorsitzenden stattgefunden hatten.

Da auch das Finanzministerium über keine Informationen bzw. Unterlagen zu den Überlegungen des damaligen Finanzministers im Jahr 2018, Flächen im PSK-Gebäude zu nutzen, verfügte, blieben für den RH die genauen Umstände der Anbahnung des Baurechtsvertrags offen.

Der RH wies außerdem kritisch darauf hin, dass der Finanzminister und der Geschäftsführer A der BIG für ihre Kommunikation – zu den vom Finanzministerium und von Finanzämtern in Wien genutzten Büroflächen – ihre privaten E-Mail-Accounts verwendeten. Diese Kommunikation war eindeutig als dienstlich zu bewerten, weshalb sie insbesondere aus Gründen der Sicherheit und Dokumentation über die dienstlich zur Verfügung gestellte Informations- und Kommunikationstechnologie abzuwickeln gewesen wäre.

Der RH merkte zudem an, dass in entscheidenden Phasen der Vertragsverhandlungen (jedenfalls im April und Oktober 2019) der Beiratsvorsitzende der SIGNA-Unternehmensgruppe – und nicht die Geschäftsführung bzw. der Vorstand der beteiligten Gesellschaften – mit dem Geschäftsführer A der BIG zunächst über Vertragseckpunkte und schließlich über die letzten noch offenen Vertragsinhalte verhandelte.

Der RH empfahl der BIG, die Aufnahme von und den Grund für Vertragsverhandlungen im Zusammenhang mit Liegenschaftstransaktionen vollständig zu dokumentieren, sodass Unternehmensentscheidungen auf vollständigen und transparenten Informationen basieren und nachvollziehbar sind.

Er empfahl der BIG weiters, sicherzustellen, dass dienstliche Kommunikation ausschließlich über die dienstlich zur Verfügung gestellte Informations- und Kommunikationstechnologie abgewickelt wird.

- 3.3 Die BIG teilte in ihrer Stellungnahme mit, dass sie regelmäßig ihre Prozesse evaluiere und die Dokumentation von Liegenschaftstransaktionen entsprechend der Empfehlung ergänzen werde. Weiters werde sie die Empfehlung zur Abwicklung dienstlicher Kommunikation aufnehmen und das bestehende Regelwerk des Konzerns ergänzen.

Beihilfenrecht

- 4.1 (1) Bei Liegenschaftstransaktionen der öffentlichen Hand sind die Gebarungsgrundsätze der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit, Zweckmäßigkeit und Übereinstimmung mit Vorschriften einzuhalten; zudem sind die Vorschriften der EU zu staatlichen Beihilfen zu beachten.²¹ Demnach sind staatliche oder aus staatlichen Mitteln gewährte Beihilfen gleich welcher Art, die durch die Begünstigung bestimmter Unternehmen oder Produktionszweige den Wettbewerb verfälschen oder zu verfälschen drohen, mit dem EU-Binnenmarkt unvereinbar, soweit sie den Handel zwischen Mitgliedstaaten beeinträchtigen.

In einer Bekanntmachung zum Beihilfenrecht legte die Europäische Kommission dar²², wie sie die einzelnen Elemente einer Beihilfe unter Berücksichtigung der Rechtsprechung der Unionsgerichte versteht: Demnach orientiert sich der für das Beihilfenrecht maßgebliche Begriff des Vorteils im Allgemeinen am Grundsatz des marktwirtschaftlich handelnden Wirtschaftsbeteiligten. Wenn sich die finanzielle Lage des Verkäufers verbessert, weil die öffentliche Hand zu von den normalen Marktbedingungen abweichenden Konditionen eingegriffen hat, würde ein Vorteil und somit eine möglicherweise unzulässige staatliche Beihilfe vorliegen. Dieser Grundsatz gilt auch für Liegenschaftstransaktionen. Die Marktkonformität lässt sich insbesondere durch ein wettbewerbliches, transparentes, diskriminierungsfreies und bedingungsfreies Bietverfahren sicherstellen. Ein vor den Verkaufsverhandlungen eingeholtes Gutachten eines unabhängigen Sachverständigen reicht zwar auch aus, um auf der Grundlage allgemein anerkannter Marktindikatoren und Bewer-

²¹ gemäß Art. 107 Abs. 1 Vertrag über die Arbeitsweise der Europäischen Union (konsolidierte Fassung), ABl. C 2012/326, 47 ff.

²² Bekanntmachung der Kommission zum Begriff der staatlichen Beihilfe im Sinne des Artikels 107 Absatz 1 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union, ABl. C 2016/262, 1

tungsstandards den Marktwert zu ermitteln. Allerdings ist nach Ansicht der Europäischen Kommission einem Bietverfahren der Vorzug zu geben, da dieses einen „direkten und spezifischen Nachweis für die Marktkonformität“ darstellt.

Die Bekanntmachung zum Beihilfenrecht erfasste nicht nur den Verkauf, sondern laut Europäischer Kommission seit 2016²³ auch den Erwerb sowie Miete bzw. Vermietung und Pacht bzw. Verpachtung von Immobilien.²⁴

(2) Für den Verkauf von Liegenschaften gab der sogenannte BIG-Kodex (seit 2018) vor, dass „eine ausreichende Anzahl von Marktteilnehmern angesprochen wird“ und „Fairness, Transparenz und Transaktionssicherheit“ sicherzustellen sind. Dafür sah der BIG-Kodex entweder eine Ausschreibung oder ein Bietverfahren vor. Für den Ankauf von Liegenschaften (und auch für den Erwerb eines Baurechts) legte der BIG-Kodex kein entsprechendes Verfahren – etwa in Form eines öffentlichen Aufrufs zur Interessenbekundung – fest.

Laut Bundesimmobiliengesetz hatte die BIG den Raumbedarf des Bundes zu befriedigen. Sie analysierte den tatsächlich bestehenden Flächenbedarf nicht. Stattdessen führte sie – ohne vorangehendes öffentliches Bietverfahren in Form einer Interessentensuche – bereits ab Ende September 2018 Gespräche mit der SIGNA-Unternehmensgruppe zur PSK-Liegenschaft. Diese erfolgten auf Basis einer „Wertindikation“, die sich nicht als Verkehrswertgutachten verstand, sondern als „indikative Wertermittlung“²⁵ für ein Baurecht mit einer Laufzeit von 99 Jahren. Die Wertindikation sollte für die BIG eine Entscheidungsgrundlage für weiterführende immobilienwirtschaftliche Überlegungen schaffen und errechnete einen „Verkehrswert“²⁶ der Liegenschaft von rd. 170 Mio. EUR (Oktober 2018) bzw. rd. 160 Mio. EUR (Oktober 2019). Im Vergleich dazu hatte die SIGNA-Unternehmensgruppe im Jänner 2014 die PSK-Liegenschaft um 150 Mio. EUR erworben.

Für die Standortkonsolidierung der ÖAW führte die BIG auch Gespräche mit der Wirtschaftskammer Österreich über eine mögliche langfristige Nutzung von deren Gebäude am Stubenring. Dieses stand in weiterer Folge aufgrund der Nutzung als Ersatzquartier für das Parlament nicht zur Verfügung.

²³ im Unterschied zur sogenannten „Grundstücksermittlung“ aus 1997 (Mitteilung der Kommission betreffend Elemente staatlicher Beihilfe bei Verkäufen von Bauten oder Grundstücken durch die öffentliche Hand, ABl. C 1997/209, 3)

²⁴ Eder, Aufhebung der Grundstücksmitteilung – Ein Update zur Immobilienveräußerung durch die öffentliche Hand im Lichte des Beihilferechts, BRZ 2016/4, 179 (180); Schreibmayer, Veräußerung von Liegenschaften im Lichte des Beihilfenrechts, Recht & Finanzen für Gemeinden 2020/3

²⁵ Diese weist in einzelnen Ausprägungen (z.B. Standortanalyse) im Vergleich zu einem konventionellen Verkehrswertgutachten einen geringeren Detaillierungsgrad auf.

²⁶ gerundeter Ertragswert der Liegenschaft

- 4.2 Der RH hob hervor, dass für die BIG die Gebarungsgrundsätze der öffentlichen Hand und das EU-Beihilfenrecht bindend waren. Er hielt daher kritisch fest, dass der BIG-Kodex für den Ankauf von Liegenschaften (und auch für den Erwerb eines Baurechts) kein Verfahren – etwa in Form eines öffentlichen Aufrufs zur Interessenbekundung – vorsah, mit dem „eine ausreichende Anzahl von Marktteilnehmern angesprochen“ und „Fairness, Transparenz und Transaktionssicherheit“ sichergestellt werden. Er kritisierte, dass die BIG mit der PSK-Liegenschaft vorab eine konkrete Immobilie auswählte, ohne ihre Objektsuche öffentlich bekannt zu machen. Dadurch kam kein wettbewerbliches, transparentes, diskriminierungsfreies und bedingungsloses Bietverfahren hinsichtlich alternativer Objekte bzw. Standorte zustande.

Da potenziell interessierte Bieter keine Gelegenheit hatten, an einem Verfahren teilzunehmen, unterblieb auch ein Wettbewerb um bessere wirtschaftliche Vertragsbedingungen. Dies betraf den Preis (Baurechtszins), die Laufzeit des Vertrags und das Tragen des Investitionsaufwands ebenso wie die baulichen Rahmenbedingungen (Raumprogramm, Funktionsprogramm, Ausstattungsprogramm). Angesichts des Werts der Liegenschaft in der Größenordnung von rd. 150 Mio. EUR (Kaufpreis 2014) bis 170 Mio. EUR („Verkehrswert“) und einer sehr langen Laufzeit des Baurechtsvertrags mit laufenden Baurechtszinszahlungen wog dies umso schwerer. Die BIG ließ zwar eine Wertindikation über den Wert des Objekts und die Höhe des Baurechtszinses erstellen, diese war jedoch kein vollwertiges Verkehrswertgutachten und folglich auch nicht dafür geeignet, den fehlenden Wettbewerb zu ersetzen.

Durch den fehlenden Wettbewerb konnte die BIG auch keine Kenntnis von Objekten erlangen, die eventuell zur Verfügung gestanden wären.

Der RH beanstandete überdies, dass die BIG auch nicht den tatsächlich bestehenden Flächenbedarf analysierte, sondern sich stattdessen vorab für die PSK-Liegenschaft entschied. Damit unterblieb die Festlegung, wie hoch der konkrete Raumbedarf war, den die BIG entsprechend ihrem gesetzlichen Auftrag zu befriedigen hatte. Im Ergebnis suchte sie ihre Mieter basierend auf der Objektgröße des PSK-Gebäudes bzw. ihrem Flächenangebot. Der RH vermisste daher eine zweckmäßige Bedarfsplanung.

Im Zusammenhang mit der ÖAW – als einem Mieter von Flächen des PSK-Gebäudes – und deren Standortkonsolidierung verwies der RH auf seinen Bericht „Österreichische Akademie der Wissenschaften“²⁷, in dem er die lückenhafte Wirtschaftlichkeitsbetrachtung beim Standortkonzept der ÖAW kritisch vermerkt hatte; u.a. hatte die ÖAW angesichts der prognostizierten Einmalkosten für die Anmietung

²⁷ Reihe Bund 2023/6, TZ 40

des Standorts im PSK-Gebäude einen Zu- bzw. Neubau nicht umfassend als Alternative evaluiert und berechnet.

Nach Auffassung des RH verhielt sich die BIG daher nicht wie ein privater Wirtschaftsbeteiligter, der unter normalen marktwirtschaftlichen Bedingungen handelt. Mit ihrer Vorgehensweise entsprach sie den Prinzipien des EU-Beihilfenrechts nur unzureichend.

Aus Sicht der Transparenz und des Wettbewerbs erachtete es der RH außerdem als bedenklich, dass der Baurechtsvertrag über eine Immobilie mit laufenden, der Valorisierung unterliegenden Baurechtszinszahlungen über 96,5 Jahre (= 99 Jahre minus 30 Monate baurechtszinsfreie Zeit; beginnend mit jährlich 3,69 Mio. EUR) direkt zustande kommen konnte. Im Vergleich dazu war bei Beschaffungen der öffentlichen Hand bereits bei Auftragswerten über 100.000 EUR ein wettbewerbliches Vergabeverfahren verpflichtend.

Der RH empfahl der BIG, das EU-Beihilfenrecht im Zusammenhang mit ihren Liegenschaftstransaktionen zu beachten, um die bestmöglichen wirtschaftlichen Vertragsbedingungen sicherzustellen.

- 4.3 (1) Die BIG hielt in ihrer Stellungnahme fest, dass das EU-Beihilfenrecht im BIG-Konzern eingehalten werde und auch im gegenständlichen Fall eingehalten worden sei. Der Bekanntmachung der Kommission aus 2016 folgend komme entgegen der Ansicht des RH dem Bietverfahren kein Vorrang bei der Ermittlung und Prüfung der Marktkonformität zu.
- (2) Laut Stellungnahme der ÖBAG habe sich der Immobilienmarkt im Jahr 2019 in einer aufgeheizten Phase mit hoher Transaktionsgeschwindigkeit befunden. Gleichzeitig sei die SIGNA-Unternehmensgruppe zu dieser Zeit einer der größten Marktteilnehmer mit breiter Reputation und unbestrittener Bonität gewesen; dadurch hätten sich Geschäftsbeziehungen zwischen den damals zwei größten Liegenschaftseigentümern Österreichs naturgemäß ergeben. Für Liegenschaften von außergewöhnlicher architektonischer und kultureller Bedeutung – wie die PSK – sei es durchwegs unüblich gewesen, sie dem Markt zur Verfügung zu stellen. Es sei im öffentlichen und daher auch im Interesse der BIG gelegen, eine solche Liegenschaft für den Standort zu sichern und einer dauerhaften, öffentlichen Nutzung zuzuführen. Daher sei das Projekt PSK nicht nur im strategischen Zielbild der BIG sowie der Eigentümerseite gestanden, sondern habe auch durch Bildungs- und Wissenschaftsnutzungen sowie die historische Bedeutung eine hohe standortpolitische Relevanz aufgewiesen.

4.4 (1) Der RH hielt dem Vorbringen der BIG, das EU-Beihilfenrecht im Fall der PSK-Liegenschaft eingehalten zu haben, Folgendes entgegen:

- Aus Sicht des EU-Beihilfenrechts ist zwar ein Verkehrswertgutachten grundsätzlich ausreichend, um auf der Grundlage allgemein anerkannter Marktindikatoren und Bewertungsstandards den Marktwert zu ermitteln; ein solches Verkehrswertgutachten hatte die BIG jedoch nicht beauftragt. Stattdessen hatte sie nur eine Wertindikation eingeholt. Diese konnte ein Wertgutachten nicht ersetzen. Selbst die Wertindikation vom Oktober 2018 verwies ausdrücklich auf diesen Umstand, indem sie festhielt, dass „[e]in Verkehrswertgutachten ausdrücklich nicht beauftragt [ist] – aufgrund des sehr kurzen Zeithorizonts ist eine indikative Wertermittlung absolut ausreichend.“
- Die einschränkende Aussagekraft der Wertindikation kam auch in der Beschreibung des Untersuchungsrahmens zum Ausdruck: Demnach sollte „eine kurze indikative Wertermittlung zum angemessenen Baurechtszins für die Überlassung der Liegenschaften samt darauf befindlichen Baulichkeiten der ehemaligen Postsparkasse in 1010 Wien“ erstellt werden: „Eine Besichtigung hat aus Zeitgründen sowie aus Gründen der Vertraulichkeit nicht zu erfolgen – eine kurze Drive-by-Besichtigung ist natürlich möglich. Zweck der Wertindikation ist die Schaffung einer Entscheidungsgrundlage für weiterführende immobilienwirtschaftliche Überlegungen seitens der Auftraggeberin [...]. Darüber hinausgehende Erhebungen, Befundaufnahmen, Prüfungen, Erkundigungen und dgl. bei Behörden, Gerichten usw. sind nicht beauftragt und können demgemäß unterbleiben [...]. Sämtliche Nutzflächen sind den übermittelten Unterlagen ungeprüft zu entnehmen.“
- Die BIG ergänzte zwar mit Stand 24. Oktober 2019 – somit knapp vor Vertragsabschluss des Baurechtsvertrags am 5. November 2019 – die Wertindikation von Oktober 2018, aber auch diese ergänzte Fassung entsprach nicht den Kriterien eines Verkehrswertgutachtens.

Dass sich die BIG daher lediglich auf eine Wertindikation ohne vertiefte Erhebungen, Befundaufnahmen, Prüfungen oder Erkundigungen bzw. auf eine Drive-by-Besichtigung stützte, wertete der RH vor allem im Hinblick auf die Laufzeit und das finanzielle Volumen des Baurechtsvertrags als unzweckmäßig. Er blieb daher bei seiner Auffassung, dass die BIG den Prinzipien des EU-Beihilfenrechts nur unzureichend entsprach, da sie weder ein Bietverfahren in Form einer Interessentensuche durchführte noch ein Verkehrswertgutachten beauftragte.

Zum Vorrang eines Bietverfahrens gegenüber einem Verkehrswertgutachten betonte der RH, dass mit einem Sachverständigengutachten nur ein theoretischer Marktwert ermittelt werden kann.²⁸ Die Angebote in einem wettbewerblichen, transparenten, diskriminierungsfreien und bedingungsfreien Ausschreibungsverfahren liefern in

²⁸ Eder, Aufhebung der Grundstücksmitteilung, BRZ 2016/4, 179 (182)

jedem Fall den zuverlässigsten Hinweis auf den Marktwert. Nicht zuletzt aufgrund der sehr langfristigen Geschäftsbeziehung von 99 Jahren und des hohen Werts der Liegenschaftstransaktion wäre ein hoher Grad an Öffentlichkeit (für europaweit tätige Bieter) erforderlich gewesen.

Der RH verblieb daher bei seiner Empfehlung an die BIG, das EU-Beihilfenrecht im Zusammenhang mit ihren Liegenschaftstransaktionen zu beachten, um die bestmöglichen wirtschaftlichen Vertragsbedingungen sicherzustellen.

(2) Zum Argument der ÖBAG, dass die BIG mit der SIGNA-Unternehmensgruppe einen Vertrag abschloss, weil Letztere zu dieser Zeit „einer der größten Marktteilnehmer mit breiter Reputation und unbestrittener Bonität“ gewesen sei, verwies der RH auf seine Ausführungen in **TZ 5**: Der Schwerpunkt der Ankaufsprüfung lag auf der Liegenschaft bzw. dem Gebäude sowie auf ausgewählten steuerlichen und rechtlichen Aspekten (z.B. Liegenschaftseigentum), während eine um die Eigentumsverhältnisse und um wirtschaftliche Aspekte erweiterte Prüfung des Vertragspartners und damit auch der SIGNA-Muttergesellschaften – somit eine Prüfung der Bonität – unterblieb. Diese im Sinne des EU-Beihilfenrechts erforderliche Ex-ante-Bewertung, ob eine staatliche Maßnahme den Marktbedingungen entspricht, vermisste der RH.

Er hielt der ÖBAG zudem entgegen, dass die BIG nur ein zeitlich begrenztes Recht auf 99 Jahre erwarb. Eine dauerhafte öffentliche Nutzung war damit nicht sichergestellt.

Prozess für Liegenschaftstransaktionen

5.1 (1) Die BIG legte interne Vorgaben für Liegenschaftstransaktionen – u.a. für den „Ankauf von bebauten und unbebauten Liegenschaften bzw. grundstücksgleichen Rechten“ (z.B. Baurechte) – ab 2018 im BIG-Kodex fest. Zentrale Elemente dieser Prozessvorgaben waren u.a.

- die Erfassung und Prüfung von Grundlageninformationen inklusive einer ersten Wirtschaftlichkeitsbetrachtung,
- eine konkrete Ankaufsprüfung und Wertermittlung,
- eine Wirtschaftlichkeitsberechnung bzw. (Kauf-)Preisermittlung,
- die Befassung des Aufsichtsrats,
- die Vertragserstellung und
- die Zusammenfassung der wesentlichen Details der Transaktion und ihre Freigabe.

Zur Dokumentation dieses Prozesses beim Projekt PSK-Liegenschaft lagen bei der BIG insbesondere Wertindikationen vom Oktober 2018 und Oktober 2019, Wirt-

schaftlichkeitsberechnungen, Aufsichtsratsunterlagen, Protokolle sowie eine zusammenfassende Ankaufsinformation vom 5. November 2019 vor.

(2) Im Rahmen der konkreten Ankaufsprüfung prüfte die BIG ab Juli 2019 die PSK-Liegenschaft und bestimmte rechtliche und steuerliche Rahmenbedingungen für die Transaktion. Teilweise zog sie dafür externe Auftragnehmer hinzu. Inhalte der Ankaufsprüfung waren neben Kostenkalkulationen (TZ 10) insbesondere

- eine Architekturstudie,
- die Prüfung des Zustands der technischen Gebäudeausrüstung,
- steuerliche und finanzielle Prüfungen (insbesondere zu Grunderwerbsteuer und Grundbuch-Eintragungsgebühr) sowie
- rechtliche Prüfungen (insbesondere der Vertragsbestimmungen, des Grundeigentums und allfälliger Restitutionsansprüche).

Laut einer Risikoanalyse der BIG lagen die größten Risiken bei den notwendigen baulichen Adaptierungen und der künftigen Vermietung der Flächen.

Ziel der Architekturstudie war es, zu beurteilen, ob und wie das Bestandsgebäude für eine Nutzung durch Universitäten geeignet wäre und welche Baumaßnahmen erforderlich wären. Dazu waren in einer technischen Machbarkeitsuntersuchung Nutzungsvarianten zu erarbeiten und die Kosten dafür zu schätzen. Anforderungen des Denkmal- und Arbeitnehmerschutzes sowie Fluchtwege waren dabei besonders zu berücksichtigen. Im Ergebnis war das PSK-Gebäude für eine universitäre Nutzung geeignet. Zur Erschließung und als Fluchtwege waren zusätzliche Stiegenhäuser und ein zusätzlicher Straßenausgang vorzusehen. Die Variante zur Teilsanierung, die die BIG weiterverfolgte, umfasste zudem die teilweise Funktionssanierung eines Mitteltrakts, um Lehrräume unterzubringen.

(3) Der RH hatte in seinem Bericht „ARE Austrian Real Estate GmbH (Konzern); Follow-up-Überprüfung“²⁹ aus 2024 festgestellt, dass der im BIG-Konzern geltende Prozess für den Liegenschaftsankauf keine Überlegungen zu den Anforderungen an den Partner vorsah, die eine längere Geschäftsbeziehung als jene bei einem Liegenschaftsankauf berücksichtigten. Er hatte darauf hingewiesen, dass die Anforderungen an einen Partner für längerfristige Geschäftsbeziehungen aufgrund des damit verbundenen Risikos strenger und umfassender sein sollten als an einen Partner für eine einmalige Liegenschaftstransaktion. Der zur Zeit der nunmehrigen Gebarungsüberprüfung des RH gültige BIG-Kodex erweiterte die Ankaufsprüfung um die Prüfung des potenziellen Vertragspartners: Neben den schon bisher zu prüfenden, u.a. technischen, steuerlichen und rechtlichen Aspekten waren zusätzlich insbesondere die Eigentumsverhältnisse und wirtschaftliche Aspekte einzubeziehen.

²⁹ Reihe Bund 2024/7, TZ 17

(4) Die Ankaufsinformation zur PSK-Liegenschaft, die die Ergebnisse der einzelnen Prüfschritte (z.B. Wertermittlung, Wirtschaftlichkeitsberechnung, Risikoanalyse) zusammenfasste, war mit 5. November 2019, dem Datum des Abschlusses des Baurechtsvertrags, datiert, von den einzelnen Sachbearbeitern mit diesem Datum elektronisch freigegeben und von den zuständigen Führungskräften sowie der Geschäftsführung als „Ankaufsgenehmigung“ unterzeichnet. Das dem RH übermittelte Dokument enthielt auch Informationen, die erst nach diesem Zeitpunkt zur Verfügung standen, z.B. zur statischen Bewertung vom Dezember 2019. Laut Auskunft der BIG gegenüber dem RH sei die Ankaufsinformation ein Arbeitspapier, das laufend überarbeitet und erst nach Vorliegen aller relevanten Informationen endgültig fertiggestellt und unterzeichnet werde.

- 5.2 (1) Der RH merkte an, dass der Schwerpunkt der Ankaufsprüfung auf der Liegenschaft bzw. dem Gebäude sowie ausgewählten steuerlichen und rechtlichen Aspekten (z.B. Liegenschaftseigentum) lag. Nach Ansicht des RH wäre darüber hinaus – auch aufgrund der sehr langfristigen Geschäftsbeziehung von 99 Jahren und der vertraglich vereinbarten Gewährleistungspflichten des Baurechtsgebers (TZ 8) – eine um die Eigentumsverhältnisse und um wirtschaftliche Aspekte erweiterte Prüfung des Vertragspartners und damit auch der SIGNA-Muttergesellschaften (inklusive deren Dokumentation) angemessen gewesen.

Der RH verwies dazu auf seine Würdigung und Empfehlung im Bericht „ARE Austrian Real Estate GmbH (Konzern); Follow-up-Überprüfung“. Er merkte dazu an, dass die zur Zeit der nunmehrigen Gebarungsüberprüfung gültigen Prozessvorgaben der BIG für Liegenschaftstransaktionen mittlerweile eine solche um die Eigentumsverhältnisse und wirtschaftliche Aspekte erweiterte Prüfung potenzieller Vertragspartner im Rahmen der Ankaufsprüfung vorsahen.

(2) Der RH merkte kritisch an, dass die von der Geschäftsführung unterzeichnete „Ankaufsgenehmigung“ auch Informationen enthielt, die erst nach Abschluss des Baurechtsvertrags verfügbar waren. Damit war nicht klar dokumentiert, welche Informationen zum Zeitpunkt der Ankaufsgenehmigung als Grundlage für den Vertragsabschluss vorlagen.

Der RH empfahl der BIG, der Ankaufsgenehmigung durch die Geschäftsführung die Informationen zugrunde zu legen, die vor Vertragsabschluss vorliegen, und spätere Änderungen bzw. Ergänzungen in der Ankaufsinformation klar auszuweisen.

- 5.3 (1) Die BIG teilte in ihrer Stellungnahme mit, dass sie dieser Empfehlung folgen und weiterhin höchstes Augenmerk auf eine transparente und nachvollziehbare Dokumentation legen werde.

(2) Laut Stellungnahme der ÖBAG habe der BIG-Konzern seine internen Prozesse und Abläufe zur Beurteilung von Projektpartnern in den vergangenen Jahren weiterentwickelt und stärker formalisiert. Die ÖBAG unterstütze diesen Ansatz weiterhin und werde darauf hinwirken, dass Risikobeurteilungen und Bonitätsprüfungen wesentlicher Geschäftspartner bei Großprojekten dokumentiert und allenfalls im Aufsichtsrat erörtert würden.

Einbindung des Aufsichtsrats

6.1 (1) Laut Gesellschaftsvertrag und Geschäftsordnungen des Aufsichtsrats sowie der Geschäftsführung der BIG durften u.a. folgende Rechtsgeschäfte nur mit Zustimmung des Aufsichtsrats vorgenommen werden:

- beabsichtigte bauliche Investitionen (Neu-, Zu- und Umbauten sowie Sanierungen) einschließlich Einrichtungen mit Errichtungskosten von über 10 Mio. EUR (exkl. USt),
- Bestandverträge und sonstige Überlassungsverträge mit einem jährlichen Entgelt (exkl. Betriebskosten) von über 500.000 EUR (exkl. USt) unabhängig von der Höhe der Investitionskosten.

(2) Nach Vorinformationen des Aufsichtsrats im Dezember 2018 und Juni 2019 stellte die Geschäftsführung der BIG im September 2019 an den Aufsichtsrat den Antrag auf Zustimmung zum Abschluss eines Baurechtsvertrags für die PSK-Liegenschaft. Die Rahmenbedingungen für den Baurechtsvertrag waren im Antrag sowie in einer Projektinformation beschrieben, insbesondere:

- eine Baurechtsdauer von 99 Jahren und eine entschädigungslose bestandsfreie Rückgabe nach Ablauf,
- ein Baukostenzuschuss durch den Baurechtsgeber von „bis zu 15 Mio. EUR“,
- ein Baurechtszins von 3,75 Mio. EUR und zumindest 24 Monate zinsfreie Zeit sowie
- Bruttoinvestitionskosten im Planszenario von 37 Mio. EUR.

Zum Zeitpunkt der Aufsichtsratssitzung lagen der BIG unterzeichnete Absichtserklärungen von sechs Interessenten für eine Fläche von insgesamt 27.000 m² bis 36.000 m² vor.

In der Diskussion des Aufsichtsrats wurden ein gutes (wirtschaftliches) Projektergebnis und die Einmietung von weiteren Mietern aus dem öffentlichen Bereich bei der BIG positiv hervorgehoben, ebenso wie die Absicht der Universitäten, das architektonisch bedeutende Gebäude zumindest teilweise für die Allgemeinheit zu öffnen. Der Aufsichtsrat stimmte dem Abschluss des Baurechtsvertrags (entsprechend dem Antrag der Geschäftsführung) zu.

(3) Im November 2019 beantragte die Geschäftsführung beim Aufsichtsrat die Zustimmung zu Investitionen für die Sanierung des PSK-Gebäudes bis zu einem Maximalbetrag von 38,7 Mio. EUR (inkl. USt) sowie zum Abschluss von Mietverträgen. Die ersten Mietverträge mit der Universität für angewandte Kunst Wien und der ÖAW sollten noch vor dem Jahreswechsel finalisiert werden. Der Aufsichtsrat stimmte dem im Dezember 2019 zu.

- 6.2 Der RH hielt fest, dass die Geschäftsführung der BIG sowohl den Abschluss des Baurechtsvertrags für die PSK-Liegenschaft als auch die mit der geplanten Sanierung verbundenen baulichen Investitionen sowie den Abschluss von Mietverträgen dem Aufsichtsrat entsprechend den unternehmensinternen Vorgaben zur Zustimmung vorlegte.

Die Einschätzung der Geschäftsführung gegenüber dem Aufsichtsrat Mitte Dezember 2019, dass die ersten Mietverträge für das PSK-Gebäude noch vor dem Jahreswechsel finalisiert werden sollten, erwies sich jedoch in weiterer Folge als zu optimistisch. Zu optimistisch eingeschätzt hatte die Geschäftsführung zudem insbesondere auch die Baukosten, die nach der Genehmigung des Baurechtsvertrags stark anstiegen. Der RH verwies dazu auf seine Feststellungen und Empfehlungen in TZ 9 und TZ 10.

Vertragsinhalte

- 7.1 (1) Ein Baurecht ist das dingliche Recht, auf oder unter der Bodenfläche eines Grundstücks ein Bauwerk zu haben. Es kann auf wenigstens zehn und maximal 100 Jahre bestellt werden und entsteht durch die Eintragung ins Grundbuch. Das Baurecht selbst gilt als unbewegliche Sache, das aufgrund des Baurechts erworbene Bauwerk als dem Baurecht zugehörig. Dem Baurechtsberechtigten stehen am Bauwerk die Rechte des Eigentümers und am Grundstück die Rechte des Nutznießers zu.³⁰

Am 5. November 2019 schloss die BIG einen Baurechtsvertrag über die PSK-Liegenschaft mit der Georg-Coch-Platz Immobilien GmbH & Co OG (später Georg-Coch-Platz Immobilien OG) als Baurechtsgeber und der SIGNA Prime Selection AG als Garant ab.

³⁰ §§ 1, 3, 5 und 6 Baurechtsgesetz (BauRG), RGBL. 86/1912 i.d.g.F.

Das Baurecht wurde am 17. Jänner 2020 im Grundbuch eingetragen (Baurechtsbeginn). Die wesentlichen Eckpunkte dieses Vertrags waren:

- Das Baurecht über die Liegenschaft, auf dem sich das Gebäude der ehemaligen PSK befindet, wurde der BIG als Baurechtsnehmer bis 31. Dezember 2118 eingeräumt.
- Der Baurechtszins betrug jährlich 3,69 Mio. EUR; er wurde erstmals 30 Monate nach dem 1. Jänner 2020 (somit am 1. Juli 2022) fällig (baurechtszinsfreie Zeit).
- Der Baurechtszins war mit dem Verbraucherpreisindex wertgesichert, es war eine Erhöhung vereinbart und eine Verminderung im Vertrag ausgeschlossen. Er betrug daher im Jahr 2023 bereits 4,30 Mio. EUR.
- Der Baurechtsgeber gewährte der BIG „gegen Nachweis entsprechender Rechnungen“ einen Baukostenzuschuss von 15 Mio. EUR (inkl. USt) bzw. 12,5 Mio. EUR (exkl. USt). Die letzte Rate dieses Zuschusses wurde im September 2022 an die BIG überwiesen.

(2) Im Februar 2020 nahm der Baurechtsgeber Fremdkapital – in Form einer Namensschuldverschreibung (nach deutschem Recht) mit einer Laufzeit bis Februar 2119 – in Höhe von 250 Mio. EUR auf. Gläubiger waren fünf Versicherungsunternehmen aus Deutschland. Zur Besicherung dieser Forderungen

- räumte der Baurechtsgeber seinen Gläubigern ein Pfandrecht – in Form einer Höchstbetragshypothek – an der PSK-Liegenschaft von 250 Mio. EUR ein und
- übertrug diesen außerdem seine Baurechtszinsforderung gegenüber der BIG („Sicherungscession“). Davon setzte er die BIG am 26. Februar 2020 in Kenntnis und wies sie an, im Verwertungsfall die Zahlung des Baurechtszinses nur mehr an die Gläubiger der Namensschuldverschreibung zu leisten und auf alle Aufrechnungsrechte zu verzichten, sofern diese nicht – wie im Baurechtsvertrag vereinbart – gerichtlich rechtskräftig festgestellt oder schriftlich vom Baurechtsgeber anerkannt wären.

Diese Vorgehensweise war der BIG grundsätzlich bereits vor Abschluss des Baurechtsvertrags bekannt gewesen: Die Vertreter der SIGNA-Unternehmensgruppe teilten der BIG im Oktober 2019 mit, dass die „Einnahmen aus der Baurechtsvergabe [...] vorrangig für Finanzierungszwecke verwendet werden“ sollten und eine „Sicherheitsabtretung für die Kreditvergabe“ erfolgen werde. Daher war (für die SIGNA-Unternehmensgruppe) die „Werthaltigkeit des Baurechtszinses maßgeblich“, weshalb auch die BIG selbst als vertrauenswürdiger Vertragspartner mit hoher Bonität – und nicht etwa eine ihrer Tochtergesellschaften – als Baurechtsnehmer auftreten sollte.

- 7.2 Der RH wies darauf hin, dass das Baurecht als dingliches Recht der BIG auch das Eigentum am PSK-Gebäude ermöglichte. Dieses Recht war jedoch auf die im Baurechtsvertrag vereinbarte Dauer von 99 Jahren begrenzt. Das Eigentum am

Grundstück verblieb beim Baurechtsgeber (SIGNA-Unternehmensgruppe), und auch das Eigentum am Gebäude wird nach Ablauf des Baurechtsvertrags wieder an diesen zurückfallen.

Der RH wies außerdem darauf hin, dass im konkreten Fall die Rechte nicht wie beim Kauf für die einmalige Bezahlung eines Kaufpreises übertragen bzw. eingeräumt wurden, sondern die BIG dafür regelmäßig einen Baurechtszins zu entrichten hatte, der außerdem über den Verbraucherpreisindex einer Wertsicherung ausschließlich zugunsten des Baurechtsgebers unterlag. Dass die BIG auf diese in erster Linie für den Baurechtsgeber bzw. die SIGNA-Unternehmensgruppe wirtschaftlich günstigen Rahmenbedingungen einging, ermöglichte es dem Baurechtsgeber in weiterer Folge auch, den von der öffentlichen Hand zu tragenden (wiederkehrenden) Baurechtszins von zuletzt jährlich 4,30 Mio. EUR für eine Fremdkapitalaufnahme – in Form einer (einmaligen) Namensschuldverschreibung – von 250 Mio. EUR zu nutzen. Bei einem Verkauf der Immobilie hätte der Baurechtsgeber lediglich einen Betrag in der Größenordnung von rd. 150 Mio. EUR bis 170 Mio. EUR Erlösen können (siehe TZ 4).

Ansprüche aus Gewährleistung und Garantie – Brandschutz

- 8.1 (1) Gemäß dem Baurechtsvertrag leistete der Baurechtsgeber u.a. dafür Gewähr, dass „für den Vertragsgegenstand samt Einrichtungen und Anlagen und dessen bisherige Nutzung die für dessen Einrichtung und Betrieb erforderlichen Genehmigungen und Anzeigen, insbesondere rechtskräftige Baubewilligungen sowie Fertigstellungsanzeigen, vorliegen und das Gebäude sich in einem bewilligungsgemäßen Zustand befindet“.

Der Vertrag schloss jedoch eine Aufrechnung von Forderungen der BIG (aus dem Baurechtsvertrag) gegenüber dem Baurechtsgeber sowie die Geltendmachung eines Zurückbehaltungsrechts aus; von diesem Ausschluss ausgenommen waren gerichtlich rechtskräftig festgestellte Ansprüche oder schriftlich vom Baurechtsgeber anerkannte Ansprüche.

Die SIGNA Prime Selection AG war als Muttergesellschaft des Baurechtsgebers ebenfalls Vertragspartei des Baurechtsvertrags und garantierte der BIG für die Dauer von fünf Jahren (bis 5. November 2024), „unter Verzicht auf sämtliche Einreden die Verpflichtungen der Baurechtsgeberin auf erste Aufforderung“ zu erfüllen.

(2) (a) Im März 2022 informierte ein im Rahmen der Sanierung des PSK-Gebäudes tätiger Auftragnehmer die BIG über mögliche gewährleistungsrelevante Mängel im Zusammenhang mit dem Brandschutz des Gebäudes. Diese betrafen die

Brandschutztüren, Brandschotte, Brandschutzklappen und die elektrische Verkabelung. Die BIG forderte den Baurechtsgeber daher im April 2022 zur Behebung der zutage getretenen Mängel auf, dieser bestritt jedoch einen Gewährleistungsanspruch der BIG. Die BIG behob die Mängel daher selbst, um die Sicherheit und Nutzbarkeit des Gebäudes sicherzustellen.

In weiterer Folge gab der Baurechtsgeber im Rahmen eines umfangreichen Schriftverkehrs mehrmals Verjährungsverzichte ab – zuletzt bis zum 31. Dezember 2025 –, „um die Sache etwas zu entspannen“. Schließlich teilte die BIG dem Baurechtsgeber im Juli 2024 die Kosten von rd. 7,9 Mio. EUR (inkl. USt) mit, die für die Mängelbehebung aufgewendet worden bzw. noch aufzuwenden waren. Dazu erklärte der Baurechtsgeber gegenüber der BIG im September 2024, dass ein Geschäftsführer ausgeschieden sei und „aktuell nur sehr begrenzte personelle und finanzielle Ressourcen“ für die Prüfung der Unterlagen zur Verfügung stünden. Die BIG machte die Kosten gegenüber dem Baurechtsgeber nicht gerichtlich geltend³¹; sie setzte auch keine Schritte zur Inanspruchnahme der Garantie der SIGNA Prime Selection AG (vor deren Ablauf im November 2024 bzw. bereits vor der Eröffnung des Insolvenzverfahrens über diese Gesellschaft im Dezember 2023).

(b) Auf Nachfrage des RH im Juli 2024 zur Bewertung der Risiken im Zusammenhang mit dem Insolvenzverfahren der SIGNA Prime Selection AG teilte die BIG mit, dass „die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über Mutter- oder Dachgesellschaften eines Konzerns oder einer sonstigen Unternehmensgruppe [...] keinerlei unmittelbare rechtliche Auswirkungen auf weitere Konzerngesellschaften“ habe. Auch „die allfällige Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über eine Baurechtsgeberin“ habe „per se keine Auswirkungen auf den Baurechtsvertrag und die sich daraus ergebende Rechtsposition der Baurechtsnehmerin“. Gegenüber der SIGNA Prime Selection AG als Garant machte die BIG den Gewährleistungsanspruch nicht geltend. Dazu teilte sie dem RH mit, dass „aktuell Gespräche mit der SIGNA unter Einbeziehung des Insolvenzverwalters der SIGNA Prime Selection (AG) eingeleitet“ worden seien, deren „Ziel die gemeinsame Feststellung der konkreten Höhe der Gewährleistungsansprüche sowie deren Tragung durch die Baurechtsgeberin“ sei.

Im Februar 2025 erschien in einer Tageszeitung ein Interview mit den beiden aktuellen Geschäftsführern der BIG. Sie bestätigten darin Gespräche zum Kauf der PSK-Liegenschaft mit dem Masseverwalter der SIGNA-Unternehmensgruppe und jenen Versicherungsunternehmen aus Deutschland, deren Forderung über 250 Mio. EUR gegenüber dem Baurechtsgeber – aus der 2020 gezeichneten Schuldverschreibung – mit dem von der BIG zu leistenden Baurechtszins besichert war. Nach dem Erscheinen teilte die BIG dem RH mit, dass zum Zeitpunkt des Interviews Gespräche zum Abschluss einer die Gewährleistungsansprüche betreffenden

³¹ zum Stand Jänner 2025

Schiedsvereinbarung gelaufen seien. Gespräche über den Erwerb der PSK-Liegenschaft durch die BIG seien „weder in der Vergangenheit noch aktuell geführt“ worden. Gemäß der Schiedsvereinbarung könne die „allenfalls daraus der BIG zuerkannte Forderung“ mit dem Baurechtszins gegenverrechnet werden; sie wurde im März 2025 abgeschlossen. Parteien waren neben der BIG und dem Baurechtsgeber auch die SIGNA Prime Selection AG (vertreten durch ihren Insolvenzverwalter) sowie die Versicherungsunternehmen aus Deutschland als Gläubiger aus der 2020 abgeschlossenen Schuldverschreibung. Sie vereinbarten die Erstellung eines von allen Seiten als verbindlich anerkannten Gutachtens (durch ein Team rechtlicher und technischer Gutachter) über die den Brandschutz betreffenden Gewährleistungsansprüche der BIG. Dieses Gutachten lag zum Ende der Gebarungsüberprüfung (im September 2025) noch nicht vor.

- 8.2 Der RH wies darauf hin, dass im September 2025, zur Zeit der Gebarungsüberprüfung, keine Rechtssicherheit bezüglich der Gewährleistungsansprüche der BIG von rd. 7,9 Mio. EUR gegenüber dem Baurechtsgeber bestand, obwohl die Mängel beim Brandschutz bereits im März 2022 zutage getreten waren. In diesem Zusammenhang kritisierte der RH, dass der Baurechtsvertrag die Zurückbehaltung bzw. eine Aufrechnung des Baurechtszinses gegen die Forderung von rd. 7,9 Mio. EUR ausschloss, solange diese Forderung nicht anerkannt oder gerichtlich festgestellt war. Damit wurde das Prozessrisiko in Bezug auf diese Forderung vom Baurechtsgeber auf die BIG übertragen.

Der RH hielt fest, dass – anders als von der BIG mitgeteilt – die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über die Muttergesellschaft(en) des Baurechtsgebers in Kombination mit seiner generellen und aktuellen wirtschaftlichen Situation wesentliche wirtschaftliche Auswirkungen für die BIG entfalten konnte: Der Baurechtsgeber hatte offenkundig für die SIGNA-Unternehmensgruppe die Funktion, die mit dem Baurecht belastete PSK-Liegenschaft zu halten und den Baurechtszins zur Befriedigung der Gläubiger aus der Namensschuldverschreibung über 250 Mio. EUR zu nutzen (TZ 7). Seine Ressourcen reichten zuletzt auch nicht mehr aus, um den von der BIG geltend gemachten Anspruch unternehmensintern zu prüfen. Aus Sicht des RH war die Gewährleistungsforderung der BIG von rd. 7,9 Mio. EUR geeignet, die Zahlungsfähigkeit des Baurechtsgebers (insbesondere gegenüber seinen Gläubigern aus der Namensschuldverschreibung) negativ zu beeinflussen sowie sein Insolvenzrisiko und folglich auch das von der BIG zu tragende Ausfallsrisiko hinsichtlich dieser Forderung zu erhöhen.

Der RH wies daher auch kritisch darauf hin, dass die BIG ihren Gewährleistungsanspruch im April 2022 nur gegenüber dem Baurechtsgeber, nicht jedoch gegenüber der SIGNA Prime Selection AG geltend gemacht hatte, die im Baurechtsvertrag eine – auch allfällige Gewährleistungsansprüche der BIG umfassende – Garantie abgegeben hatte.

Aus Sicht des RH waren daher die rechtlichen Rahmenbedingungen (Ausschluss der Aufrechnung bzw. des Zurückbehaltungsrechts) und die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen (Unternehmenszweck des Baurechtsgebers, mangelnde Ressourcen zur Anspruchsprüfung) geeignet, ein wesentliches wirtschaftliches Risiko tatsächlich zu realisieren, nämlich das Ausfallsrisiko in Bezug auf die Gewährleistungsforderung der BIG von rd. 7,9 Mio. EUR.

Der RH empfahl der BIG, zukünftig vertraglich vereinbarte Garantien zeitnah geltend zu machen und bei Verträgen über die Nutzung von Immobilien Aufrechnungs- und Zurückbehaltungsrechte nicht (zu eigenen Lasten) auszuschließen.

- 8.3 Die BIG wies in ihrer Stellungnahme darauf hin, dass im gegenständlichen Vertrag die Aufrechnung gegen Forderungen und die Geltendmachung eines Zurückbehaltungsrechts nicht ausgeschlossen, sondern nach gerichtlich rechtskräftiger Feststellung oder schriftlichem Anerkenntnis ausdrücklich vorgesehen seien.
- 8.4 Der RH entgegnete der BIG, dass die Möglichkeit der Aufrechnung bzw. das Zurückbehaltungsrecht im Baurechtsvertrag an eine der beiden genannten Voraussetzungen – gerichtliche rechtskräftige Feststellung oder schriftliches Anerkenntnis (durch den Baurechtsgeber) – geknüpft war. Folglich konnte die BIG ihre Aufrechnungs- und Zurückbehaltungsrechte nicht wahrnehmen, solange nicht zumindest eine der beiden Voraussetzungen erfüllt war. Der RH präzisierte seine Empfehlung daher dahin gehend, dass die BIG Aufrechnungs- und Zurückbehaltungsrechte nicht (zu eigenen Lasten) einschränken sollte.

Vermietung des PSK-Gebäudes durch die BIG

- 9.1 (1) Auf Grundlage der vor dem Baurechtsvertrag unterzeichneten Absichtserklärungen schloss die BIG Mietverträge mit Universitäten sowie Einrichtungen aus dem Forschungs- und Wissenschaftsbereich.³² Die Unternehmenskonzepte der BIG (für 2020 und 2021) sahen als Ziel für 2020 einen Vermietungsgrad des PSK-Gebäudes von mehr als 60 % der Flächen vor, für 2021 von mehr als 80 %.

Den ersten Mietvertrag für das PSK-Gebäude schlossen die BIG und die Universität für angewandte Kunst Wien im Mai 2020. Das Präsidium der ÖAW unterzeichnete einen Mietvertrag im November 2020 vorbehaltlich der Zustimmung ihres Akademierats. Im Dezember 2021 lag die Zustimmung vor und schlossen das Präsidium und die BIG eine Zusatzvereinbarung ab, in der u.a. die Formulierung zum Kündigungsverzicht präzisiert und ein Teilkündigungsrecht bei mangelnder Nutzbarkeit

³² Mit drei der ursprünglichen Interessenten (Bundeskanzleramt, Verwaltungsakademie des Bundes, Museum für angewandte Kunst) kam in weiterer Folge kein Mietvertrag zustande.

durch einzelne Institute vorgesehen wurde.³³ Damit gab es im Jahr 2020 für 23 % der vermietbaren Nettoraumfläche einen gültigen Mietvertrag.

Im Dezember 2020 berichtete der Geschäftsführer A der BIG dem Aufsichtsrat, dass für das PSK-Gebäude die beiden größten Mietverträge mit der Universität für angewandte Kunst und der ÖAW unterschrieben und damit 70 % der Flächen verwertet seien. Dass der Mietvertrag vorbehaltlich der Zustimmung des Akademierats abgeschlossen und daher noch nicht wirksam zustande gekommen war, war nicht Teil der dokumentierten (mündlichen) Berichterstattung des Geschäftsführers A an den Aufsichtsrat. Laut den Berichten des Unternehmensbereichs Universitäten zur Zielerreichung vom Februar 2021 bzw. Dezember 2021 seien die Ziele (mehr als 60 % bzw. mehr als 80 %) mit 72 % (2020) bzw. 84 % (2021) der Gesamtmietfläche erreicht worden.

(2) Entsprechend den Flächenaufstellungen der BIG war von rd. 42.000 m² eine Nettoraumfläche³⁴ von 36.410 m² vermietbar und waren davon mit Stand Jänner 2025 95 % dauerhaft vermietet. Von den verbleibenden Flächen war 1 % kurzfristig vermietbar. Bei 2,6 % bestand ein erhöhter Investitionsbedarf vor einer allfälligen Vermietung, z.B. bei der ehemaligen Poststelle oder der Schließfachanlage. Teile der Prunkräume vermietete die BIG tageweise. Nicht vermietbar waren allgemein zugängliche Flächen oder insbesondere für die Haustechnik bestimmte Flächen (14 % der gesamten Nettoraumfläche).

³³ siehe auch RH-Bericht „Österreichische Akademie der Wissenschaften“ (Reihe Bund 2023/6, TZ 38)

³⁴ Die Nettoraumfläche umfasst die Gesamtheit der Grundflächen aller Geschoße abzüglich der Konstruktions-Grundfläche.

In nachfolgender Tabelle sind die Mieter des PSK-Gebäudes, die Zeitpunkte des Vertragsabschlusses und des Mietbeginns sowie die vermieteten Flächen dargestellt:

Tabelle 1: Vermietung des PSK-Gebäudes durch die BIG (Stand Jänner 2025)

Mieter/Nutzung	Datum Mietvertrag	Datum Mietbeginn	Fläche ¹ (in m ²)
Universität für angewandte Kunst Wien	Mai 2020	Juli 2020 bis Juli 2022 ²	8.872
	April 2022	November 2022	
Österreichische Akademie der Wissenschaften	November 2020 ³ /Dezember 2021	Jänner 2022 bis Juni 2023 ²	19.888
	März 2024	März 2024	
Johannes Kepler Universität Linz	März 2021	Oktober 2022	1.126
Fonds zur Förderung der wissenschaftlichen Forschung	Dezember 2021	März 2023	3.215
Universität für angewandte Kunst Wien und Johannes Kepler Universität Linz	Oktober 2022	Jänner 2023	779
Ludwig Boltzmann Gesellschaft – Österreichische Vereinigung zur Förderung der wissenschaftlichen Forschung	Jänner 2023	Jänner 2023	69
BIG Objekt & Facility Management ⁴	Mai 2023	Jänner 2022	400
Österreichische UNESCO-Kommission ⁵	Oktober 2024	Jänner bzw. April 2025	310
Summe vermietete Fläche			34.660
übrige Prunkräume	teilweise tageweise Vermietung		426
weitere vermietbare Flächen mit geringem Investitionsaufwand			366
weitere vermietbare Flächen mit erhöhtem Investitionsaufwand (z.B. ehemalige Poststelle, Schließfachanlage)			958
Summe vermietbare Fläche			36.410
nicht vermietbare Flächen (z.B. Technikflächen, Allgemeinbereich)			5.704
Gesamtsumme			42.114

Rundungsdifferenzen möglich

Quelle: BIG

UNESCO = United Nations Educational, Scientific and Cultural Organisation

¹ Nettonutzfläche; Stand Jänner 2025

² Miete und Besiedelung in Etappen

³ vorbehaltlich der Genehmigung durch die Gremien der Österreichischen Akademie der Wissenschaften

⁴ Vereinbarung zwischen Organisationseinheiten der BIG

⁵ u.a. Teil der Prunkräume

(3) Die Mietverträge waren größtenteils auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Die Kündigung war unter Einhaltung einer einjährigen Kündigungsfrist zum Halbjahres- und Jahresende möglich. Mit den meisten Mietern (für 94 % der vermietbaren Flächen) waren Kündungsverzichte vereinbart. Diese erstreckten sich auf fünf, 20 oder 25 Jahre. Der Kündungsverzicht war in den einzelnen Mietverträgen teil-

weise unterschiedlich formuliert. Die BIG führte eine Aufstellung über das jeweils frühestmögliche Mietende unter Berücksichtigung der Kündigungsverzichte und Kündigungsfristen. In einem vom RH exemplarisch überprüften Fall konnte das Mietverhältnis aus Sicht des Mieters frühestens Ende Juni 2040 enden, aus Sicht der BIG frühestens Ende Dezember 2041. Bei einem späteren Mietvertrag mit einem anderen Mieter war das frühestmögliche Mietende durch ein Beispiel präzisiert.

Aus der Aufstellung der BIG ergab sich für 93 % der vermietbaren Flächen eine Mietdauer bis mindestens Ende 2041 und für 58 % der vermietbaren Flächen bis mindestens Mitte 2048.

- 9.2 Der RH hielt fest, dass die BIG die Flächen des PSK-Gebäudes schrittweise an Universitäten sowie Einrichtungen aus dem Forschungs- und Wissenschaftsbereich vermietete. Dies entsprach dem Konzept, das dem Aufsichtsrat im September 2019 vorgestellt worden war. Das PSK-Gebäude war Anfang 2025 zu 95 % verwertet.

Der im November 2020 geschlossene Mietvertrag mit der ÖAW war erst nach Zustimmung des Akademierats im Dezember 2021 gültig. Somit betrug der Vermietungsgrad im Jahr 2020 nur 23 % und nicht „mehr als 60 % der vermietbaren Nettoraumfläche“ wie im Unternehmenskonzept für 2020 als Ziel angestrebt. Der RH wies kritisch darauf hin, dass die Informationen der Geschäftsführung an den Aufsichtsrat im Dezember 2020 in diesem Punkt nicht vollständig waren: Die (mündliche) Berichterstattung des Geschäftsführers A an den Aufsichtsrat enthielt nicht die Information, dass der Mietvertrag vorbehaltlich der Zustimmung des Akademierats abgeschlossen und daher noch nicht wirksam zustande gekommen war. Zudem bezog sich diese Auswertung auf den Zeitpunkt des Abschlusses der Mietverträge und nicht auf den Mietbeginn, ab dem die BIG Erlöse erzielte.

Der RH wies darauf hin, dass in einem vom RH exemplarisch überprüften Mietvertrag die BIG und ein Mieter die Bestimmungen zum Kündigungsverzicht in Verbindung mit der Kündigungsfrist unterschiedlich auslegten. Damit blieb offen, ob das Mietverhältnis frühestens nach Ablauf des Zeitraums des Kündigungsverzichts enden oder ob der Mieter die Kündigung frühestens nach Ablauf dieses Zeitraums aussprechen konnte. Der RH anerkannte, dass dies bei einem weiteren Mietvertrag durch das im Vertrag angeführte Beispiel klar geregelt war.

Der RH empfahl der BIG, darauf hinzuwirken, dass vertragliche Vereinbarungen zu Kündigungsverzichten in Mietverträgen zweifelsfrei formuliert werden.

- 9.3 Die BIG teilte in ihrer Stellungnahme mit, dass sie stets um klare vertragliche Formulierungen bemüht sei, die mit dem jeweiligen Mieter abgestimmt und ausverhandelt seien.

Kosten und finanzielle Effekte

Planung und Projektabschluss

10.1 (1) Ziel des Bundesimmobiliengesetzes ist es,

- das Immobilienvermögen und den Immobilienbedarf des Bundes nach wirtschaftlichen und marktorientierten Grundsätzen neu zu organisieren,
- das Kostenbewusstsein bei den Nutzerressorts zu fördern,
- damit auch für einen sparsamen Umgang mit der Ressource Raum zu sorgen und
- Instrumente synergetischer Bedarfsfeststellung zu schaffen.³⁵

(2) Der Aufsichtsrat der BIG stimmte auf Antrag der Geschäftsführung dem Abschluss des Baurechtsvertrags für die PSK-Liegenschaft im September 2019³⁶ unter bestimmten finanziellen Rahmenbedingungen zu (TZ 6). Dabei stufte die BIG das Risiko der Transaktion als „mittel“ ein. Das „größte Risiko“ ergab sich laut BIG durch die notwendigen baulichen Adaptierungen, da das Planszenario lediglich eine Teilsanierung der Flächen auf Basis einer Grobkostenschätzung berücksichtigte. Risiken ergaben sich zudem im Hinblick auf die Verwertung, da bei Vertragsabschluss lediglich Interessenbekundungen zur Anmietung der Flächen vorlagen, sowie aus einer Verzögerung im Projektzeitplan.

Im März 2024 legte die Geschäftsführung der BIG dem Aufsichtsrat eine Nachkalkulation in Form eines Projektabschlussberichts vor. Daraus ging hervor, dass sich die Arbeiten für die Adaptierung und Sanierung des PSK-Gebäudes verzögert hatten und die dazugehörigen einmaligen Investitionen gegenüber der „Ankaufskalkulation“ im November 2019 gestiegen waren. Zusätzlich entstanden weitere Kosten für die Inbetriebsetzung und vorgezogene Instandhaltungskosten, die erforderlich wurden, um eine Vermietung zu ermöglichen.

³⁵ § 1 Bundesimmobiliengesetz

³⁶ Im September 2019 wurden die Kosten der geplanten Sanierungsmaßnahmen mit 37 Mio. EUR (brutto) beziffert. Im Dezember 2019 bewilligte der Aufsichtsrat Sanierungsmaßnahmen von maximal 38,7 Mio. EUR.

Im Vergleich zu den im Dezember 2019 genehmigten Investitionen – basierend auf der Ankaufrkalkulation vom November 2019 – gab es bis zum Projektabschluss folgende Veränderungen:

Tabelle 2: Finanzielle Rahmenbedingungen für den Abschluss des Baurechtsvertrags – Vergleich Ankaufrkalkulation 2019 und Nachkalkulation 2024

	Ankaufrkalkulation (November 2019)	Nachkalkulation (März 2024)	Veränderung	
Kosten und Erlöse	in Mio. EUR		in %	
einmalige Kosten (brutto)				
Investitionen für Adaptierung und Sanierung (zuzüglich Erwerbsnebenkosten und abzüglich Baukostenzuschuss)	23,7	32,8	9,1	38,6
Gestionskosten	–	14,0	14,0	–
<i>davon</i>				
<i>für Inbetriebsetzung und vorgezogene Instandhaltung</i>	–	9,2	9,2	–
Zwischensumme	23,7	46,8	23,1	97,6
baulicher Brandschutz	–	7,9	7,9	–
Gesamtsumme	23,7	54,7	31,0	130,8
laufende Kosten und Erlöse				
Baurechtszins jährlich	3,7	4,3	0,6	16,8
Mieterlöse jährlich	6,5	7,2	0,7	11,1
Instandhaltung jährlich	1,2	0,9	-0,3	-25,0
zeitlicher Ablauf				
Baubeginn (Adaptierung und Sanierung)	1. Oktober 2021	1. Oktober 2021	+0 Monate	
Bauende (Adaptierung und Sanierung)	15. Dezember 2022	30. April 2023	+4,5 Monate	
Mietbeginn (Stichtag für Kalkulation)	1. Juli 2022	1. Juli 2023	+12 Monate	

Rundungsdifferenzen möglich

Quelle: BIG

Im Einzelnen begründeten sich die Veränderungen wie folgt:

(a) Einmalige Kosten

Im Dezember 2019 genehmigte der Aufsichtsrat Investitionen für eine „Teilsanierung der Flächen“ von rd. 38,7 Mio. EUR (brutto).³⁷ Im September 2019 stand auch noch eine „umfangreichere Sanierungsvariante“ für rd. 74 Mio. EUR (brutto) zur Diskussion, die eine Umfunktionierung aller Mitteltrakte des Gebäudes zu Lehrräumen und Funktionssanierungen der Büroflächen berücksichtigt hätte.

³⁷ Diese umfassten den Zubau von drei Stiegenhäusern sowie eines zusätzlichen Straßenausgangs (Brandschutz), die teilweise Funktionssanierung eines Mitteltrakts zur Unterbringung von Lehrräumen und minimale Oberflächensanierungen der Restflächen.

Im Vergleich zur Ankaufskalkulation im November 2019 erhöhten sich bis zum Projektabschluss 2023 (Nachkalkulation März 2024) die Investitionen bzw. kamen neue Kosten wie folgt hinzu:

- Die einmaligen Investitionen für die Adaptierung und Sanierung des PSK-Gebäudes in Höhe von rd. 38,7 Mio. EUR erhöhten sich. Unter Abzug des Baukostenzuschusses stieg die Investitionssumme von rd. 23,7 Mio. EUR auf rd. 32,8 Mio. EUR (brutto) um 38,6 %.
- Die Nachkalkulation zum Projektabschluss enthielt außerdem ursprünglich nicht berücksichtigte „Gestionskosten“ von rd. 14 Mio. EUR. Darin enthalten waren insbesondere
 - die zusätzlichen Kosten der Inbetriebsetzung und Instandhaltung (z.B. Reinigung, Oberflächensanierung, Elektro-Befund, Beleuchtung, Sanierung der Kühldecke, des Gesimses und der Binäreisanlage sowie die kalkulatorischen Instandhaltungskosten vor Mietbeginn) von 9,24 Mio. EUR sowie
 - der von Juli 2022 bis Juni 2023 angefallene Baurechtszins (4,08 Mio. EUR).

In der Nachkalkulation nicht berücksichtigt waren die Kosten für die notwendig gewordene Sanierung des baulichen Brandschutzes von rd. 7,9 Mio. EUR (brutto), die die BIG als Gewährleistung beim Baurechtsgeber geltend gemacht hatte (TZ 8).

(b) Laufende Kosten und Erlöse

Der Baurechtszins und die Mieterlöse der BIG stiegen inflationsbedingt an. Dem standen geringere kalkulatorische Instandhaltungskosten gegenüber: Im November 2019 wurden für die laufende Instandhaltung Kosten von rd. 1,2 Mio. EUR pro Jahr angenommen, was rd. 26,7 EUR pro m² entsprach. Bei Projektabschluss 2024 reduzierten sich die kalkulatorischen Instandhaltungskosten auf 0,9 Mio. EUR pro Jahr bzw. 21,25 EUR pro m². Die BIG begründete dies mit dem zunehmenden Kenntnisstand zum Zustand des Gebäudes bzw. dem verbesserten Zustand aufgrund vorgezogener Instandhaltungsmaßnahmen.

Die Kostensteigerungen erklärte die BIG mit erschwerten Rahmenbedingungen (COVID-19-Pandemie, Baupreissteigerungen, Lieferkettenprobleme, verzögerter Baubescheid etc.), mit der Umsetzung zusätzlicher Nutzerwünsche sowie mit notwendigen vorgezogenen Instandhaltungen und hervorgekommenen Problemen im Bereich Brandschutz während der Projektentwicklungsphase, die zudem die Bauzeit verlängerten. Dennoch konnten einige Mieter schon während der Bauphase ihre Mietbereiche übernehmen, sodass die BIG vor Fertigstellung des Projekts Mieterlöse erzielen konnte.

(3) Die BIG übermittelte dem RH insgesamt sechs Gutachten³⁸ zum Projekt PSK-Liegenschaft, wobei zwei davon Anpassungen eines zuvor erstellten Gutachtens waren. Im Gutachten vom Juli 2023, das zum Zweck der bilanziellen Bewertung des Baurechts erstellt wurde, wies der Gutachter darauf hin, dass in annähernd allen Mieteinheiten eine „Overrent-Situation“³⁹ vorliege; daher sei nach Ablauf der in den jeweiligen Mietverträgen festgelegten Kündigungsverzichte – für fünf bis 25 Jahre (TZ 9) – mit Nachverhandlungen seitens der Mieter zur Höhe der Mieten zu rechnen.

(4) Die BIG vermietete die Flächen des PSK-Gebäudes im überprüften Zeitraum an Universitäten und Einrichtungen aus dem Forschungs- und Wissenschaftsbereich (TZ 9). Die Vermietung erfolgte damit nahezu ausschließlich innerhalb des staatlichen Bereichs. Die finanziellen Auswirkungen des Projekts betrafen folglich nicht nur die BIG als Baurechtsnehmer und Vermieter, sondern auch die öffentlichen Einrichtungen, die der BIG Miete zu bezahlen hatten. Darüber hinaus entstanden nicht nur auf Vermieterseite bei der BIG, sondern auch auf Mieterseite Kosten für Investitionen in die Adaptierung der Flächen.

Um die Kosten und finanziellen Effekte des Projekts PSK-Liegenschaft über die BIG hinaus auch auf der Mieterseite und damit gesamthaft zu bewerten, zog der RH seine Feststellungen aus dem Bericht zur ÖAW (Reihe Bund 2023/6) heran. Die ÖAW mietete 57 % der von der BIG vermieteten Fläche (Stand Jänner 2025, siehe Tabelle 1) und war damit der deutlich größte Nutzer. Wie der RH in seinem Bericht zur ÖAW festgestellt hatte, hatte die ÖAW bei ihrer Übersiedlung in das PSK-Gebäude hohe einmalige Investitionen zu tragen. Sie hatte einen alternativen Zu- bzw. Neubau nicht umfassend evaluiert, obwohl sie 15,96 Mio. EUR an prognostizierten Einmalkosten für die Anmietung des Standorts im PSK-Gebäude zu tragen plante. Zudem war die Anmietung des Objekts nicht – wie vereinbart – kostenneutral. Die ÖAW prognostizierte Mietmehrkosten (einschließlich Betrieb) – nach Auflassung ihrer bestehenden Standorte – in Höhe von 0,57 Mio. EUR pro Jahr.⁴⁰

In der – parallel zur gegenständlichen Gebarungsüberprüfung – durchgeführten Follow-up-Überprüfung zur ÖAW⁴¹ im Jahr 2025 stellte der RH fest, dass sich die Kosten der ÖAW für die Standortkonsolidierung im PSK-Gebäude von ursprünglich rd. 15,96 Mio. EUR um rd. 12,44 Mio. EUR auf rd. 28,39 Mio. EUR erhöht hatten. Die jährlichen Mietmehrkosten steigen zudem ab 2027 von 0,57 Mio. EUR auf 1,24 Mio. EUR. Der RH beurteilte daher die ursprünglichen Kostenplanungen der

³⁸ Die ersten beiden Gutachten wurden als „Wertindikation“ bezeichnet. Dazu beauftragte die BIG im Jahr 2020 noch einmal ein vollwertiges Gutachten mit ausführlichem Befund, ergänzt etwa um die Themen Beschreibung der Mikro- und Makrolage, Auszug aus dem Flächenwidmungsplan etc. Da die Ergebnisse und Parameter unverändert geblieben waren, wurde dieses Gutachten vom RH nicht berücksichtigt.

³⁹ Bei einer „Overrent-Situation“ liegen die Mieten über dem ortsüblichen Niveau.

⁴⁰ siehe RH-Bericht „Österreichische Akademie der Wissenschaften“ (Reihe Bund 2023/6, TZ 39 und TZ 40)

⁴¹ Reihe Bund 2025/37

Standortkonsolidierung als mangel- bzw. lückenhaft. Er merkte zudem an, dass die angenommene Kostenneutralität in hohem Ausmaß nicht mehr gegeben war, und wies darauf hin, dass mit den vorliegenden Parametern die durch die ÖAW vorgenommene Wirtschaftlichkeitsberechnung nunmehr zu einem deutlich ungünstigeren Ergebnis für den Standort PSK geführt hätte.

- 10.2 Der RH wies kritisch darauf hin, dass die für die Sanierung und Adaptierung des PSK-Gebäudes notwendigen Investitionen (unter Abzug des Baukostenzuschusses) von rd. 23,7 Mio. EUR auf rd. 32,8 Mio. EUR (brutto) um 38,6 % gestiegen waren; unter Berücksichtigung der Gestionskosten vor allem für die Inbetriebsetzung und Instandhaltung von rd. 14 Mio. EUR und des Baukostenzuschusses vom Baurechtsgeber an die BIG betrug die Steigerung rd. 23,1 Mio. EUR; dies entsprach annähernd einer Verdoppelung.

Bei Hinzurechnung auch der Sanierungskosten des baulichen Brandschutzes von rd. 7,9 Mio. EUR würden die Kosten um 131 % (von rd. 23,7 Mio. EUR auf rd. 54,7 Mio. EUR) steigen.

Der RH verwies kritisch darauf, dass damit das von der BIG bei der Genehmigung 2019 am höchsten eingestufte Risiko beim Projekt PSK-Liegenschaft tatsächlich eintrat: eine Kostensteigerung aufgrund der notwendigen baulichen Adaptierungen. Zudem kam es zu Verzögerungen im Projektabschluss.

Der Kostenanstieg beeinflusste die Wirtschaftlichkeit des Projekts. Zudem war unsicher, wie sich die laufenden Instandhaltungskosten in Zukunft tatsächlich entwickeln werden; diese hatte die BIG in ihrer Nachkalkulation reduziert (von 1,2 Mio. EUR bzw. 26,7 EUR pro m² auf 0,9 Mio. EUR bzw. 21,25 EUR pro m²). Der RH verwies auch auf die im Gutachten vom Juli 2023 festgestellte „Overrent-Situation“; infolge dieser war nach Ablauf der in den Mietverträgen enthaltenen Kündigungsverzichte – für fünf bis 25 Jahre – mit Nachverhandlungen über die Miethöhen und daher mit der Reduktion von Mieteinnahmen zu rechnen.

Zum Kostenanstieg bei der BIG kam – in der Gesamtbetrachtung der Kosten für die öffentliche Hand – erschwerend hinzu, dass sich in der Zwischenzeit auch auf Nutzerseite die einmaligen Kosten der ÖAW für die Standortkonsolidierung im PSK-Gebäude um 78 % auf 28,39 Mio. EUR stark erhöht hatten.

Der RH verwies zudem darauf, dass die Vermietung nahezu ausschließlich innerhalb des staatlichen Bereichs erfolgte. Die finanziellen Auswirkungen des Projekts PSK-Liegenschaft betrafen folglich nicht nur die BIG als Baurechtsnehmer und Vermieter, sondern auch die öffentlichen Einrichtungen, die der BIG Miete zu bezahlen hatten. Das bedeutet, dass alle Mehrkosten des Projekts im Ergebnis von den Steuerzahlerinnen und Steuerzahlern zu tragen waren.

Zusammenfassend wies der RH kritisch darauf hin, dass sich die finanziellen Rahmenbedingungen, die den Projekten sowohl der BIG (Baurechtsvertrag) als auch der ÖAW (Standortkonsolidierung, Einmietung im PSK-Gebäude) zugrunde lagen, nach der Genehmigung ungünstig entwickelten. Aus gesamthafter Sicht war daher die Wirtschaftlichkeit des Projekts PSK-Liegenschaft als nachteilig zu bewerten.

Vor dem Hintergrund des Lebenszyklus von Immobilien (Alterswertminderung) und der Ziele des Bundesimmobiliengesetzes – Förderung des Kostenbewusstseins bei den Nutzerressorts und sparsamer Umgang mit der Ressource Raum – empfahl der RH der BIG, bei künftigen Immobilienprojekten innerhalb des staatlichen Bereichs (BIG als Bereitsteller; öffentliche Stellen als Nutzer) eine möglichst vollständige Erfassung der finanziellen Auswirkungen sicherzustellen.

- 10.3 (1) Laut Stellungnahme der BIG seien die Änderung von Rahmenbedingungen und Anforderungen im Projektfortschritt sowie die Kostenentwicklung laufend geprüft, mit dem Nutzer und den zuständigen Ressorts abgestimmt und freigegeben worden.

(2) Die ÖBAG führte in ihrer Stellungnahme aus, dass der „Internal Rate of Return“ (**IRR**) die zentrale Größe bei der Beurteilung der wirtschaftlichen Vertretbarkeit von Projekten im BIG-Konzern darstelle. Das Projekt PSK sei dem Aufsichtsrat auf Basis einer Wirtschaftlichkeitsanalyse mit einem IRR von 3,3 % (Stand 2019) vorgelegt und als positiv bewertet worden (bei seinerzeitigen Kapitalkosten von 2,5 % bis 3 %). In der Nachkalkulation 2024 sei ein IRR von 4,22 % erreicht worden, womit das Projekt über den ursprünglichen Erwartungen gelegen sei. Die Hinweise des RH auf eine Unwirtschaftlichkeit würden eine stichtagsbezogene (historische) Betrachtung darstellen; diese erfasse nicht die zukunftsorientierte und langfristige Logik, die dem IRR zugrunde liege. Der IRR berücksichtige den gesamten Lebenszyklus des Projekts sowie zukünftige Cashflows und sei daher die maßgebliche Kennzahl zur Beurteilung der wirtschaftlichen Angemessenheit im BIG-Konzern.

- 10.4 Der RH entgegnete der ÖBAG, dass seine Feststellung zur Wirtschaftlichkeit auf einer gesamthaften Sicht basierte, d.h. auf einer Gesamtbetrachtung der Kosten für die öffentliche Hand. Demgegenüber berücksichtigte die Wirtschaftlichkeitsrechnung der BIG nur ihre eigenen Kosten.

Dass in der Nachkalkulation ein höherer IRR von 4,22 % (ursprünglich 3,3 %) zustande kam, lag vor allem daran, dass die BIG darin die laufenden Aufwendungen für Instandhaltung erheblich reduzierte und die potenziellen Kosten im Zusammenhang mit den Gewährleistungsansprüchen nicht berücksichtigte.

Eine nachträgliche pauschale Reduktion der Instandhaltungsaufwendungen um 25 % war für den RH sachlich nicht nachvollziehbar. Sie widersprach dem bisherigen Projektverlauf, bei dem die Investitionen für die Adaptierung und Sanierung im Vergleich zur ursprünglichen Schätzung deutlich gestiegen waren und sich das Projekt verzögert hatte (späterer Mietbeginn).

Dies wog umso schwerer, als die Instandhaltungsaufwendungen im Jahr 2024 deutlich höher ausfielen als geplant (um 40 %); auch die in der Nachkalkulation ausgewiesenen jährlichen Instandhaltungsaufwendungen für vergangene Jahre lagen unter den tatsächlich angefallenen Instandhaltungsaufwendungen. Es bestand daher das Risiko, dass bei in Zukunft weiterhin hohen Instandhaltungsaufwendungen der IRR in einer Nachbetrachtung geringer ausfallen kann (TZ 11).

Erträge und Aufwendungen (Buchhaltung)

- 11.1 (1) Die BIG erstellte für das Projekt PSK-Liegenschaft einen in sich geschlossenen eigenen Jahresabschluss. Die Erträge und Aufwendungen der BIG in diesem Zusammenhang stellten sich in den Jahresabschlüssen („Einzelabschluss“) 2020 bis 2024 wie folgt dar:⁴²

Tabelle 3: Erträge und Aufwendungen für das Projekt PSK-Liegenschaft

	2020	2021	2022	2023	2024	Summe 2020 bis 2024
	in Mio. EUR					
Mieterlöse	0,24	0,81	3,19	5,97	7,03	17,23
Instandhaltung	-1,09	-1,82	-4,37	-3,90	-1,86	-13,03
Betriebskosten Leerstand	-1,12	-0,66	-0,90	-0,51	-0,27	-3,47
Baurechtszins	0,00	0,00	-1,93	-4,30	-4,53	-10,76
Abschreibung abzüglich Auflösung Baukostenzuschuss	-0,03	-0,03	-0,03	-1,27	-1,45	-2,81
Sonstiges	0,03	0,05	0,05	0,13	0,18	0,44
Saldo der Erträge und Aufwendungen	-1,97	-1,65	-4,00	-3,88	-0,90	-12,40

Quelle: BIG

Den Mieterlösen auf der Ertragsseite standen insbesondere die Aufwendungen für die Instandhaltung, der Baurechtszins und die Abschreibung der bis Ende 2024 aktivierten Beträge in Höhe von rd. 49 Mio. EUR – dies betraf insbesondere jene für Sanierungs- und Adaptierungsmaßnahmen – gegenüber. In den Jahren 2020 bis 2024 überstiegen die Aufwendungen die Erträge. Im Vergleich zu den Planzahlen

⁴² Darstellung im Einzelabschluss nach den Vorschriften des Unternehmensgesetzbuchs (UGB), dRGL. S. 219/1897 i.d.G.F.

2024 fielen die Instandhaltungsaufwendungen 2024 um 40 % (rd. 500.000 EUR) höher aus. Ab dem Jahr 2025 rechnete die BIG mit einem Ertragsüberschuss (rd. 100.000 EUR).

(2) Das Baurecht (Nutzungsrecht) war im Einzelabschluss nicht aktiviert, jedoch in dem nach IFRS⁴³ erstellten Konzernabschluss (199,04 Mio. EUR zum 31. Dezember 2020; 244,92 Mio. EUR zum 31. Dezember 2024). Der Wert des Baurechts bemaß sich an den bis zum Ende des Vertrags zu leistenden diskontierten Baurechtszinsen, die jährlich mit dem Verbraucherpreisindex angepasst wurden. Dem stand eine Leasingverbindlichkeit in gleicher Größenordnung gegenüber.

- 11.2 Der RH wies darauf hin, dass beim Projekt PSK-Liegenschaft in den Jahren 2020 bis 2024 die Aufwendungen die Erträge überstiegen. Er merkte kritisch an, dass die Instandhaltungsaufwendungen im Jahr 2024 deutlich höher ausfielen als geplant (um 40 %). Sollten die Instandhaltungsaufwendungen nicht dauerhaft und deutlich zurückgehen, würde dies die Wirtschaftlichkeit des Projekts PSK-Liegenschaft nachteilig beeinflussen.

⁴³ IFRS = International Financial Reporting Standards

Geschäftsführerverträge der BIG

Entgelt

- 12.1 (1) Die BIG wurde von zwei Geschäftsführern geleitet, wobei im überprüften Zeitraum insgesamt vier Personen diese Funktion innehatten. Die Geschäftsführerverträge verpflichteten die Geschäftsführer der BIG auch, weitere Organfunktionen im Konzern und in Beteiligungsgesellschaften der BIG ohne zusätzlichen Vergütungsanspruch zu übernehmen. Die Geschäftsführung der BIG wurde von der Generalversammlung bestellt, in der die ÖBAG als Alleingesellschafter alle Stimmanteile hielt. Die inhaltliche Ausgestaltung der Geschäftsführerverträge, insbesondere im Hinblick auf das Entgelt und spezifische Compliance-Anforderungen, oblag daher ebenso der ÖBAG.

Bei Unternehmen, die überwiegend Leistungen im Rahmen eines „inhouse-Verhältnisses“⁴⁴ an den Bund zur Deckung seines eigenen Bedarfs an Sach- und Dienstleistungen erbringen, war laut Stellenbesetzungsgesetz⁴⁵ der Gesamtjahresbezug der Mitglieder des Leitungsorgans nicht anhand der Aufgaben, vergleichbarer Branchen bzw. Unternehmen und der wirtschaftlichen Lage des Unternehmens zu bemessen, sondern in Anlehnung an die Bezüge, die im Bund für die Bediensteten in vergleichbarer Verantwortung und in vom Gesetz zeitlich begrenzten Funktionen vorgesehen waren.

Laut Angaben der ÖBAG zur Bemessung der Bezüge sei 2019 aufgrund der Entwicklungstätigkeit und der starken Marktorientierung der 100 %igen BIG-Tochter ARE absehbar gewesen, dass deren Umsätze außerhalb des öffentlichen Umfelds stark steigen würden. Da die Geschäftsführer der BIG als Geschäftsführung der ARE tätig gewesen seien, dafür jedoch keine gesonderte Vergütung gebührt habe, wäre eine Lösung nur über eine separate Vergütung der ARE-Geschäftsführung nach marktkonformen Bedingungen möglich gewesen.

Die ÖBAG beauftragte daher eine Studie, die die (damaligen) Vergütungen der Geschäftsführer der BIG mit jenen von privaten Immobilienunternehmen, öffentlich-rechtlichen Immobilienunternehmen in Deutschland und öffentlichen Unternehmen in Österreich verglich. Darauf aufbauend schlug die ÖBAG (im Dezember 2019) im Vergütungsausschuss des BIG-Aufsichtsrats vor, die Jahresbezüge der Geschäftsführer (mit der Vertragsverlängerung ab 2020) um 35,7 % anzuheben.

⁴⁴ Ein „inhouse-Verhältnis“ bestand, wenn der Auftraggeber eine ähnliche Kontrolle über den Auftragnehmer ausübte wie über seine eigenen Dienststellen (Kontrollkriterium), der Auftragnehmer zu mehr als 80 % für den Auftraggeber tätig war (Wesentlichkeitskriterium) und keine direkte private Kapitalbeteiligung am Auftragnehmer bestand (Beteiligungskriterium). Da die BIG zu 100 % im Eigentum der Republik Österreich stand und laut Mitteilung der BIG an den RH 2024 99 % ihres Konzern-Umsatzes mit öffentlichen Auftraggebern machte, lag ein solches „inhouse-Verhältnis“ vor.

⁴⁵ § 7 Abs. 1 Z 1 lit. a Stellenbesetzungsgesetz, BGBl. 26/1988 i.d.g.F.

(2) Der RH verglich die vereinbarten und tatsächlich ausbezahlten Jahresbezüge der Geschäftsführer mit dem Jahresbezug, der im relevanten Jahr für die Leitung einer Sektion oder die Ausübung der Funktion einer Generalsekretärin bzw. eines Generalsekretärs in einem Bundesministerium gebührte:⁴⁶

Tabelle 4: Geschäftsführerverträge BIG

Geschäftsführer	Funktionsdauer	Jahresbezug	Bonusregelung ³	Jahresbezug Sektionsleitung ⁵
		in EUR		in EUR
Geschäftsführer A	Juni 2016 bis Mai 2021	225.000 ¹	Jahresbonus maximal 15 %	144.387,6
Geschäftsführer A	Juni 2021 bis September 2024	316.250 ²	Jahresbonus maximal 15 % Drei-Jahres-Bonus maximal 25 % ⁴	163.786
Geschäftsführer B	Mai 2016 bis Mai 2021	225.000 ¹	Jahresbonus maximal 15 %	144.387,6
Geschäftsführer B	Mai 2021 bis Mai 2024	275.000	Jahresbonus maximal 15 % Drei-Jahres-Bonus maximal 25 % ⁴	163.786
Geschäftsführer C	seit Mai 2024	275.000 ²	Jahresbonus maximal 15 % Drei-Jahres-Bonus maximal 25 % ⁴	191.555
Geschäftsführerin D	seit Oktober 2024	285.000 ²	Jahresbonus maximal 15 % Drei-Jahres-Bonus maximal 25 % ⁴	191.555

¹ Inflationsanpassung im Geschäftsführervertrag vereinbart

Quelle: BIG; Zusammenstellung: RH

² Inflationsanpassung, sofern die Inflation von 2 % pro Jahr nach drei Jahren (kumuliert 6,12 %) überschritten wird, in Höhe der Differenz zwischen tatsächlicher Inflation und Basiswert von 6,12 %

³ Bemessungsgrundlage: Jahresbezug

⁴ jährliche Auszahlung möglich

⁵ im Jahr des Vertragsabschlusses

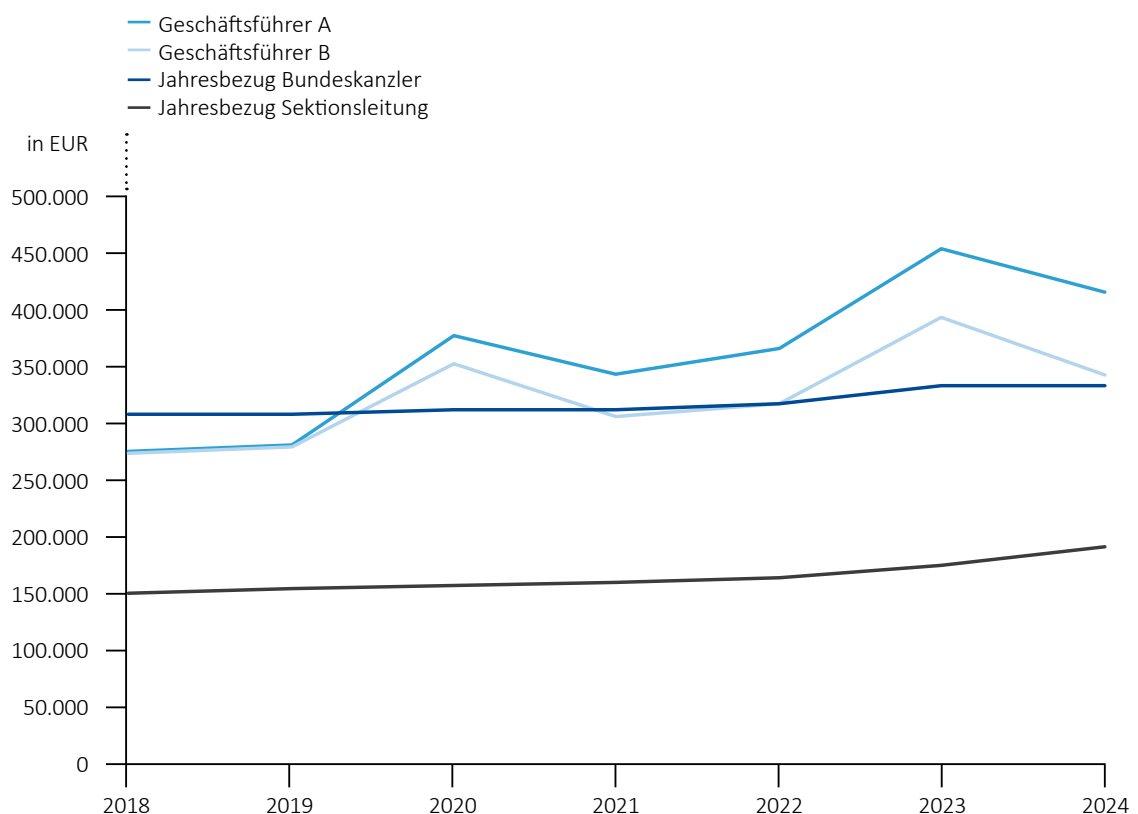
Der Vergütungsausschuss des Aufsichtsrats war dafür zuständig, die tatsächliche Höhe der Jahresboni festzulegen; bemessen wurde sie anhand der Erreichung quantitativer und qualitativer Ein- bzw. Drei-Jahres-Ziele. 2020 wurde neben dem vollen Jahresbonus eine zusätzliche „einmalige und ausschließlich freiwillige Prämie als Anerkennung für die Leistungen in den vergangenen Jahren in Höhe von ebenfalls je 15 %“ gewährt. Außerdem wurden in den Folgejahren die in den Geschäftsführerverträgen festgelegten Obergrenzen sowohl in Bezug auf den Jahresbonus als auch den Drei-Jahres-Bonus (um 1,00 bis 2,08 Prozentpunkte) überschritten, obwohl erst die 2023 und 2024 abgeschlossenen Geschäftsführerverträge eine solche Überschreitungsmöglichkeit vorsahen. Die ÖBAG teilte dem RH dazu mit, dass die „Möglichkeit einer zusätzlichen Incentivierung bei Übererfüllung“ jährlich im Vergütungsausschuss abgestimmt sowie mit der Geschäftsführung der BIG über die jährlichen Ziele vereinbart werde. Der Vergütungsausschuss habe die Möglichkeit, bei einer Übererfüllung der Ziele eine höhere Prämie zu gewähren, wobei die

⁴⁶ Dies waren die höchstmöglichen Jahresbezüge von Bundesbediensteten (§ 31 Abs. 2 Z 3 lit. b Gehaltsgesetz 1956, BGBl. 54/1956 i.d.g.F., und § 74 Abs. 2 Z 3 lit. b Vertragsbedienstetengesetz 1948, BGBl. 86/1948 i.d.g.F.).

maximale Übererfüllung 10 % beim Jahresbonus und 14 % beim Drei-Jahres-Bonus betrage. Dies sei „sowohl am Markt als auch innerhalb des ÖBAG-Portfolios durchwegs üblich“ und solle „sicherstellen, dass auch bei vollständiger Zielerreichung ein Anreiz für eine überdurchschnittliche Performance erhalten bleibt.“

(3) Die tatsächlichen Bruttobezüge der beiden zwischen 2018 und 2024 amtierenden Geschäftsführer A und B der BIG stellten sich daher wie folgt dar:

Abbildung 3: Jahresbezüge der Geschäftsführer



Quelle: BIG; Darstellung: RH

Die Jahresbezüge der beiden zwischen 2018 und 2024 amtierenden Geschäftsführer A und B der BIG lagen bereits ohne erfolgsabhängige Bestandteile um 16 % bis 95 % über jenen einer Sektionsleitung oder einer Generalsekretärin bzw. eines Generalsekretärs, den höchsten Funktionen in der Bundesverwaltung. Außerdem führte die Vergütungspraxis der BIG dazu, dass die tatsächlich ausbezahlten Jahresbezüge der Geschäftsführer A und B diesen Vergleichsbezug um 79 % bis 159 % überstiegen. Im Jahr 2023 überstiegen die tatsächlich ausbezahlten Jahresbezüge auch den Bezug des Bundeskanzlers um 18 % bzw. 36 %. Darüber hinaus bezahlte die BIG den beiden Geschäftsführern 2025 nach ihrem Ausscheiden die noch ausste-

henden Anteile (insgesamt rd. 176.000 EUR) an dem Drei-Jahres-Bonus aus, der auf ihre letzte Funktionsperiode entfiel.

- 12.2 Der RH wies darauf hin, dass die BIG ihre Leistungen an den Bund überwiegend im Rahmen eines „inhouse-Verhältnisses“ zur Deckung des eigenen Bedarfs des Bundes an Sach- und Dienstleistungen erbrachte. Daher war die Regelung des Stellenbesetzungsgesetzes zu beachten, wonach sich die Gesamtjahresbezüge der Geschäftsführer der BIG an den Bezügen der Bundesbediensteten in vergleichbarer Verantwortung anzulehnen hatten. Auch das Argument der ÖBAG, dass die Umsätze der ARE außerhalb des öffentlichen Umfelds aufgrund ihrer Entwicklungstätigkeit und starken Marktorientierung stark steigen würden, konnte daran aus Sicht des RH nichts ändern. Dies deswegen, weil 2024 der relevante Gesamtumsatz des BIG-Konzerns – in dem jener der ARE inkludiert war – mit öffentlichen Auftraggebern 99 % betrug und damit das im Stellenbesetzungsgesetz genannte „inhouse-Verhältnis“ zur BIG jedenfalls gegeben war. Der RH kritisierte daher, dass die Jahresbezüge der Geschäftsführer der BIG bereits ohne erfolgsabhängige Bestandteile die höchstmöglichen Bezüge von Bundesbediensteten, nämlich jene einer Sektionsleitung oder einer Generalsekretärin bzw. eines Generalsekretärs, um 16 % bis 95 % überstiegen.

Er kritisierte außerdem,

- dass den Mitgliedern der Geschäftsführung 2020 neben dem vollen Jahresbonus für 2019 (von 15 % des Jahresbezugs) ein zusätzlicher Bonus in derselben Höhe gewährt wurde,
- dass in den Folgejahren die in den Geschäftsführerverträgen festgelegten Obergrenzen sowohl beim Jahresbonus als auch beim Drei-Jahres-Bonus um 1,00 bis 2,08 Prozentpunkte überschritten wurden, obwohl erst die 2023 und 2024 abgeschlossenen Geschäftsführerverträge eine solche Überschreitungsmöglichkeit vorsahen.

Der RH wies daher zusammenfassend kritisch darauf hin, dass durch die Vergütungspraxis der BIG die tatsächlich ausbezahlten Jahresbezüge der beiden zwischen 2018 und 2024 amtierenden Geschäftsführer den Vergleichsbezug einer Sektionsleitung oder einer Generalsekretärin bzw. eines Generalsekretärs um 79 % bis 159 % und im Jahr 2023 auch jenen des Bundeskanzlers um 18 % bzw. 36 % überstiegen.

Aus Sicht des RH stand dies nicht im Einklang mit den Vorgaben des Stellenbesetzungsgesetzes zur Bemessung der Bezüge von Leitungsorganen in Beteiligungen des Bundes.

Der RH empfahl daher der ÖBAG, bei der Festsetzung der Höhe der Geschäftsführerbezüge der BIG die Regelung des Stellenbesetzungsgesetzes bei zum Bundesdienst vergleichbarer Verantwortung anzuwenden.

12.3 Die ÖBAG verwies in ihrer Stellungnahme auf § 7 Abs. 1 Z 1 Stellenbesetzungsgesetz. Dieser regle die Bemessung des Gesamtjahresbezugs der Mitglieder des Leitungsorgans in Anlehnung an die Vergütung von Bundesbediensteten in einer Funktion mit „vergleichbarer Verantwortung“. Die Geschäftsführer der BIG seien gleichzeitig auch die Geschäftsführer der ARE und der ARE Austrian Real Estate Development GmbH. Damit sei die Geschäftsführung der BIG u.a. verantwortlich für

- die Planung und Finanzierung des gesamten Konzerns, die teilweise über Anleihen erfolge,
- die operative Organisation des gesamten Konzerns mit bis zu 200 Gesellschaften,
- das gesamte Personalwesen für aktuell 1.200 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter und
- großvolumige, privatrechtlich organisierte städtebauliche Projekte.

Es sei nicht ersichtlich, welcher Bedienstete im Bereich des Bundes eine „vergleichbare Verantwortung“ habe, sodass für die Vergütung der Geschäftsführung der BIG § 7 Abs. 1 Z 2 Stellenbesetzungsgesetz anzuwenden sei, wonach die Vergütung u.a. anhand der Aufgaben, der Branche und der wirtschaftlichen Lage des Unternehmens zu bemessen sei.

Dementsprechend orientiere sich die ÖBAG an den unternehmerisch agierenden Einheiten des Bundes (z.B. VERBUND AG, ÖBB, ASFINAG, Austro Control, OeBFA, aws) sowie an Vergleichsunternehmen der Immobilienbranche. Eine 2019 beauftragte Studie habe gezeigt, dass die Vergütung der BIG-Geschäftsführung im Mittelfeld der öffentlichen Vergleichsunternehmen liege und deutlich hinter den marktüblichen Vergütungen der Immobilienbranche. Ergänzend dazu wies die ÖBAG nochmals auf die duale Position in der gleichzeitigen Rolle als Geschäftsführung der BIG und der ARE hin: Aus konsolidierter Konzernsicht seien 92 % der BIG-Umsätze dem Bund zuzurechnen (2024), wobei die verbleibenden 8 % im Wesentlichen auf den ARE-Teilkonzern entfielen. Bei der Vertragsverlängerung der Geschäftsführer A und B im Jahr 2020 sei bereits absehbar gewesen, dass die Drittumsätze der ARE über den Vertragszeitraum 2021 bis 2026 einen substanziellen Anteil am Konzernumsatz ausmachen würden. Eine gesonderte Vergütung für die Verantwortung über den ARE-Teilkonzern bestehe nicht – die Vergütung der BIG-Geschäftsführung decke die Gesamtverantwortung für den Konzern ab. Die Anpassung der Vergütung sei daher notwendig gewesen, um den steigenden Anforderungen an das Management (starkes Wachstum, höhere Marktaktivität der ARE, Wettbewerbsintensität) gerecht zu werden und das erfolgreiche Management für eine weitere Funktionsperiode zu gewinnen.

Die ARE sei aktuell ein Teilkonzern mit einem Fair Value von rd. 6 Mrd. EUR; die Drittumsätze würden etwa ein Viertel der Gesamterlöse betragen, womit die ARE nicht mehr dem Inhouse-Privileg des Bundes unterliege. Die Größenordnung der ARE mache sie zu einem der wesentlichsten Marktteilnehmer in Österreich; sie übertreffe dabei sogar börsennotierte Wettbewerber.

Marktübliche, jährliche Gesamtvergütungen in dieser Größenordnung lägen zwischen ca. 0,5 Mio. EUR und 1,5 Mio. EUR. Daher sei die Vergütung der BIG-Geschäftsführung, die zugleich auch die Kompetenzen der marktorientierten ARE abdecke, nicht nur sachgerecht, sondern im Marktvergleich konservativ: Würden die Aufgaben- und Verantwortungsbereiche der ARE gesondert vergütet, so wären die Gehaltsstrukturen für ein wettbewerbsfähiges Management deutlich über jenen der dualen Geschäftsführerposition der BIG und ARE.

- 12.4 Der RH wies erneut darauf hin, dass die BIG ihre Leistungen an den Bund überwiegend im Rahmen eines „inhouse-Verhältnisses“ erbrachte. Daher hatten sich gemäß Stellenbesetzungsgesetz die Gesamtjahresbezüge der Geschäftsführer der BIG an den Bezügen der Bundesbediensteten in vergleichbarer Verantwortung zu orientieren. Das von der ÖBAG vorgebrachte Argument, dass diese Bestimmung nicht anzuwenden sei – weil es in der Bundesverwaltung keine Position gebe, deren Verantwortung mit der BIG-Geschäftsführung vergleichbar sei –, sondern die Geschäftsführerbezüge anhand der Aufgaben, der Branche und der wirtschaftlichen Lage des Unternehmens zu bemessen seien, griff aus Sicht des RH nicht: Schon nach dem Wortlaut des Stellenbesetzungsgesetzes, das bei dieser Regelung unmissverständlich an das „inhouse-Verhältnis“ anknüpfte, kam eine solche Auslegung nicht infrage. Darüber hinaus verwies der RH auf Positionen in der Bundesverwaltung, mit denen ein vergleichbarer oder auch höherer Grad der Verantwortung verbunden war: So verantwortete etwa die für das Beteiligungsmanagement der ÖBAG zuständige Abteilungs- oder Sektionsleitung (im Finanzministerium bzw. Wirtschaftsministerium) neben dem BIG-Konzern auch weitere Beteiligungen des Bundes. Aus Sicht des RH konnten die Argumente der ÖBAG außerdem keinesfalls einen Jahresbezug der BIG-Geschäftsführung rechtfertigen, der jenen des Bundeskanzlers um 18 % bzw. 36 % übersteigt.

Compliance

- 13.1 (1) Die BIG verfügte über ein Compliance-Handbuch und den BIG-Kodex; beide Dokumente enthielten inhaltliche und organisatorische Festlegungen zur Compliance der BIG. Darüber hinaus enthielt ein Verhaltenskodex Leitlinien und Regeln für ethisch und rechtlich einwandfreies Verhalten. Er galt für Mitglieder der Geschäftsführung, Führungskräfte sowie Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter gleichermaßen. Für die Mitglieder der Geschäftsführung (als Geschäftsleitung im Sinne des Kodex) galt auch der Bundes-Public Corporate Governance Kodex 2017, der die Grundsätze der Unternehmens- und Beteiligungsführung im Bereich des Bundes festlegte.

Die – auch für die Geschäftsführer – wesentlichen Inhalte dieser Regelungen waren wie folgt:

- Ein Interessenkonflikt lag dann vor, wenn „private Interessen auf irgendeine Art mit den Interessen des BIG-Konzerns im Widerspruch stehen – oder stehen könnten“. In so einem Fall war „der zuständige Vorgesetzte“ zu informieren, um „erforderliche Abhilfemaßnahmen abzustimmen“. Gemäß Bundes-Public Corporate Governance Kodex 2017 und Geschäftsordnung der BIG hatten Geschäftsführer Interessenkonflikte unverzüglich dem Überwachungsorgan – im Fall der BIG dem Aufsichtsrat – und den anderen Geschäftsführern offenzulegen.
- Der BIG-Kodex untersagte „im Hinblick auf die strengen strafrechtlichen Bestimmungen“, Vorteile anzunehmen bzw. anderen Amtsträgern Vorteile zu gewähren.⁴⁷ Auch der Verhaltenskodex verwies auf das Strafrecht und hielt fest: „Wir fordern deshalb keine Vorteile im Zusammenhang mit unserer geschäftlichen Tätigkeit. Ebenso wenig nehmen wir ungebührliche Vorteile an oder lassen uns solche versprechen.“ Der Bundes-Public Corporate Governance Kodex 2017 regelte außerdem, dass alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter „im Zusammenhang mit ihrer Tätigkeit weder für sich noch für andere Personen von Dritten Zuwendungen oder sonstige Vorteile fordern, annehmen oder sich versprechen lassen“ dürfen.
- Informationen und Hinweise über „korruptes Verhalten einzelner oder mehrerer Auftragnehmer bzw. von Mitarbeitern oder Mitarbeiterinnen des BIG-Konzerns“ waren an die Interne Revision oder die Geschäftsführung weiterzuleiten.

(2) Im Dezember 2023 befasste sich der Aufsichtsrat der BIG aufgrund mehrerer Medienberichte im Zusammenhang mit der Insolvenz der SIGNA-Unternehmensgruppe⁴⁸ mit möglichen Compliance-Verstößen des Geschäftsführers A. Thema war u.a. auch der Baurechtsvertrag zur PSK-Liegenschaft. Diesbezüglich hielt der Ge-

⁴⁷ Besondere (und teilweise strengere) Regelungen bestanden für Getränke und Speisen im Rahmen von Besprechungen, Essenseinladungen, Veranstaltungen, Weihnachts-, Geburtstags- und Werbegeschenke, Sponsoring und Vorteile im Rahmen von Vergabeverfahren.

⁴⁸ konkret: SIGNA Holding GmbH

schäftsführer A in der Aufsichtsratssitzung fest, dass „die Initiative zum Abschluss des Baurechtsvertrages hinsichtlich des PSK-Gebäudes vom damaligen Rektor der Universität für angewandte Kunst und in weiterer Folge auch vom Präsidenten der Akademie der Wissenschaften ausging“. Auf Beschluss des Aufsichtsrats beauftragte die BIG im Dezember 2023 einen externen Dienstleister mit der Aufarbeitung der in der Medienberichterstattung enthaltenen Sachverhalte. Der Untersuchungsbericht befasste sich – außer mit dem Abschluss des Baurechtsvertrags zur PSK-Liegenschaft – mit vier weiteren Sachverhaltskomplexen. Seine wesentlichen Ergebnisse waren:

- Im September 2019 – kurz vor Abschluss der Verhandlungen zum Baurechtsvertrag – ersuchte die Assistenz des Vorstandsvorsitzenden der SIGNA-Unternehmensgruppe jene des Geschäftsführers A der BIG um Bekanntgabe seiner Privatadresse zur Übermittlung einer Jagdeinladung. Im November 2019 sagte die Assistenz des Geschäftsführers A unter Verweis auf die Compliance-Bestimmungen der BIG schriftlich ab. Im August 2020 lud der Vorstandsvorsitzende der SIGNA-Unternehmensgruppe den Geschäftsführer A der BIG (erneut) zur Jagd ein; diese Einladung erfolgte explizit auch im Namen des Vorsitzenden des Beirats der SIGNA-Unternehmensgruppe. Auch diese Einladung wurde abgelehnt. An die Interne Revision oder an andere Stellen innerhalb oder außerhalb der BIG – z.B. Aufsichtsrat oder Eigentümer – wurden diese Einladungen nicht weitergeleitet. Die BIG teilte dem RH dazu mit, dass der Geschäftsführer A den rechtlichen Vorgaben „durch ausdrückliche Ablehnung der Einladungen vollständig entsprochen“ habe und dass die „Dokumentation rechtskonformen Verhaltens und mehr noch, deren Kommunikation an andere Stellen, [...] die Anforderungen an ein Compliance-System überspannen“ würden. Der externe Untersuchungsbericht hielt dazu fest, dass sich „auf Basis der [...] vorliegenden Unterlagen und Informationen, vorbehaltlich einer rechtlichen Würdigung, kein Hinweis auf Compliance-Verstöße im Zusammenhang mit Jagdeinladungen“ (der SIGNA-Unternehmensgruppe) ergebe.
- Zwei Besprechungen im Rahmen einer großen europäischen Immobilienmesse auf der Yacht der SIGNA-Unternehmensgruppe in Cannes in den Jahren 2013 und 2016 wertete der Untersuchungsbericht als branchenüblich, weil das Kongresszentrum und der Yachthafen von Cannes während dieser Messe ein einheitliches Gelände darstellen würden und „die Yachten im Hafen als Alternative zu einem klassischen Messestand anzusehen“ seien.
- Ein von der SIGNA-Unternehmensgruppe koordiniertes Treffen mit dem Berliner Bürgermeister kam nicht zustande. Außerdem sei der „Austausch mit politischen Entscheidungsträgern sowohl in Österreich als auch im europäischen Ausland [...] nachvollziehbar und als Teil des Geschäfts der BIG [...] anzusehen“.
- Der Untersuchungsbericht hielt fest, dass der Geschäftsführer A der BIG im Juni 2020 nach vorangegangener telefonischer Abstimmung mit einem Vorstandsvorsitzenden der SIGNA-Unternehmensgruppe diesem Bewerbungsunterlagen eines Bekannten übermittelte. Der Vorstandsvorsitzende leitete diese Unterlagen wiederum an ein

Unternehmen weiter, das eine Immobilie der SIGNA-Unternehmensgruppe nutzte. Laut Bericht erfassten die internen Regelungen der BIG zum Verbot der Vorteilsannahme neben materiellen auch immaterielle Vorteile;⁴⁹ es würden jedoch „gute Gründe dafür [sprechen], dass bei der (erfolglosen) Weiterleitung der Bewerbung, vorbehaltlich einer rechtlichen Würdigung, kein Compliance-Verstoß gegen interne Richtlinien vorliegt“.

Für den im Jänner 2024 vorgelegten Untersuchungsbericht verrechnete der Dienstleister der BIG rd. 46.100 EUR. Eine weitere Behandlung im Aufsichtsrat unterblieb. Die BIG teilte dem RH dazu mit, dass laut Bericht „den erhobenen Vorwürfen keine compliance- oder sonstige rechtliche Relevanz“ zugekommen sei; eine nachträgliche formale Behandlung im Aufsichtsrat habe sich daher erübrigt. Nach Auskunft der ÖBAG an den RH sei der Bericht im Jänner 2024 den Mitgliedern des BIG-Aufsichtsrats übermittelt worden; der Bericht sei „zu dem eindeutigen Ergebnis“ gekommen, „dass sämtliche Vorwürfe haltlos sind. Damit war die Angelegenheit für die ÖBAG und den Aufsichtsrat abgeschlossen.“

- 13.2 Der RH anerkannte, dass die BIG mit dem Bundes-Public Corporate Governance Kodex 2017, dem Compliance-Handbuch, dem BIG-Kodex und dem Verhaltenskodex über ein Regelwerk verfügte, das die gesetzlichen Bestimmungen in Bezug auf zentrale Elemente eines Korruptionspräventionssystems (z.B. Umgang mit Interessenkonflikten und strafrechtlich relevantem Verhalten, Geschenk- und Vorteilsannahme) ergänzte und das auch für alle Bediensteten der BIG – unabhängig von ihrer Stellung innerhalb der Organisation – galt. Den Umgang mit tatsächlichen Interessenkonflikten durch die Geschäftsführung der BIG erachtete der RH insbesondere im Hinblick auf die untersuchten Sachverhalte aber als verbesserungswürdig.

Die Jagdeinladungen wurden mit Hinweis auf interne Compliance-Regelungen nicht angenommen. Der RH kritisierte jedoch, dass diese Einladungen weder an die Interne Revision der BIG noch an den für die Genehmigung des Baurechtsvertrags zuständigen Aufsichtsrat oder die Eigentümer zur Information weitergeleitet wurden. Da im September 2019 die Verhandlungen zum Baurechtsvertrag mit der SIGNA-Unternehmensgruppe weit fortgeschritten waren, hätte aus Sicht des RH jedenfalls überprüft werden müssen, inwieweit eine solche Einladung den Verdacht einer gerichtlich strafbaren Handlung (z.B. Vorteilsgewährung oder Vorteils- gewährung zur Beeinflussung) oder das Vorliegen eines Interessenkonflikts aufseiten des Geschäftsführers A indizierte; allenfalls wären daraus weitere Maßnahmen abzuleiten gewesen. In Zusammenschau mit den Ausführungen in TZ 3 und TZ 4, wonach die genauen Umstände der Anbahnung des Baurechtsvertrags offen waren und keine Nachweise dafür bestanden, dass zum Beginn der Vertragsverhandlungen

⁴⁹ Der Bericht nannte diesbezüglich „Sachgeschenke, Gutscheine, Reisen, Angebote zur Erbringung von Dienstleistungen sowie die Verschaffung eines Feriাপostens für Kinder“.

im September und Oktober 2018 ein konkreter Bedarf eines öffentlichen Bedarfsträgers an den Flächen des PSK-Gebäudes bestand, war es für den RH daher nicht ausgeschlossen, dass zum damaligen Zeitpunkt auch unsachliche Partikularinteressen eine Rolle spielen konnten.

Der RH hielt fest, dass öffentliche Einrichtungen und Unternehmen davon Abstand nehmen sollten, Geschäftsbeziehungen mit Personen und Unternehmen zu unterhalten, die den Führungskräften oder Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern dieser öffentlichen Stellen offensichtlich Compliance-relevante Vorteile anbieten.

Der konkrete Fall der Weiterleitung von Bewerbungsunterlagen eines Bekannten stand in einem Spannungsverhältnis zum Bundes-Public Corporate Governance Kodex 2017. Der Sachverhalt offenbarte aus Sicht des RH das Vorliegen eines Interessenkonflikts des Geschäftsführers A in Bezug auf die SIGNA-Unternehmensgruppe bzw. deren Vorstandsvorsitzenden. Der RH gab zu bedenken, dass ein Interessenkonflikt eines Geschäftsführers gegenüber einem potenziellen Vertrags- bzw. Geschäftspartner zum Abzug dieses Geschäftsführers aus den Vertragsverhandlungen führen müsste.

Der RH kritisierte, dass der – infolge der Medienberichterstattung – um mehr als 46.000 EUR beauftragte Untersuchungsbericht hauptsächlich Abhandlungen zu Sachverhalten, in kritischen Punkten jedoch keine abschließenden bzw. widersprüchliche Beurteilungen („vorbehaltlich einer rechtlichen Würdigung, kein Hinweis auf Compliance-Verstöße“) enthielt. Die Zweckmäßigkeit der beauftragten externen Untersuchung war daher für den RH jedenfalls in diesen Punkten nicht nachvollziehbar.

Zusammenfassend kritisierte der RH, dass in der BIG und der ÖBAG (als Eigentümer der BIG) in Bezug auf die SIGNA-Unternehmensgruppe, mit der die BIG über ihr Tochterunternehmen ARE u.a. auch beim Projekt VIENNA TWENTYTWO in Geschäftsbeziehung war, wenig Bewusstsein für zentrale Elemente der Compliance bestand. Dies zeigte sich vor allem darin, dass

- der Untersuchungsbericht lediglich an die Mitglieder des BIG-Aufsichtsrats übermittelt wurde, der Aufsichtsrat ihn jedoch nicht behandelte, obwohl er die Beauftragung der Untersuchung beschlossen hatte, und
- sich weder die BIG noch die ÖBAG mit den zutage getretenen Compliance-Risiken und Interessenkonflikten auseinandersetzte und beide dementsprechend auch keine weiteren Maßnahmen einleiteten, um solche Risiken in Zukunft zu vermeiden.

Der RH empfahl daher der BIG, ihre internen Regelwerke auf Basis der Untersuchungen im Bereich der Geschäftsführung anzupassen. Dabei hätten die Interessen der BIG und ihrer Eigentümer im Vordergrund zu stehen, insbesondere die Vermeidung von und der Umgang mit Interessenkonflikten und das Vorgehen bei

Compliance-relevanten Verhaltensweisen von Verhandlungs- und Vertragspartnern. Im Bereich der Geschäftsführung wären sämtliche Interessenkonflikte unverzüglich gegenüber dem Aufsichtsrat und dem anderen Geschäftsführer offenzulegen. Alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (inklusive der Geschäftsführung) wären über Compliance-Risiken und interne Regelwerke in Kenntnis zu setzen und im Rahmen von Schulungen zu informieren. Geschäfts- und Vertragsbeziehungen wären künftig von Beginn an so zu gestalten, dass diese ohne wirtschaftliche Nachteile für die BIG beendet werden können, wenn die Geschäftspartner den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der BIG (inklusive der Geschäftsführung) offensichtlich Compliance-relevante Vorteile – wie Jagdeinladungen – anbieten.

- 13.3 (1) Die BIG teilte in ihrer Stellungnahme mit, dass sie über ein umfassendes und gut etabliertes Regelwerk zum Themenbereich Compliance und Korruptionsprävention verfüge, was auch eine Prüfung der Europäischen Kommission aus dem Jahr 2023 bestätigt habe. Das Regelwerk werde laufend und unter den Gesichtspunkten der Empfehlung des RH überarbeitet. Seit 2013 gebe es im BIG-Konzern für alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter verpflichtende, regelmäßig zu wiederholende Schulungen zum Thema Anti-Korruption. Bei diesen werde neben klassischen Anti-Korruptionsinhalten auch der Umgang mit potenziellen Interessenkonflikten behandelt und Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter würden über bestehende Regelungen im Zusammenhang mit Interessenkonflikten informiert. Allfällige weitere Möglichkeiten zur Gestaltung von Vertragsbeziehungen mit Geschäftspartnern, die Compliance-relevante Vorteile anböten, würden einer rechtlichen Prüfung unterzogen.

(2) Laut Stellungnahme der ÖBAG seien die Erkenntnisse des Untersuchungsberichts allen Mitgliedern des Aufsichtsrats Anfang 2024 zugänglich gemacht worden und diese zu dem Ergebnis gekommen, dass die Compliance-Vorwürfe gegenüber dem Geschäftsführer A haltlos gewesen seien. Damit sei die Angelegenheit für die ÖBAG und den BIG-Aufsichtsrat abgeschlossen gewesen. Unabhängig davon unterstütze die ÖBAG die Weiterentwicklung von Compliance-Systemen ihrer Beteiligungsunternehmen und werde darauf hinwirken, dass die Berichterstattung zu sachgerechten Compliance-Themen im Rahmen der etablierten Reporting-Strukturen an den Aufsichtsrat erfolge. Darüber hinaus werde die ÖBAG über die Vertretung im Aufsichtsrat die Prüfung anregen, ob in künftigen Vertragsbeziehungen mit externen Partnern vertragliche Klauseln vorgesehen werden könnten, die der BIG im Anlassfall eine rechtssichere und wirtschaftlich vertretbare Beendigung von Geschäftsbeziehungen ermöglichen würden.

- 13.4 (1) Der RH erwiderte der BIG, dass im BIG-Konzern ein Regelwerk zwar vorhanden war, der Geschäftsführer A dieses jedoch im vorliegenden Fall nicht ausreichend beachtete: Der Geschäftsführer A legte weder die Jagdeinladungen noch seinen Interessenkonflikt in Bezug auf die SIGNA-Unternehmensgruppe bzw. deren Vorstandsvorsitzenden offen, wie es dieses Regelwerk vorsah.

(2) Daher erachtete der RH auch das Argument der ÖBAG als nicht nachvollziehbar, dass der beauftragte Untersuchungsbericht zu dem Ergebnis gekommen sei, die Compliance-Vorwürfe gegenüber dem Geschäftsführer A seien haltlos; dies insbesondere, weil der Bericht in kritischen Punkten keine abschließenden bzw. widersprüchliche Beurteilungen enthielt („vorbehaltlich einer rechtlichen Würdigung, kein Hinweis auf Compliance-Verstöße“).

Weitere Erwerbstätigkeiten der Geschäftsführer der BIG

- 14.1 (1) (a) In den Geschäftsführerverträgen war festgelegt, dass die Mitglieder der Geschäftsführung einem Wettbewerbsverbot⁵⁰ unterliegen und ihre volle Arbeitskraft der Tätigkeit für die BIG widmen müssen. Die Verträge legten außerdem fest, dass weitere Erwerbstätigkeiten selbstständiger oder unselbstständiger Art der vorherigen ausdrücklichen schriftlichen Bewilligung des Aufsichtsrats der BIG bedürfen. Dies betraf insbesondere Tätigkeiten als Aufsichtsratsmitglied, im Vorstand oder in einem sonstigen Organ einer anderen Gesellschaft⁵¹. Laut ÖBAG orientiere sich die „Genehmigungspraxis“ an zwei zentralen Kriterien: Zum einen solle die Tätigkeit die Haupttätigkeit bei der BIG zeitlich nicht beeinträchtigen und in der Freizeit durchführbar sein. Zum anderen dürfe kein inhaltlicher Interessenkonflikt in Bezug auf die mit der Geschäftsführungstätigkeit verbundenen Aufgaben bestehen. Es entspreche der „Gepflogenheit, dass Anträge auf Nebenbeschäftigungen im Vorfeld mit der Aufsichtsratsvorsitzenden abgestimmt werden“. Im Falle einer (für den Geschäftsführer) negativen Ersteinschätzung werde der Antrag nicht im Aufsichtsrat eingebracht.

Die Geschäftsführer der BIG übten folgende weitere Erwerbstätigkeiten aus:

Tabelle 5: Weitere Erwerbstätigkeiten der Geschäftsführer der BIG

Geschäftsführer	Tätigkeit	genehmigt durch
Geschäftsführer A	Landesholding Burgenland GmbH, Aufsichtsrat	Aufsichtsrat, September 2021
Geschäftsführer A	Gemeinnützige Wohnbauvereinigung, Aufsichtsrat	Aufsichtsrat, September 2023
Geschäftsführer C	Unternehmen im Bereich Sicherheitstechnik, Aufsichtsrat	Eigentümer, Jänner 2024
Geschäftsführerin D	acht unterschiedliche Organfunktionen (u.a. bei der Wirtschaftsuniversität Wien, in einer Privatstiftung und in weiteren Gesellschaften in den Bereichen Kultur, Pensionsvorsorge und Tourismus)	Geschäftsführervertrag, Juni 2024

Quelle: BIG; Zusammenstellung: RH

⁵⁰ § 24 GmbH-Gesetz, RGBL. 58/1906 i.d.g.F.

⁵¹ Diese Zustimmungsverpflichtung galt nicht für Organfunktionen im BIG-Konzern und in Unternehmen, an denen die BIG unmittelbar oder mittelbar beteiligt war. Solche Funktionen waren ohne zusätzlichen Vergütungsanspruch auszuüben.

(b) Der Geschäftsführer A war außerdem von Mai 2019 bis Mai 2024 Aufsichtsratsvorsitzender des „Internationalen Amtssitz- und Konferenzzentrums Wien, Aktiengesellschaft“. Das Finanzministerium – das über die ÖBAG auch die Eigentümerrolle für den Bund an der BIG wahrnahm – übertrug ihm diese Funktion als Eigentümerversorger in der Aktiengesellschaft. Die Übertragung erfolgte laut Mitteilung der BIG unter sinngemäßer Anwendung jener Bestimmungen des Geschäftsführervertrags, wonach auch weitere Organfunktionen ohne zusätzlichen Vergütungsanspruch zu übernehmen waren (TZ 12). Sie unterlag daher nicht den Bestimmungen zur Übernahme weiterer Erwerbstätigkeiten. Laut Corporate-Governance-Bericht der Aktiengesellschaft wurden ihm für diese Tätigkeit 2024 7.000 EUR ausbezahlt.

Außerdem legte der Geschäftsführer A im Mai 2018 eine Funktion im Lenkungsbeirat zur Errichtung des Krankenhauses Oberwart gegenüber dem Aufsichtsrat offen. Die Beendigung dieser Tätigkeit meldete A dem Aufsichtsrat im September 2021. Auf Nachfrage teilte die BIG dem RH dazu mit, dass sich diese Tätigkeit aufgrund der „Aufgaben und Funktion eines Lenkungsausschusses bei einem Immobilienprojekt“ nicht mit den vom Wettbewerbsverbot des Geschäftsführervertrags umfassten Erwerbstätigkeiten und Organfunktionen vergleichen lasse und daher nicht der Genehmigungspflicht durch den Aufsichtsrat unterliege.

(c) Der Geschäftsführer C informierte die ÖBAG im Jänner 2024, rund drei Monate nach seiner Bestellung im Oktober 2023 und rund vier Monate vor Aufnahme seiner Geschäftsführungstätigkeit im Mai 2024, dass er „seit einigen Jahren als Aufsichtsrat“ in einem Unternehmen im Bereich der Sicherheitstechnik tätig sei und „aus dieser Funktion Nebeneinkünfte beziehe“. Die ÖBAG teilte ihm dazu mit, dass gegen diese Tätigkeit keine Einwände bestünden und sie „im konkreten Fall unkritisch erscheint“. Dieses Unternehmen stand in Geschäftsbeziehungen mit dem BIG-Konzern und war über eine Tochtergesellschaft mit der Wirtschaftsuniversität Wien verbunden. Die BIG ergänzte dazu, dass es sich bei diesen Geschäftsbeziehungen um „Kleinstaufträge“ gehandelt habe, „in deren Vergabe die Geschäftsführung in keiner Weise eingebunden“ war.

(d) Die Geschäftsführerin D

- hatte insgesamt acht Organfunktionen, wobei im Geschäftsführervertrag festgehalten war, dass vier davon bis zur nächsten Hauptversammlung (im Jahr 2025) zurückgelegt werden, und
- war außerdem Vorständin einer Privatstiftung, die wiederum
 - vier direkte Beteiligungen und über diese
 - neun weitere Beteiligungen im Bereich der Vermögens- und Immobilienverwaltung hielt.

(e) Alle weiteren Erwerbstätigkeiten waren entweder durch den Aufsichtsrat, die ÖBAG oder bereits im Geschäftsführervertrag genehmigt. Für keine dieser Genehmigungen war eine Auseinandersetzung mit der Frage dokumentiert, inwieweit mit der jeweiligen Tätigkeit (potenzielle) Interessenkonflikte, insbesondere in zeitlicher und inhaltlicher Hinsicht, verbunden waren.

Die ÖBAG teilte zur Geschäftsführerin D mit, dass die im Geschäftsführervertrag genehmigten weiteren Erwerbstätigkeiten (vor Abschluss des Geschäftsführervertrags) auf potenzielle Interessenkonflikte geprüft worden seien. Die Privatstiftung sei dem Technologiesektor zuzuordnen, weshalb keine Überschneidungen mit der BIG bestünden. In zwei Fällen einer weiteren Erwerbstätigkeit sei ein Interessenkonflikt in Bezug auf die Wirtschaftsuniversität Wien identifiziert worden. Deshalb wurde als risikominimierende Maßnahme – in der Geschäftsordnung der BIG (ab 1. Jänner 2025) – die Übernahme der die Wirtschaftsuniversität Wien betreffenden Agenden innerhalb der BIG durch den Geschäftsführer C festgelegt.

(2) Für den Fall der Beendigung des Dienstverhältnisses enthielt der Geschäftsführervertrag eine Konkurrenzklausel: Der Geschäftsführer durfte innerhalb eines Jahres nach Beendigung des Dienstverhältnisses für ein anderes Unternehmen, das mit der BIG in unmittelbarem Wettbewerb steht, keine Tätigkeiten entfalten, die der Tätigkeit als Geschäftsführer entsprechen oder sich mit dieser überschneiden. Von dieser Konkurrenzklausel konnte durch schriftliche Vereinbarung abgesehen werden.

Anlässlich des Ausscheidens des Geschäftsführers A mit 30. September 2024 schloss die BIG⁵² mit diesem eine Beendigungsvereinbarung, die die Konkurrenzklausel zwar grundsätzlich aufrechterhielt, sie für zwei bestimmte Unternehmen jedoch wie folgt abänderte:

Die Aufnahme einer Tätigkeit für diese beiden Unternehmen wurde dem ausscheidenden Geschäftsführer erlaubt. Untersagt waren ihm jedoch

- die Abwerbung von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des BIG-Konzerns bis zum 1. Jänner 2027,
- die Mitwirkung an Projekten, in denen die BIG oder die ARE zum 30. September bereits involviert war bzw. zu denen es bereits strategische Überlegungen oder konkrete Planungen gab, sowie
- Handlungen oder die Verwendung bzw. Weitergabe von Informationen, die auf seinem Wissen über die BIG und die ARE basierten und sich für diese potenziell geschäftsschädigend auswirken konnten.

⁵² Die Vereinbarung war unterzeichnet von der damaligen Vorständin der ÖBAG als (Allein-)Gesellschafter der BIG.

- 14.2 (1) Der RH wies kritisch darauf hin, dass drei Geschäftsführern der BIG die Ausübung von insgesamt elf weiteren Erwerbstätigkeiten ermöglicht wurde, obwohl diese gemäß ihren Geschäftsführerverträgen dazu verpflichtet waren, ihre volle Arbeitskraft der BIG zur Verfügung zu stellen. Er kritisierte, dass für keine der vorliegenden Genehmigungen eine Auseinandersetzung mit der Frage dokumentiert war, inwieweit mit der jeweiligen Tätigkeit (potenzielle) Interessenkonflikte, insbesondere in zeitlicher und inhaltlicher Hinsicht, verbunden waren.

Die Einschätzung der ÖBAG beim Geschäftsführer C, dass seine Aufsichtsratsfunktion in einem Unternehmen im Bereich der Sicherheitstechnik „unkritisch“ sei, konnte der RH – u.a. mangels entsprechender Dokumentation – nicht nachvollziehen. Dies deshalb, weil dieses Unternehmen in Geschäftsbeziehungen mit dem BIG-Konzern stand und über eine Tochtergesellschaft mit der Wirtschaftsuniversität Wien verbunden war, deren Angelegenheiten in der BIG wiederum dem Geschäftsführer C – aufgrund des Interessenkonflikts der Geschäftsführerin D – übertragen waren.

Auch die Einschätzung der ÖBAG zur Tätigkeit der Geschäftsführerin D im Vorstand einer Privatstiftung konnte der RH – ebenfalls mangels entsprechender Dokumentation – nicht nachvollziehen, weil diese Stiftung auch Beteiligungen im Immobilienbereich hielt. Der RH kritisierte außerdem, dass in einem Fall als risikominimierende Maßnahme die Übernahme der vom Interessenkonflikt betroffenen Agenden durch den Geschäftsführer C festgelegt wurde. Aus Sicht des RH wären in einem solchen Fall – im Interesse der BIG und ihrer Eigentümer – nicht die internen Aufgabenbereiche zu verändern, sondern vielmehr die als risikobehaftet identifizierte weitere Erwerbstätigkeit zu untersagen bzw. einzustellen.

Der RH empfahl daher der ÖBAG und der BIG, weitere Erwerbstätigkeiten der Geschäftsführer zukünftig – vor allem im Hinblick auf die zeitliche Inanspruchnahme und potenzielle Interessenkonflikte – restriktiv zu behandeln und als risikobehaftet identifizierte Erwerbstätigkeiten nicht zu genehmigen bzw. zu untersagen.

- (2) Der RH wies außerdem kritisch darauf hin, dass die BIG bzw. die ÖBAG in einem Fall die für die Beendigung des Dienstverhältnisses im Geschäftsführervertrag enthaltene Konkurrenzklausel dahin gehend änderte, dass sie dem ausgeschiedenen Geschäftsführer eine direkt anschließende Tätigkeit bei einem von der Klausel erfassten Unternehmen ermöglichte. Der RH bewertete die Änderung der Klausel trotz Festlegung spezifischer – und allenfalls zeitlich über ein Jahr hinausgehender – Verpflichtungen (z.B. in Bezug auf die Abwerbung von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der BIG oder die Mitwirkung an Projekten) als weitgehenden Verzicht auf die Rechte aus der ursprünglich vereinbarten umfassenden Konkurrenzklausel. Aus Sicht des RH wäre deren Einhaltung dem (ehemaligen) Geschäftsführer auch angesichts seines Jahresbezugs 2023, der jenen des Bundeskanzlers um 36 % überstieg (TZ 12), zumutbar gewesen.

Der RH empfahl der ÖBAG, die in den Geschäftsführerverträgen vereinbarten umfassenden Konkurrenzklauseln im Einzelfall auch tatsächlich geltend zu machen.

- 14.3 (1) Die BIG teilte dazu in ihrer Stellungnahme mit, dass Adressat der Empfehlung, weitere Erwerbstätigkeiten der Geschäftsführer zukünftig restriktiv zu behandeln, allein die ÖBAG sei, da die gegenständlichen Genehmigungen in deren ausschließlichen Zuständigkeitsbereich lägen.

(2) Laut Stellungnahme der ÖBAG berücksichtige sie Nebenbeschäftigungen im Rahmen ihres Prozesses zur Besetzung von Vorstands- und Geschäftsleitungsfunktionen, auch im Hinblick auf zeitliche Belastung und mögliche Interessenkonflikte. Demnach sei im gegenständlichen Fall mit der Geschäftsführung die Ausübung von Nebenbeschäftigungen für nicht mehr als drei externe Organisationen vereinbart; dabei handle es sich ausschließlich um Aufsichtsfunktionen, nicht um operative Nebenbeschäftigungen. Die Geschäftsführerin D habe bereits vier Mandate zurückgelegt sowie ein weiteres Mandat in Abstimmung mit der ÖBAG abgelehnt. Die ÖBAG werde jedoch zukünftig derartige Entscheidungen klarer intern dokumentieren und der Empfehlung folgen, als risikobehaftet identifizierte Erwerbstätigkeiten nicht zu genehmigen bzw. zu untersagen.

Die Aufhebung der Konkurrenzklausel des Geschäftsführers A sei auf Ersuchen des Geschäftsführers A und nach eingehender rechtlicher Prüfung in einer Phase marktbedingter Unsicherheit erfolgt. Die Aufhebung sei eng begrenzt und dokumentiert worden, um sicherzustellen, dass keine Überschneidung mit der früheren Tätigkeit bei der BIG entstehe. Gleichzeitig seien wesentliche Regelungen der Klausel nicht nur aufrechterhalten, sondern zeitlich sogar über das im Vertrag vorgesehene Ausmaß hinaus verlängert worden. Grundsätzlich teile die ÖBAG die Ansicht, dass Konkurrenzklauseln einzuhalten seien; sie sehe aber die Notwendigkeit, im Einzelfall markt- und unternehmensbezogene Umstände zu berücksichtigen, wenn dadurch das Unternehmensinteresse besser gewahrt werde.

- 14.4 Der RH erwiderte der BIG, dass die Geschäftsführerverträge für weitere Erwerbstätigkeiten verpflichtend eine vorherige ausdrückliche schriftliche Bewilligung des Aufsichtsrats der BIG festlegten. Da der Aufsichtsrat in organisatorischer Hinsicht Teil der BIG war, fiel diese Angelegenheit insoweit auch in den Verantwortungsbereich der BIG.

Schlussempfehlungen

15 Zusammenfassend empfahl der RH:

Österreichische Beteiligungs AG; Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H.

- (1) Weitere Erwerbstätigkeiten der Geschäftsführer der Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. (**BIG**) wären zukünftig – vor allem im Hinblick auf die zeitliche Inanspruchnahme und potenzielle Interessenkonflikte – restriktiv zu behandeln; als risikobehaftet identifizierte Erwerbstätigkeiten wären nicht zu genehmigen bzw. zu untersagen. (TZ 14)

Österreichische Beteiligungs AG

- (2) Bei der Festsetzung der Höhe der Geschäftsführerbezüge der BIG wäre die Regelung des Stellenbesetzungsgesetzes bei zum Bundesdienst vergleichbarer Verantwortung anzuwenden. (TZ 12)
- (3) Die in den Geschäftsführerverträgen vereinbarten umfassenden Konkurrenzklauseln wären im Einzelfall auch tatsächlich geltend zu machen. (TZ 14)

Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H.

- (4) Die Aufnahme von und der Grund für Vertragsverhandlungen im Zusammenhang mit Liegenschaftstransaktionen wären vollständig zu dokumentieren, sodass Unternehmensentscheidungen auf vollständigen und transparenten Informationen basieren und nachvollziehbar sind. (TZ 3)
- (5) Es wäre sicherzustellen, dass dienstliche Kommunikation ausschließlich über die dienstlich zur Verfügung gestellte Informations- und Kommunikationstechnologie abgewickelt wird. (TZ 3)
- (6) Im Zusammenhang mit den Liegenschaftstransaktionen der BIG wäre das EU-Beihilfenrecht zu beachten, um die bestmöglichen wirtschaftlichen Vertragsbedingungen sicherzustellen. (TZ 4)

- (7) Der Ankaufsgenehmigung durch die Geschäftsführung wären die Informationen zugrunde zu legen, die vor Vertragsabschluss vorliegen; spätere Änderungen bzw. Ergänzungen in der Ankaufsinformation wären klar auszuweisen. (TZ 5)

- (8) Zukünftig wären vertraglich vereinbarte Garantien zeitnah geltend zu machen und bei Verträgen über die Nutzung von Immobilien Aufrechnungs- und Zurückbehaltungsrechte nicht (zu eigenen Lasten) einzuschränken. (TZ 8)

- (9) Es wäre darauf hinzuwirken, dass vertragliche Vereinbarungen zu Kündigungsverzicht in Mietverträgen zweifelsfrei formuliert werden. (TZ 9)

- (10) Vor dem Hintergrund des Lebenszyklus von Immobilien (Alterswertminderung) und der Ziele des Bundesimmobiliengesetzes – Förderung des Kostenbewusstseins bei den Nutzerressorts und sparsamer Umgang mit der Ressource Raum – wäre bei künftigen Immobilienprojekten innerhalb des staatlichen Bereichs (BIG als Bereitsteller; öffentliche Stellen als Nutzer) eine möglichst vollständige Erfassung der finanziellen Auswirkungen sicherzustellen. (TZ 10)

- (11) Die internen Regelwerke der BIG wären auf Basis der Untersuchungen im Bereich der Geschäftsführung anzupassen. Dabei hätten die Interessen der BIG und ihrer Eigentümer im Vordergrund zu stehen, insbesondere die Vermeidung von und der Umgang mit Interessenkonflikten und das Vorgehen bei Compliance-relevanten Verhaltensweisen von Verhandlungs- und Vertragspartnern. Im Bereich der Geschäftsführung wären sämtliche Interessenkonflikte unverzüglich gegenüber dem Aufsichtsrat und dem anderen Geschäftsführer offenzulegen. Alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (inklusive der Geschäftsführung) wären über Compliance-Risiken und interne Regelwerke in Kenntnis zu setzen und im Rahmen von Schulungen zu informieren. Geschäfts- und Vertragsbeziehungen wären künftig von Beginn an so zu gestalten, dass diese ohne wirtschaftliche Nachteile für die BIG beendet werden können, wenn die Geschäftspartner den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der BIG (inklusive der Geschäftsführung) offensichtlich Compliance-relevante Vorteile – wie Jagdeinladungen – anbieten. (TZ 13)



**Rechnungshof
Österreich**



Wien, im März 2026

Die Präsidentin:

Dr. Margit Kraker

Anhang A

Ressortbezeichnung und -verantwortliche

Tabelle A: Finanzministerium (zuständig bis März 2025)

Ressortbezeichnung	Bundesminister
Bundesministerium für Finanzen	18. Dezember 2017 bis 3. Juni 2019: Hartwig Löger
	3. Juni 2019 bis 7. Jänner 2020: Dipl.-Kfm. Eduard Müller, MBA
	7. Jänner 2020 bis 6. Dezember 2021: Mag. Gernot Blümel, MBA
	6. Dezember 2021 bis 20. November 2024: Dr. Magnus Brunner, LL.M.
	20. November 2024 bis 3. März 2025: Univ.-Prof. DDr. Gunter Mayr
	seit 3. März 2025: Dr. Markus Marterbauer

Quelle: Parlament; Zusammenstellung: RH

Tabelle B: Wirtschaftsministerium (zuständig ab April 2025)

Ressortbezeichnung	Bundesminister
Bundesministerium für Wirtschaft, Energie und Tourismus	Mag. Dr. Wolfgang Hattmannsdorfer

Quelle: Parlament; Zusammenstellung: RH

Anhang B

Entscheidungsträgerinnen und Entscheidungsträger

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

Österreichische Beteiligungs AG

Aufsichtsrat¹

Vorsitz

Prof. Mag. Helmut Kern, MA

(15. Februar 2019 bis 29. Juni 2022)

Prof. Dr. Günther Ofner

(seit 29. Juni 2022)

Stellvertretung

Dr. Günther Helm

(15. Februar 2019 bis 17. November 2022)

Mag.^a PhDr.ⁱⁿ Susanne Höllinger, CSE

(17. November 2022 bis 16. Juni 2025)

Karl Ochsner

(seit 15. Februar 2019)

Mag. Michael Höllerer

(seit 16. Juni 2025)

Vorstand¹

Dr.ⁱⁿ Martha Oberndorfer

(8. Juni 2015 bis 7. Juni 2018)

Mag. Walter Jöstl

(8. Juni 2018 bis 28. März 2019)

MMag. Thomas Schmid

(29. März 2019 bis 8. Juni 2021)

Mag.^a Dr.ⁱⁿ Christine Catasta

(9. Juni 2021 bis 31. Jänner 2022)

Dr.ⁱⁿ Edith Hlawati

(seit 1. Februar 2022)

¹ 2015 bis 2018: Österreichische Bundes- und Industriebeteiligungen GmbH (ÖBIB GmbH) als GmbH ohne Aufsichtsrat

Anfang 2019 erfolgte die Umwandlung der ÖBIB GmbH in die ÖBAG und damit verbunden die Einrichtung eines Aufsichtsrats.

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)

R
—
H

