



Mag.a Katrin Burgstaller, MA
1030 Wien, Dampfschiffstraße 2
Tel.: +43 (1) 711 71 – 8946

Bluesky: @rhsprecher.bsky.social
Facebook/RechnungshofAT
burgstaller.k@rechnungshof.gv.at

Baurechtsvertrag der BIG – Postsparkasse: Fehlende Bedarfsanalyse, kein Wettbewerb und Compliance-Mängel

Im Jahr 2019 schloss die Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. (BIG) – sie steht zu 100 Prozent im Eigentum der Republik Österreich – einen Baurechtsvertrag für das Objekt „Postsparkasse“ (PSK) im 1. Wiener Gemeindebezirk. Damit erhielt sie für 99 Jahre das Baurecht zu einem jeweils dem Verbraucherpreisindex angepassten Zins von zuletzt 4,30 Millionen Euro pro Jahr. Die SIGNA-Unternehmensgruppe hatte das Objekt ursprünglich 2014 um 150 Millionen Euro erworben. Obwohl die Immobilie später lediglich einen Wert von bis zu 170 Millionen Euro hatte, ermöglichte dieser Baurechtsvertrag mit der öffentlichen Hand der SIGNA-Unternehmensgruppe eine Fremdkapitalaufnahme von 250 Millionen Euro. Im heute vorgelegten Bericht „Baurechtsvertrag der BIG – Postsparkasse“ beleuchten die Prüferinnen und Prüfer des Rechnungshofes unter anderem die Anbahnungsphase, die Wirtschaftlichkeit der Transaktion sowie Compliance-Aspekte in Bezug auf die Geschäftsführung der BIG. Der überprüfte Zeitraum umfasste im Wesentlichen die Jahre 2018 bis 2024.

BIG entschied sich vorzeitig für PSK-Liegenschaft ohne Analyse des tatsächlichen Flächenbedarfs

Das PSK-Gebäude wurde bis Ende 2018 von einer Bank genutzt, danach stand es leer. Wann und zwischen welchen Personen aus der BIG und der SIGNA-Unternehmensgruppe der erste Kontakt bezüglich einer möglichen Nutzung stattfand, konnte die BIG dem Rechnungshof nicht mitteilen. Offen sind auch die genauen Umstände der Anbahnung. Darüber hinaus fehlen Nachweise, dass zum Beginn der Vertragsverhandlungen im September und Oktober 2018 ein konkreter Bedarf an den Flächen des PSK-Gebäudes bestand.

Erst im Mai 2019 – rund acht Monate nach dem ersten dokumentierten Gespräch zwischen der BIG und der SIGNA-Unternehmensgruppe – bekundeten Universitäten Interesse an einer Einmietung im PSK-Gebäude. Der Baurechtsvertrag wurde schließlich im November 2019 abgeschlossen. In den entscheidenden Phasen

verhandelte der Beiratsvorsitzende der SIGNA-Unternehmensgruppe selbst mit dem Geschäftsführer A der BIG zunächst über Vertragseckpunkte und schließlich über die letzten noch offenen Vertragsinhalte.

Compliance-Bewusstsein

Kurz vor Abschluss der Verhandlungen zum Baurechtsvertrag ersuchte die Assistenz des Vorstandsvorsitzenden der SIGNA-Unternehmensgruppe jene des BIG-Geschäftsführers A um Bekanntgabe seiner Privatadresse zur Übermittlung einer Jagdeinladung. Diese sowie eine weitere Jagdeinladung wurden abgelehnt.

Der Rechnungshof kritisiert allerdings, dass die Einladungen weder an die Interne Revision der BIG noch an Aufsichtsrat oder Eigentümer zur Information weitergeleitet wurden. Da im September 2019 die Verhandlungen zum Baurechtsvertrag weit fortgeschritten waren, hätte jedenfalls überprüft werden müssen, inwieweit eine solche Einladung den Verdacht einer gerichtlich strafbaren Handlung – etwa Vorteilsgewährung oder Vorteilsbewährung zur Beeinflussung – oder das Vorliegen eines Interessenkonflikts aufseiten des Geschäftsführers A indiziert. Zudem leitete Geschäftsführer A Bewerbungsunterlagen eines Bekannten an den Vorstandsvorsitzenden der SIGNA-Unternehmensgruppe weiter: Daraus ergibt sich ein Interessenkonflikt, der zum Abzug dieses Geschäftsführers aus den Vertragsverhandlungen hätte führen müssen.

Für den Rechnungshof ist daher insgesamt nicht ausgeschlossen, dass vor Vertragsabschluss auch unsachliche Partikularinteressen eine Rolle spielen konnten.

Umgang mit Compliance-widrigen Angeboten

Der Rechnungshof empfiehlt: Geschäfts- und Vertragsbeziehungen sollen von Beginn an so gestaltet werden, dass diese ohne wirtschaftliche Nachteile für die BIG beendet werden können, wenn die Geschäftspartner den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der BIG offensichtlich Compliance-relevante Vorteile – wie Jagdeinladungen – anbieten. Im Zusammenhang mit Compliance-Risiken empfiehlt der Rechnungshof der BIG eine Reihe weiterer Maßnahmen. Bereits im Bericht VIENNA TWENTYTWO zeigte der Rechnungshof auf, dass bei der BIG in Bezug auf die SIGNA-Unternehmensgruppe wenig Bewusstsein für zentrale Elemente der Compliance bestand. Unter anderem beim Bauprojekt VIENNA TWENTYTWO war die BIG über ihr Tochterunternehmen ARE Austrian Real Estate Development GmbH in Geschäftsbeziehung mit der SIGNA-Unternehmensgruppe.

Wettbewerb unterblieb

Der Rechnungshof kritisiert, dass die BIG vorab eine konkrete Immobilie auswählte, ohne ihre Objektsuche öffentlich bekannt zu machen. 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. Die BIG sollte das EU-Beihilfenrecht beachten, um die bestmöglichen wirtschaftlichen Vertragsbedingungen sicherzustellen.

BIG als vertrauenswürdiger Partner mit hoher Bonität

Die SIGNA-Unternehmensgruppe teilte der BIG im Oktober 2019 – somit vor Vertragsabschluss – mit, dass die Einnahmen aus der Baurechtsvergabe vorrangig für Finanzierungszwecke verwendet werden sollten. Als vertrauenswürdiger Vertragspartner mit hoher Bonität sollte daher die BIG selbst auftreten – und nicht etwa eine ihrer Tochtergesellschaften. Die BIG ging auf die in erster Linie für den Baurechtsgeber beziehungsweise die SIGNA-Unternehmensgruppe wirtschaftlich günstigen Rahmenbedingungen ein: Den von der öffentlichen Hand zu tragenden Baurechtszins von zuletzt jährlich 4,30 Millionen Euro (im Jahr 2023) konnte der Baurechtsgeber für die Fremdkapitalaufnahme von 250 Millionen Euro nutzen. Mit dem Verkauf der Immobilie wäre lediglich ein Erlös von 150 Millionen Euro bis 170 Millionen Euro möglich gewesen.

Wirtschaftlich nachteiliges Projekt

Wegen der notwendigen baulichen Adaptierungen stiegen die Kosten. Unter anderem stellten sich – gewährleistungsrelevante – Mängel im Zusammenhang mit dem Brandschutz heraus. Die Kosten für die Behebung in der Höhe von rund 7,9 Millionen Euro machte die BIG nicht gerichtlich geltend.

Inklusive Brandschutz schlugen Sanierung und Adaptierung mit 54,7 Millionen Euro zu Buche. Kalkuliert wurde zunächst allerdings bedeutend weniger, nämlich 23,7 Millionen Euro. Weil die Flächen der PSK-Liegenschaft nahezu ausschließlich innerhalb des staatlichen Bereichs vermietet sind, haben die Steuerzahlerinnen und Steuerzahler die Kosten zu tragen. Insgesamt ist die Wirtschaftlichkeit des Projekts als nachteilig zu bewerten.

BIG-Geschäftsführer-Bezug 2023 ein Drittel höher als Bezug des Bundeskanzlers

Die BIG wird von zwei Geschäftsführern geleitet, wobei im überprüften Zeitraum insgesamt vier Personen diese Funktion innehatten. Ihre Gesamtjahresbezüge haben sich an den Bezügen der Bundesbediensteten in vergleichbarer Verantwortung – etwa Sektionsleitungen – anzulehnen. Jedoch: Bereits ohne erfolgsabhängige Bestandteile überstiegen die Jahresbezüge der Geschäftsführer die höchstmöglichen Bezüge dieser Bundesbediensteten um 16 bis 95 Prozent; inklusive gewährter Boni um 79 bis 159 Prozent. 2023 überstiegen ihre Jahresbezüge den Bezug des Bundeskanzlers um 18 beziehungsweise 36 Prozent.

Der Rechnungshof empfiehlt der Österreichischen Beteiligungs AG (ÖBAG), bei der Festsetzung der Höhe der Geschäftsführerbezüge der BIG die Regelung des Stellenbesetzungsgesetzes bei zum Bundesdienst vergleichbarer Verantwortung anzuwenden.

Weitere Erwerbstätigkeiten der Geschäftsführer der BIG

Obwohl sie vertraglich dazu verpflichtet waren, ihre volle Arbeitskraft der BIG zu widmen, wurden drei Geschäftsführern der BIG insgesamt elf weitere Erwerbstätigkeiten ermöglicht. Bei Geschäftsführerin D identifizierte die ÖBAG in zwei Fällen von weiterer Erwerbstätigkeit einen Interessenkonflikt in Bezug auf die Wirtschaftsuniversität Wien. Als risikominimierende Maßnahme wurden die Agenden dem anderen Geschäftsführer übertragen. Der Rechnungshof empfiehlt, als risikobehaftet identifizierte Erwerbstätigkeiten zu untersagen.