



STADTRECHNUNGSHOF WIEN

Landesgerichtsstraße 10
A-1082 Wien

Tel.: 01 4000 82829 FAX: 01 4000 99 82810

E-Mail: post@stadtrechnungshof.wien.at

www.stadtrechnungshof.wien.at

DVR: 0000191

StRH II - KWP-2/15

Kuratorium Wiener Pensionisten-Wohnhäuser,
Prüfung ausgewählter übriger betrieblicher Erträge

KURZFASSUNG

Die Prüfung übriger betrieblicher Erträge des Kuratoriums Wiener Pensionisten-Wohnhäuser umfasste schwerpunktmäßig die Erlöse aus der Personalverpflegung, aus der Überlassung von Dienstwohnungen und Schlafstellen an Personal, aus der Vermietung von Räumlichkeiten und aus der Nutzung von Kraftfahrzeug-Abstellflächen.

Hinsichtlich der Personalverpflegung war festzuhalten, dass sich in den Jahren 2012 bis 2014 die von den Mitarbeitenden des Kuratoriums Wiener Pensionisten-Wohnhäuser konsumierten Speisen sowie die diesbezüglichen Einnahmen um mehr als ein Drittel reduziert hatten. Dies war im Wesentlichen auf Änderungen bei der Speisenanforderung und der Abrechnung sowie auf Preiserhöhungen zurückzuführen. Zur Steigerung der Zufriedenheit der Mitarbeitenden und der Erlöse sollten vom Kuratorium Wiener Pensionisten-Wohnhäuser Maßnahmen zur Verbesserung der Akzeptanz des Speisenangebotes in die Wege geleitet werden.

Die Überlassung von Dienstwohnungen und Schlafstellen an Mitarbeitende des Kuratoriums Wiener Pensionisten-Wohnhäuser wurde als nicht mehr zeitgemäß erachtet und infolgedessen deren Auflassung und teilweise Umwandlung in Wohnraum für Seniorinnen bzw. Senioren angeregt.

Bei der Vermietung von Räumlichkeiten an Gewerbetreibende zeigte die Prüfung eine nicht stringente und einheitliche Vorgehensweise, weshalb die Abläufe von der Bewerbung bis zur Auswahl derartiger Personen überarbeitet werden sollten.

Die ursprünglich hauptsächlich für Bewohnerinnen bzw. Bewohner errichteten Kraftfahrzeug-Abstellflächen wurden zum Teil Mitarbeitenden des Kuratoriums zur Benutzung überlassen, wobei sich die Regelungen in den einzelnen Häusern unterschiedlich darstellten. Diesbezüglich wurden eine zentrale Erhebung des Gesamtbestandes an verfügbaren Kraftfahrzeug-Abstellflächen im Kuratorium Wiener Pensionisten-Wohnhäuser und die Ausarbeitung eines Nutzungskonzeptes für Bewohnerinnen bzw.

Bewohner und Mitarbeitende sowie ein unternehmensweit einheitliches Tarifmodell angeregt.

INHALTSVERZEICHNIS

1. Prüfungsgrundlagen des Stadtrechnungshofes Wien.....	6
1.1 Prüfungsgegenstand.....	6
1.2 Prüfungszeitraum	7
1.3 Prüfungsbefugnis.....	7
2. Kenndaten	7
3. Personalverpflegung.....	8
3.1 Erlöse und Preise	8
3.2 Organisation der Personalverpflegung	9
3.3 Anzahl an Personalesen	11
4. Überlassung von Wohnraum an Personal	13
4.1 Erlöse und Preise	13
4.2 Vergabemodalitäten für Dienstwohnungen und Schlafstellen.....	15
4.3 Anzahl, Ausstattung und Nutzung der Bestandsobjekte	16
5. Erlöse aus der Vermietung von Räumlichkeiten	19
5.1 Erlöse und Preise	19
5.2 Nutzung von Räumlichkeiten durch Gewerbetreibende und Kinderbetreuungs- einrichtungen	21
5.3 Nutzung allgemein zugänglicher Flächen durch Gewerbetreibende.....	23
6. Vermietung von Abstell- und Einstellplätzen für Kraftfahrzeuge	24
6.1 Erlöse und Preise	24
6.2 Organisation	25
7. Zusammenfassung der Empfehlungen	27

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Kenndaten des Kuratoriums Wiener Pensionisten-Wohnhäuser	7
Tabelle 2: Entwicklung der Anzahl an Personalesen	11
Tabelle 3: Bestandteile zur Ermittlung des Sachbezugswertes für Dienstwohnungen	13
Tabelle 4: Dienstwohnungen und Schlafstellen	17

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

Abs	Absatz
bzw.	beziehungsweise
bzgl.	bezüglich
ca.	circa
d.h.	das heißt
etc.	et cetera
EUR	Euro
inkl.	inklusive
Kfz	Kraftfahrzeug
KWP	Kuratorium Wiener Pensionisten-Wohnhäuser
lt.	laut
Mio. EUR	Millionen Euro
Nr.	Nummer
o.a.	oben angeführt
PC	Personal Computer
Pkt.	Punkt
m ²	Quadratmeter
rd.	rund
s.	siehe
u.a.	unter anderem
z.B.	zum Beispiel
z.T.	zum Teil

PRÜFUNGSERGEBNIS

Der Stadtrechnungshof Wien unterzog im Kuratorium Wiener Pensionisten-Wohnhäuser ausgewählte übrige betriebliche Erträge einer stichprobenweisen Prüfung und teilte das Ergebnis seiner Wahrnehmungen nach Abhaltung einer diesbezüglichen Schlussbesprechung der geprüften Stelle mit. Die von der geprüften Stelle abgegebene Stellungnahme wurde berücksichtigt. Allfällige Rundungsdifferenzen bei der Darstellung von Berechnungen wurden nicht ausgeglichen.

1. Prüfungsgrundlagen des Stadtrechnungshofes Wien

Das Kuratorium Wiener Pensionisten-Wohnhäuser wurde im Jahr 1960 infolge eines Beschlusses des Gemeinderates als gemeinnütziger Fonds mit Rechtspersönlichkeit gegründet. Entsprechend der Satzung waren von ihm Wohnheime und andere Einrichtungen für in Wien wohnhafte Pensionistinnen bzw. Pensionisten zu erwerben, zu errichten und zu betreiben. Des Weiteren oblag dem Fonds sowohl für diesen Personenkreis als auch für ältere, außerhalb der Einrichtungen des Kuratoriums Wiener Pensionisten-Wohnhäuser in Wien lebende Seniorinnen bzw. Senioren durch Einrichtung und Unterhaltung sozialer Dienste die Führung eines eigenen Haushaltes zu erleichtern oder zu ermöglichen und die geistigen, gesellschaftlichen und kulturellen Kontakte zu sichern. Schließlich gehörten zu den Aufgaben des Fonds auch die Errichtung, Einrichtung und der Betrieb von Betreuungsstationen.

1.1 Prüfungsgegenstand

Das Kuratorium Wiener Pensionisten-Wohnhäuser erstellte seine Jahresabschlüsse gemäß den Bestimmungen des Unternehmensgesetzbuches. Demgemäß wies der Fonds in den Gewinn- und Verlustrechnungen der Jahresabschlüsse den Posten sonstige betriebliche Erträge aus, der sich aus den drei Unterposten *"Erträge aus dem Abgang vom und der Zuschreibung zum Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen"*, *"Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen"* sowie *"Übrige"* zusammensetzte. In der letztgenannten Unterpost wurden jene Umsätze erfasst, die nicht unmittelbar aus der für das Unternehmen typischen Geschäftstätigkeit resultierten.

Diese übrigen betrieblichen Erträge waren im Rechenwerk des Kuratoriums Wiener Pensionisten-Wohnhäuser auf mehr als 50 Sachkonten erfasst. Schwerpunktmäßig wurden bei der Prüfung die Erlöse aus der Personalverpflegung, die Nutzung von Dienstwohnungen, Schlafstellen und Kfz-Plätzen sowie der Vermietung von anderen Räumlichkeiten einer Betrachtung unterzogen. Die Erhebungen erfolgten in der Zentrale des Fonds sowie in den Häusern Hohe Warte, Maria Jacobi, Penzing und Prater.

1.2 Prüfungszeitraum

Die gegenständliche Prüfung ausgewählter Positionen der übrigen betrieblichen Erträge erfolgte von Dezember 2015 bis Februar 2016. Der Betrachtungszeitraum umfasste die Jahre 2012 bis 2014, wobei z.T. auch auf zeitlich nachfolgende Entwicklungen eingegangen wurde.

1.3 Prüfungsbefugnis

Die Prüfungsbefugnis für diese Gebarungsprüfung ist in § 73b Abs 1 der Wiener Stadtverfassung geregelt.

2. Kenndaten

Die nachstehende Tabelle bietet einen Überblick über wichtige Kenndaten des Kuratoriums Wiener Pensionisten-Wohnhäuser.

Tabelle 1: Kenndaten des Kuratoriums Wiener Pensionisten-Wohnhäuser

	2012	2013	2014	Abweichung 2012/2014 absolut	Abweichung 2012/2014 in %
Anzahl der Häuser zum 31.12.	30	30	30	-	-
Anzahl der Plätze zum 31.12.	8.773	8.924	8.995	222	2,5
Umsatzerlöse in Mio. EUR	221,95	237,29	243,36	21,41	9,6
Sonstige betriebliche Erträge in Mio. EUR	8,57	24,21	15,41	6,84	79,8
davon übrige betriebliche Erträge in Mio. EUR	8,33	13,23	15,08	6,75	81,0
Jahresergebnis in Mio. EUR	-0,99	17,11	0,56	1,55	-

Quelle: Kuratorium Wiener Pensionisten-Wohnhäuser, Darstellung Stadtrechnungshof Wien

Das Kuratorium Wiener Pensionisten-Wohnhäuser verfügte im gesamten Betrachtungszeitraum über 30 Häuser. Infolge abgeschlossener baulicher Maßnahmen stieg in die-

ser Zeit die Zahl der Wohn- und Pflegeplätze in geringem Ausmaß. Die Umsatzerlöse erhöhten sich kontinuierlich aufgrund der jährlichen Preisanpassungen der Tarife und durch die laufende Umstellung auf einen Vollkostentarif für neu eingezogene Bewohnerinnen bzw. Bewohner.

Die sonstigen betrieblichen Erträge wiesen im Jahr 2013 einen einmaligen Veräußerungserlös in der Höhe von rd. 10,85 Mio. EUR aus, der im Rahmen eines Grundstückstausches erzielt wurde. Die deutlichen Steigerungen bei den übrigen betrieblichen Erträgen in den Jahren 2013 und 2014 waren hauptsächlich die Folge aus einer geänderten Darstellung der Projektförderungen des Fonds Soziales Wien im Jahresabschluss des Kuratoriums Wiener Pensionisten-Wohnhäuser.

Die Jahresergebnisse in den Jahren 2012 und 2014 spiegelten wider, dass der Fonds nicht auf Gewinn ausgerichtet war. Das deutlich positive Jahresergebnis im Jahr 2013 wurde zu Rücklagen zugewiesen.

3. Personalverpflegung

Das Kuratorium Wiener Pensionisten-Wohnhäuser verfügte in allen Häusern über Küchen, in denen täglich frisch gekocht wurde. Das gastronomische Angebot diente primär der Versorgung der Bewohnerinnen bzw. Bewohner. Aus Gründen der besseren ökonomischen Auslastung sowie als Sozialleistung konnten auch Mitarbeitende, die Mahlzeiten Frühstück, Mittagessen und Abendessen in Anspruch nehmen.

3.1 Erlöse und Preise

3.1.1 Die Nettoerlöse aus der Personalverpflegung entwickelten sich im Betrachtungszeitraum deutlich rückläufig. So erzielte das Kuratorium Wiener Pensionisten-Wohnhäuser im Jahr 2012 diesbezüglich Erlöse von 426.061,45 EUR, während sich diese im Jahr 2014 nur mehr auf 235.599,34 EUR beliefen, was einem Rückgang um mehr als ein Drittel entspricht.

3.1.2 Die Preise für die Personalverpflegung legte die Geschäftsführung fest. Im Betrachtungszeitraum der Jahre 2012 bis 2014 beliefen sich diese für ein Frühstück bzw.

ein Abendessen auf 1,70 EUR, für ein Mittagessen auf 2,80 EUR und für einen Tagesbeitrag (Frühstück und Mittagessen ohne Abendessen) auf 3,90 EUR.

Ab Jänner 2015 wurde der Preis für das Frühstück auf 2,20 EUR, für das Abendessen auf 2,50 EUR, für den Tagesbeitrag auf 7,-- EUR und für ein reguläres Mittagessen auf 4,80 EUR angehoben. Eine Neuerung stellte das Angebot eines vergünstigten Mittagessens um 3,80 EUR dar. Ab Jänner 2016 - also noch während der laufenden Prüfung des Stadtrechnungshofes Wien - erfolgte eine Vereinheitlichung des Preises für das Mittagessen auf 3,80 EUR, die übrigen Preise blieben unverändert.

3.2 Organisation der Personalverpflegung

3.2.1 Die Verpflegung der Bewohnerinnen bzw. Bewohner, der auswärtigen Gäste (wie z.B. Angehörige) und somit auch des Personals erfolgte seit dem Jahr 2003 in Form eines Buffetbetriebes im Speisesaal. Ab dem Jahr 2012 wurde sukzessive auf den sogenannten servierten Mittagsteller umgestellt, bei dem die Speisen in der Küche portioniert und anschließend die Tablettis verteilt wurden.

In weiterer Folge änderte sich auch die Form der Abrechnung der von Mitarbeitenden konsumierten Speisen. Nach der Etablierung einer neuen Software für die Küchenbereiche im Jahr 2013 war eine Abrechnung der konsumierten Mahlzeiten über die Lohnverrechnung nicht mehr möglich, stattdessen waren die gewählten Speisen in bar beim gastronomischen Personal vor Ort zu bezahlen. Wie dazu der Leiter des Gastronomischen Managements mitteilte, hätten Befragungen der Mitarbeitenden ergeben, dass diese eine Barzahlung gegenüber der Abrechnung über die Lohnverrechnung bevorzugen würden.

3.2.2 Ebenfalls im Jahr 2013 startete der Bereich Gastronomisches Management das Projekt "*MitarbeiterInnen-Essen KWP*". Gründe hierfür waren die häuserspezifisch unterschiedlichen Verrechnungs- und Bestellvorgänge sowie die mit den festgelegten Preisen nicht kostendeckende Produktion der Personalverpflegung. Ziele des Projektes waren u.a. die Definition eines einheitlichen Bestellvorganges und die Ausarbeitung verschiedener Varianten eines kostendeckenden Angebotes. Das im März 2014

fertiggestellte "*Konzept MitarbeiterInnen-Essen*" sah die Einrichtung eines einheitlichen Bestellvorganges sowie eine Bewertung der Vor- und Nachteile von insgesamt sieben Vorschlägen der künftigen Mitarbeiterverpflegung vor. Das Spektrum der Vorschläge reichte von der Einstellung der Personalverpflegung über die Einführung eines begünstigten Mittagessens bis hin zur Einführung möglicher Zusatzangebote.

3.2.3 Die auf der Basis des o.a. Konzeptes vorgenommenen Änderungen im Ablauf der Organisation der Personalverpflegung stellten sich zum Zeitpunkt der Einschau an Ort und Stelle im Dezember 2015 wie folgt dar:

Die Mitarbeitenden waren angehalten, 14 Tage im Voraus das gewünschte Frühstück, Mittagessen und Abendessen nach Speiseplanvorgabe auszuwählen. Das Frühstück umfasste zwei Stück Gebäck nach Wahl, eine Portion Butter oder Margarine, entweder eine Portion Marmelade oder Honig oder aber einen Aufschnitt Teller sowie ein Heißgetränk. Hinsichtlich des Mittagessens war jener Vorschlag im "*Konzept MitarbeiterInnen-Essen*" umgesetzt worden, der zwei Menüs zu einem regulären Preis und ein Menü zu einem begünstigten Preis vorsah. Das Mittagessen konnte aus drei unterschiedlichen Menüs gewählt werden und bestand aus Suppe, Hauptspeise, Dessert und als zusätzliches Angebot ein Salatbuffet. Das Abendessen setzte sich aus dem Angebot lt. Speiseplan sowie zwei frei wählbaren Stück Gebäck zusammen. Die Menüwahl konnte am jeweiligen PC-Arbeitsplatz der Mitarbeitenden oder am öffentlichen Menüwahlterminal der Häuser vorgenommen werden. Eine Abbestellung der gewählten Mahlzeiten war von den Mitarbeitenden bis einen Tag vor der Menüeinnahme möglich, bei Krankenständen erfolgte die Stornierung durch das gastronomische Personal.

Grundsätzlich war der Speiseort für die Mittagsmahlzeit und die Ausgabe des Essens der Speisesaal des jeweiligen Hauses. Die gewählte Mahlzeit konnte aber auch mittels Tablett an einen definierten Ort der Mahlzeiteinnahme mitgenommen werden. Für Mitarbeitende in den stationären Bereichen der Häuser war eine Anlieferung der Personalessen gemeinsam mit den Bestellungen der dortigen Bewohnerinnen bzw. Bewohner möglich.

3.3 Anzahl an Personalesen

3.3.1 Der Bereich Gastronomisches Management erstellte regelmäßig Auswertungen über die Anzahl der konsumierten Mahlzeiten. Die Veränderungen in der Organisation wirkten sich in der Anzahl der konsumierten Personalesen wie folgt aus:

Tabelle 2: Entwicklung der Anzahl an Personalesen

	2012	2013	2014	Abweichung 2012/2014 absolut	Abweichung 2012/2014 in %
Anzahl Frühstück	112.735	50.591	56.686	-56.049	-49,7
Anzahl Mittagessen	197.607	136.733	134.104	-63.503	-32,1
Anzahl Abendessen	195	105	219	24	12,3
Summe Mahlzeiten	310.537	187.429	191.009	-119.528	-38,5

Quelle: Daten des Kuratoriums Wiener Pensionisten-Wohnhäuser, Darstellung Stadtrechnungshof Wien

Die Anzahl der konsumierten Frühstücke ging im Betrachtungszeitraum um rd. die Hälfte zurück, die Anzahl an Mittagessen um beinahe ein Drittel. Begründet wurde die rückläufige Nachfrage an Personalesen von den befragten Küchenverantwortlichen, Führungskräften und Mitarbeitenden vor allem mit der Umstellung des Buffetbetriebes auf den servierten Mittagsteller sowie der Einführung des Anmeldesystems (14-tägige Bestellung der Mahlzeiten im Voraus). Teilweise führten sie die seit dem Jahr 2014 nicht mehr mögliche Abrechnung der Mahlzeiten über die Lohn- und Gehaltsverrechnung an. Schließlich nannten einige als Ursachen für den Rückgang auch die Reduzierung der ehemals vier auf nunmehr drei Mittagsmenüs sowie das Fehlen eines auf jüngere Menschen zugeschnittenen Speisenangebotes.

3.3.2 Wie sich im Rahmen der Prüfung zeigte, reduzierte sich im Jahr 2015 die Zahl der konsumierten Mahlzeiten im Vergleich zum Vorjahr nochmals deutlich. So sank die Anzahl der konsumierten Frühstücke um ein weiteres Drittel, die Anzahl der Mittagessen halbierte sich. Anzumerken war, dass von den gesamten verkauften Mittagsmenüs mehr als 70 % auf die gleichzeitig mit der Preisanhebung eingeführten ermäßigten Mittagsmenüs entfielen. Den neuerlichen Rückgang an Personalesen führten die vom Stadtrechnungshof Wien befragten Personen auf die zu Jahresbeginn erfolgte Anhebung der Preise für das Personalesen zurück.

3.3.3 Um dieser Entwicklung entgegenzuwirken, setzte sich der Bereich Gastronomisches Management für das Jahr 2016 u.a. das Ziel, die Erlöse aus dem Personalesse um 15 % zu steigern. Als eine für die Zielerreichung notwendige Maßnahme wurden die beiden Preise für ein Mittagessen wieder vereinheitlicht und zwar auf den Preis des bisher ermäßigten Mittagsmenüs.

3.3.4 Der Stadtrechnungshof Wien würdigte grundsätzlich die Bestrebungen des Kuratoriums, einerseits betriebswirtschaftliche Kostenwahrheit herzustellen und andererseits den Mitarbeitenden weiterhin ein umfangreiches und leistbares Personalesse anzubieten. Die Erlöse aus der Personalverpflegung und damit die konsumierten Personalesse gingen allerdings aufgrund der im Betrachtungszeitraum vorgenommenen organisatorischen Änderungen sowie der zuletzt erfolgten Preiserhöhungen deutlich zurück. Während beispielsweise die Zahl der konsumierten Mittagsmenüs pro Tag und Haus im Jahr 2012 bei rd. 18 lag, belief sich dieser Wert im Jahr 2015 nur mehr auf rd. 5 Mittagsmenüs.

Das in jedem Haus bestehende Verpflegungsangebot ermöglichte den Mitarbeitenden, grundsätzlich ihre Pausen am Arbeitsort zu verbringen. Nach Ansicht des Stadtrechnungshofes Wien kann eine Personalverpflegung, die in hohem Maß in Anspruch genommen wird, zur Zufriedenheit der Mitarbeitenden beitragen, was naturgemäß im Interesse der Dienstgeberin liegen sollte.

Es wurde daher dem Kuratorium Wiener Pensionisten-Wohnhäuser empfohlen, systematisch die Gründe für die sinkende Akzeptanz des Personalessens zu erheben. Auf dieser Befragung aufbauend wären Maßnahmen zu setzen, um die Akzeptanz des angebotenen Personalessens zu steigern. Eine diesbezügliche weitere Möglichkeit wäre auch die aktive bzw. verstärkte Bewerbung des Speisenangebotes durch die Betriebs- und Küchenleitungen vor Ort. Dabei könnten den Mitarbeitenden die Vorzüge des Speisenangebotes (hoher Anteil an regionalen und biologischen Zutaten) näher gebracht oder aktionsweise auch Kostproben angeboten werden.

4. Überlassung von Wohnraum an Personal

Das Kuratorium Wiener Pensionisten-Wohnhäuser hielt in eingeschränktem Ausmaß für Mitarbeitende auch Wohnraum in Form von Dienstwohnungen und Schlafstellen vor. Eine Dienstwohnung oder eine Schlafstelle konnte gegen Entgelt oder als geldwerter Vorteil in Form von Sachbezügen benutzt werden. Wurden Dienstwohnungen durch Direktorinnen bzw. Direktoren oder Technische Hausbetreuerinnen bzw. Technische Hausbetreuer benutzt, gelangten in der Lohnverrechnung Sachbezüge zur Verrechnung. Nutzten hingegen andere Mitarbeitende Dienstwohnungen, war von diesen ein Benutzungsentgelt zu bezahlen. Schlafstellen wurden bei Bedarf an alle Mitarbeitende gegen ein Entgelt überlassen. Eine Ausnahme bildeten einige Technische Hausbetreuerinnen bzw. Technische Hausbetreuer, die Schlafstellen gegen Verrechnung eines Sachbezuges benutzen konnten.

4.1 Erlöse und Preise

4.1.1 Die Erlöse aus der Benutzung von Dienstwohnungen wurden auf den Sachkonten *"Eigenverbrauch Sachbezug Wohnung Löhne"*, *"Eigenverbrauch Sachbezug Wohnung Gehälter"*, *"Sachbezug Energie Wohnung Direktoren"*, *"Sachbezug Energie Wohnung Löhne"* sowie *"Erlöse Entgelt Dienstwohnungen"* verbucht. Die buchhalterisch dargestellten Erlöse aus der Verrechnung der Sachbezüge verringerten sich im Betrachtungszeitraum in Summe von 288.020,09 EUR auf 244.041,48 EUR um rd. 15 %. Die Erlöse auf dem Sachkonto *"Erlöse Entgelt Dienstwohnungen"* reduzierten sich von 31.227,77 EUR im Jahr 2012 auf 29.126,74 EUR im Jahr 2014 um rd. 7 %.

4.1.2 Die anzusetzenden Sachbezugswerte für die Benutzung einer Dienstwohnung wurden jährlich aufgrund der Vorgaben der Sachbezugswerteverordnung und den vom Kuratorium Wiener Pensionisten-Wohnhäuser festgelegten Stromkosten festgesetzt.

Tabelle 3: Bestandteile zur Ermittlung des Sachbezugswertes für Dienstwohnungen

	2012	2013	2014
Richtwert in EUR pro m ²	4,91	5,16	5,16
Heizkosten in EUR pro m ²	0,58	0,58	0,58
Stromkosten in EUR pro m ²	0,34	0,31	0,32

Quellen: Richtwertgesetz und Sachbezugswerteverordnung sowie Daten des Kuratoriums Wiener Pensionisten-Wohnhäuser, Darstellung Stadtrechnungshof Wien

Die Sachbezugswerte einer Dienstwohnung für Direktorinnen bzw. Direktoren und die Technischen Hausbetreuerinnen bzw. Technischen Hausbetreuer errechneten sich aus der Größe des Bestandsobjektes sowie dem Quadratmeterpreis lt. dem geltenden Richtwertgesetz. Bei den technischen Hausbetreuerinnen bzw. technischen Hausbetreuern wurde ein Abschlag für Hausbesorgerinnen bzw. Hausbesorger im Ausmaß von 35 % lt. der Sachbezugswerteverordnung vorgenommen. Für beide Berufsgruppen wurden zusätzlich der Heizkostenzuschlag lt. Sachbezugswerteverordnung sowie ein anteiliger Aufwand für Strom je m² Nutzfläche angesetzt. Die Größen der Dienstwohnungen bewegten sich zwischen rd. 32 m² und rd. 125 m². Die Hinzurechnungen von Dienstwohnungen als Bezugsbestandteil bei Technischen Hausbetreuerinnen bzw. Technischen Hausbetreuern bewegten sich im Jahr 2014 in einer Bandbreite von 136,70 EUR bis 530,50 EUR, jene für Direktorinnen bzw. Direktoren lagen zwischen 544,50 EUR und 647,35 EUR.

Das Benutzungsentgelt einer Dienstwohnung errechnete das Kuratorium in Anlehnung an die Sachbezugswerteverordnung aus der Größe des Bestandsobjektes multipliziert mit dem Quadratmeterpreis lt. dem Richtwertgesetz abzüglich eines Abschlages in der Höhe von 25 % (zuzüglich Heizungskosten und Stromkosten). Der 25%ige Abschlag vom Quadratmeterpreis wurde damit begründet, dass von der Arbeitnehmerin bzw. dem Arbeitnehmer auch Betriebskosten getragen würden. Die zu bezahlenden Benutzungsentgelte lagen im Jahr 2014 in einer Bandbreite von 352,24 EUR bis 490,28 EUR.

4.1.3 Der Stadtrechnungshof Wien erachtete die Berücksichtigung eines 25%igen Abschlages aus dem Titel der Übernahme von Betriebskosten durch die Mitarbeitenden als nichtzutreffend, da die im Mietrechtsgesetz als Betriebskosten aufgezählten Aufwendungen nicht von den Mitarbeitenden zu bezahlen waren.

Es wurde daher empfohlen, die Berechnung der Höhe des Benutzungsentgeltes analog zum Sachbezugswert für Dienstwohnungen der Direktorinnen bzw. Direktoren ohne Berücksichtigung eines 25%igen Abschlages vorzunehmen.

4.1.4 Die Nettoumsätze aus der Benutzung von Schlafstellen wurden auf dem Sachkonto "*Erlöse Schlafstellenbenützung*" verbucht und gingen im Betrachtungszeitraum von 210.593,73 EUR im Jahr 2012 auf 143.480,24 EUR im Jahr 2014 um annähernd ein Drittel zurück. Für einige unentgeltlich genutzte Schlafstellen wurde den Benutzerinnen bzw. Benutzern ein Sachbezug verrechnet. Am entsprechenden Sachkonto "*Eigenverbrauch Sachbezug Schlafstellen*" wurden im Jahr 2014 buchhalterische Erlöse in der Höhe von 2.256,59 EUR ausgewiesen.

Die Preise für Schlafstellen wurden jährlich von der Geschäftsführung neu festgesetzt. Abhängig von den Größenklassen lagen diese z.B. im Jahr 2014 in einer Bandbreite von 66,92 EUR bis 257,41 EUR. Die Größen der Schlafstellen bewegten sich in einer Bandbreite von ca. 13 m² bis 33 m². Kostenbeiträge für Strom oder Heizung wurden bei Schlafstellen nicht separat verrechnet.

4.2 Vergabemodalitäten für Dienstwohnungen und Schlafstellen

4.2.1 Im Kuratorium Wiener Pensionisten-Wohnhäuser war ursprünglich vorgesehen, dass die jeweiligen Direktorinnen bzw. Direktoren der Häuser am zugeordneten Standort eine Dienstwohnung zu beziehen hatten. Dies sollte dazu dienen, um bei eventuellen Notwendigkeiten, bei welchen die Anwesenheit der o.a. Personen erforderlich erschien - wie z.B. bei dringenden Problemen von Bewohnerinnen bzw. Bewohnern und deren Angehörigen - rasch handeln zu können. Weiters waren Dienstwohnungen auch für einen Teil der Technischen Hausbetreuerinnen bzw. Technischen Hausbetreuer vorgesehen, um bei technischen Gebrechen sowie bei entsprechenden Wetterlagen wie z.B. Schneefall umgehend reagieren zu können. Ab dem Jahr 2000 wurde vom vorherigen Konzept abgegangen und es stand dem o.a. Personenkreis nunmehr frei, eine Dienstwohnung zu nutzen. In weiterer Folge wurden Dienstwohnungen vereinzelt auch gegen ein Benutzungsentgelt an Mitarbeitende aus anderen Bereichen überlassen. Seit dem Jahr 2013 wurden frei werdende Dienstwohnungen nur mehr in Ausnahmefällen an Mitarbeitende vergeben.

4.2.2 Die Schlafstellen waren ursprünglich für Mitarbeitende gedacht, welche vorrangig im Pflegedienst tätig waren und deren Hauptwohnsitz in größerer Entfernung zur Ar-

beitsstelle lag. Auch von diesem Konzept ging das Kuratorium zwischenzeitlich ab und vergab Schlafstellen auch an andere Mitarbeitende.

Ab dem Jahr 2011 wurden frei werdende Schlafstellen nur mehr befristet bis Ende des jeweils laufenden Jahres vergeben. Da die Räumlichkeiten nicht für andere betriebliche Zwecke benötigt wurden, verlängerte das Kuratorium Wiener Pensionisten-Wohnhäuser im Betrachtungszeitraum die Nutzungsvereinbarung der mit einer Befristung vergebenen Schlafstellen jährlich um ein weiteres Jahr.

4.2.3 Im Betrachtungszeitraum war das in der Zentrale angesiedelte Human Resource Management für die Vergabe von Dienstwohnungen und Schlafstellen zuständig.

Die Vergabe einer Dienstwohnung erfolgte auf der Grundlage einer sogenannten Dienstwohnungsvereinbarung. In dieser war festgelegt, dass jedenfalls bei Ausscheiden aus dem Kuratorium die Nutzung endete. Jede bauliche Änderung einer Dienstwohnung durch die Benutzerin bzw. den Benutzer bedurfte ebenso der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Kuratoriums wie die Benutzung der Dienstwohnung durch deren bzw. dessen Familienangehörige.

Voraussetzung für die Benutzung von Schlafstellen war ein aufrechtes Dienstverhältnis sowie die Unterfertigung einer sogenannten Schlafstellenerklärung. Weitere Bedingungen für den Erhalt einer Schlafstelle waren, dass kein Hauptwohnsitz begründet werden durfte und Familienmitglieder nur in äußersten Notfällen und als zeitlich begrenzte Übergangslösung die Schlafstellen befristet nach vorheriger Genehmigung durch das Kuratorium mitbewohnen durften.

4.3 Anzahl, Ausstattung und Nutzung der Bestandsobjekte

4.3.1 Das Kuratorium Wiener Pensionisten-Wohnhäuser verfügte zum Stand Jänner 2015 in 24 Häusern über Dienstwohnungen, wobei in der Regel drei Dienstwohnungen je Haus eingerichtet waren. In sechs Häusern gab es keine Dienstwohnungen (mehr). Die Ausstattungen umfassten jedenfalls eine Küchenzeile, Nassräume sowie teilweise vorhandenes Inventar.

Es verfügten 20 Häuser im Jänner 2015 jeweils über 3 bis 16 Schlafstellen. In zehn Häusern waren keine Schlafstellen (mehr) vorhanden. Bezüglich Ausstattung waren die Schlafstellen je nach Haus unterschiedlich, wobei sich dies in erster Linie auf das Vorhandensein von Kleinküchen und von Sanitärbereichen bezog. Es gab Häuser mit Schlafstellen, die eine Waschmöglichkeit integriert hatten, in anderen Häusern war z.B. für zwei Schlafstellen nur eine Waschmöglichkeit vorhanden. Grundsätzlich waren die Schlafstellen mit einer Schlafmöglichkeit und Kleinmöbeln ausgestattet.

4.3.2 Die Anzahl der verfügbaren sowie vergebenen Bestandsobjekte entwickelte sich wie folgt:

Tabelle 4: Dienstwohnungen und Schlafstellen

	Verfügbarer Bestand im Jänner		Abweichung Jänner 2012/ Jänner 2015		Vergebener Bestand im Jänner		Auslastung in % im Jänner	
	2012	2015	absolut	in %	2012	2015	2012	2015
Dienstwohnungen	81	72	-9	-11,1	76	65	93,8	90,3
Schlafstellen	202	152	-50	-24,8	146	117	72,3	77,0

Quelle: Daten des Kuratoriums Wiener Pensionisten-Wohnhäuser, Darstellung Stadtrechnungshof Wien

Im Betrachtungszeitraum reduzierte das Kuratorium Wiener Pensionisten-Wohnhäuser die Anzahl an Dienstwohnungen um mehr als ein Zehntel und die Anzahl der Schlafstellen um rd. ein Viertel. Die Auslastung der Dienstwohnungen lag bei über 90 %, von den Schlafstellen waren rd. drei Viertel belegt. Mangels Nachfrage führte die Zentrale keine Wartelisten für die Zuweisung einer Dienstwohnung oder Schlafstelle.

4.3.3 Von den im Jänner 2015 vergebenen 65 Dienstwohnungen wurden 4 Dienstwohnungen von Direktorinnen bzw. Direktoren, 55 von Technischen Hausbetreuerinnen bzw. Technischen Hausbetreuern und 6 von Mitarbeitenden anderer Berufsgruppen des Kuratoriums genutzt. Die Dienstwohnungen nahmen in erster Linie Technische Hausbetreuerinnen bzw. Technische Hausbetreuer aufgrund der ursprünglichen Konzeption der Vergaben in Anspruch. Mehr als die Hälfte der Technischen Hausbetreuerinnen bzw. Technischen Hausbetreuer verfügte über keine Dienstwohnung. Bei diesen kamen andere Lösungen, wie z.B. eine Rufbereitschaft verbunden mit der Verpflichtung einer te-

lefonischen Erreichbarkeit und der Anwesenheit im jeweiligen Pensionistenwohnhaus innerhalb von 30 Minuten zum Tragen.

Die Schlafstellen wurden im Betrachtungszeitraum von Mitarbeitenden unterschiedlicher Berufsgruppen benutzt. 13 Mitarbeitende hatten jeweils 2 Schlafstellen d.h. in Summe 26 Schlafstellen inne. In drei Häusern wurde jeweils eine ehemalige Schlafstelle unentgeltlich für den Aufenthalt während der Rufbereitschaften der Technischen Hausbetreuerinnen bzw. Technischen Hausbetreuer seitens des Kuratoriums zur Verfügung gestellt.

4.3.4 Im Zuge der Einschau durch den Stadtrechnungshof Wien kam hervor, dass in einem Haus ein Technischer Hausbetreuer sowohl eine Dienstwohnung als auch eine angrenzende Schlafstelle benutzte. Die beiden Einheiten waren im Jahr 2008 durch bauliche Maßnahmen zu einer Einheit zusammengelegt worden. Zu bemängeln war, dass dem Stadtrechnungshof Wien eine vom Arbeitgeber schriftlich erteilte Zustimmung zur Zusammenlegung der Einheiten nicht vorgelegt werden konnte.

Mangels entsprechender Kenntnis dieser Zusammenlegung durch den Bereich Human Resource Management erfolgte die Verrechnung der Dienstwohnung bis Dezember 2015 in Form eines Sachbezuges, jene der Schlafstelle als Benutzungsentgelt.

Noch während der Einschau wurde die Verrechnung der Einheiten korrigiert, wobei nunmehr ausschließlich ein Sachbezug angesetzt bzw. das Benutzungsentgelt für die Schlafstelle nicht mehr eingehoben wurde. Hinsichtlich der Neuberechnung fiel dem Stadtrechnungshof Wien auf, dass die Fläche der Loggia nicht als Nutzfläche für die Ermittlung des Sachbezuges herangezogen wurde.

Im konkreten Fall wurde daher eine Neuberechnung mit einer entsprechenden Berücksichtigung der Fläche der Loggia empfohlen, bei den anderen vergebenen Dienstwohnungen sollte diesbezüglich eine Überprüfung der Berechnungssystematik vorgenommen werden.

4.3.5 Zusammenfassend war vom Stadtrechnungshof Wien festzustellen, dass im Kuratorium Wiener Pensionisten-Wohnhäuser die ursprünglichen Intentionen, die zur Vorhaltung von Dienstwohnungen und Schlafstellen geführt hatten, nicht mehr zum Tragen kamen. Infolgedessen wurden durch geänderte räumliche Anforderungen im Rahmen von Sanierungs- und Revitalisierungsarbeiten Dienstwohnungen und Schlafstellen teilweise aufgelassen oder für andere Zwecke wie z.B. Büros, Garderoben, Sozialräume, Praxisräume aber auch Appartements umgewandelt.

Aus Sicht des Stadtrechnungshofes Wien erschien eine künftige weitere Vergabe von Dienstwohnungen nicht mehr zeitgemäß. Ebenso war die bisherige Anzahl der notwendig vorzuhaltenden Schlafstellen für Pflegekräfte mangels Nachfrage nicht mehr gegeben.

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl daher, bei geplanten Sanierungen und Umbauten diese Räumlichkeiten aufzulassen. Als Nachnutzung anzustreben wäre bei größeren Einheiten - wie insbesondere bei den Dienstwohnungen - eine Umwandlung in Wohnraum für Seniorinnen bzw. Senioren im Sinn der Satzung des Kuratoriums Wiener Pensionisten-Wohnhäuser, womit auch entsprechende Erlöse lukriert werden könnten.

5. Erlöse aus der Vermietung von Räumlichkeiten

Auf dem gleichnamigen Sachkonto wurden hauptsächlich die Erlöse aus der Vermietung von Räumlichkeiten an Gewerbetreibende und Kinderbetreuungseinrichtungen und aus der Vermietung von Flächen an Handelsgewerbetreibende verbucht.

5.1 Erlöse und Preise

5.1.1 Die Nettoerlöse aus der Vermietung von Räumlichkeiten stiegen von 361.431,76 EUR im Jahr 2012 auf 491.290,77 EUR im Jahr 2014 und damit um mehr als ein Drittel an. Der Anstieg war hauptsächlich auf die Vermietung von zusätzlichen Räumlichkeiten an Kinderbetreuungseinrichtungen zurückzuführen.

5.1.2 Bei der Vermietung von Räumlichkeiten kamen verschiedene Preise zur Anwendung, die in unterschiedlichen Schriftstücken dokumentiert waren. So erfolgte die Fest-

legung der Preise für die stundenweise Benutzung von allgemein zugänglichen Flächen in den Häusern mittels jährlich vom Vorstand des Kuratoriums Wiener Pensionisten-Wohnhäuser genehmigten Tariflisten. Demnach belief sich z.B. im Jahr 2014 die Standgebühr pro Stunde für den Handel mit Lebensmittel auf 10,-- EUR sowie für sonstige Handelsgewerbetreibende auf 5,-- EUR je Stunde.

Die Preise für das stundenweise Mieten von Räumen durch Gewerbebetreibende legte die Geschäftsführung jährlich mittels einer internen Mitteilung an die Häuser fest. Im Jahr 2014 lag die Preisuntergrenze für Raummieten bei 0,55 EUR pro m² und Stunde, die Preisobergrenze bei 0,90 EUR pro m² und Stunde. Wie dazu das Kuratorium Wiener Pensionisten-Wohnhäuser mitteilte, kämen diese Preise nur mehr in wenigen Fällen wie z.B. bei der Abhaltung von Seminaren durch Externe zur Anwendung. Bei der Vermietung von Räumen an Betreiberinnen bzw. Betreiber von Kinderbetreuungseinrichtungen erfolgte die Preisfestsetzung auf Basis von individuellen Verhandlungen zwischen dem Kuratorium Wiener Pensionisten-Wohnhäuser und der jeweiligen Vertragspartnerin bzw. dem jeweiligen Vertragspartner.

Demgegenüber war für die tageweise Nutzung von Räumlichkeiten durch Gewerbebetreibende (z.B. Friseurinnen bzw. Friseure und Fußpflegerinnen bzw. Fußpfleger) seit dem Jahr 2012 ein einheitlicher Preis vom Bereich Wirtschaft & Finanzen festgelegt worden. Dieser belief sich ursprünglich auf 0,70 EUR je m² und Tag. Infolge der jährlichen Valorisierung betrug im Jahr 2014 der Preis für die tageweise Nutzung 0,75 EUR je m² und Tag, was bei maximal 22 Öffnungstagen in einem Monat einen Monatsbetrag in der Höhe von 16,50 EUR je m² bedeutete. Der jeweils aktuelle Wert für die tageweise Nutzung von Räumlichkeiten wurde gesondert in einem separaten Schreiben an die Häuser kommuniziert.

Der Stadtrechnungshof Wien regte an, den jeweils aktuellen Wert für die tageweise Nutzung von Räumlichkeiten in die jährlich von der Geschäftsführung herausgegebene Mitteilung der Kostenbeiträge und Preise aufzunehmen.

5.2 Nutzung von Räumlichkeiten durch Gewerbetreibende und Kinderbetreuungseinrichtungen

5.2.1 Zur tageweisen Vermietung von Räumen an Gewerbetreibende lagen im Kuratorium eine Mustervereinbarung sowie einige verschriftlichte Abläufe bzgl. der Verrechnung der Nutzungsentgelte und der Auswahl der Nutzungsberechtigten vor.

So sah die *"Vereinbarung Friseur und Fußpflege"* u.a. Regelungen hinsichtlich der zur Ausübung des Gewerbes bestimmten Räumlichkeiten, zum monatlichen Gesamtentgelt inkl. Energiekosten, zur Wertsicherung des Entgeltes, zur Zusicherung der Einhaltung der maßgeblichen gesetzlichen und behördlichen Vorschriften sowie zur Leistung einer Kautions vor. Der Vertrag wurde auf unbestimmte Dauer abgeschlossen, wobei eine beidseitige Kündigungsmöglichkeit mit drei Monaten Kündigungsfrist bestand. Schließlich war auch festgehalten, dass die Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes nicht galten. Die Vereinbarungen waren gemäß der im Kuratorium geltenden *"Zeichnungsbezeichnung/Unterschriftenregelung"* im Vieraugenprinzip von der Direktorin bzw. dem Direktor des Hauses sowie der Teamleiterin bzw. dem Teamleiter *"Haus.Büro"* zu unterzeichnen.

Die Abrechnung der Nutzungsentgelte erfolgte bis zum Jahr 2014 derart, dass die Gewerbetreibenden das auf Basis des zentral festgelegten Preises sowie der jeweiligen Öffnungstage errechnete Nutzungsentgelt auf das Bankkonto des jeweiligen Hauses überwiesen. Die Buchhaltung verbuchte diese Zahlungseingänge auf dem Erlöskonto, eine Kontrolle der korrekten Höhe des Betrages erfolgte mangels Unterlagen nicht. Im Jahr 2015 wurde daher der Ablauf der Verrechnung der Nutzungsentgelte neu geregelt. Die Häuser übermittelten seitdem monatlich ein Formular an das Rechnungswesen, welches das benutzte Flächenausmaß, die Öffnungstage sowie das errechnete Entgelt je Gewerbetreibender bzw. je Gewerbetreibendem auswies. Auf dieser Grundlage erstellte das Rechnungswesen monatlich eine Ausgangsrechnung. Jede bzw. jeder Gewerbetreibende erhielt zudem eine Kundennummer, sodass die Überwachung der Zahlungen über die *"Offene-Posten-Liste"* sichergestellt war.

Das Schriftstück *"Firmenbewerbungen für den Abschluss von Nutzungsvereinbarungen mit FriseurInnen und FußpflegerInnen"* vom März 2014 sah vor, dass Firmenbewerbungen zentral in einer Abteilung des Bereiches Wirtschaft & Finanzen gesammelt wurden. Die Bewerbungen waren in Evidenz zu nehmen und die Bewerberinnen bzw. Bewerber hierüber zu informieren. Vor der beabsichtigten Kündigung einer bestehenden Nutzungsvereinbarung war die gegenständliche Abteilung von der Direktion des Hauses zu verständigen. Im Gegenzug war vorgesehen, in der Zentrale aufliegende Firmenbewerbungen an das Haus zu übermitteln. Die Direktorin bzw. der Direktor des Hauses hatte aus diesen jene *"BewerberInnen"* auszuwählen, *"mit denen Gespräche geführt werden"* und in der Folge die Entscheidung über den Zuschlag zu treffen. Bei der Neuausstellung einer Nutzungsvereinbarung oder bei Veränderungen von Vertragsbestandteilen war das Formular *"Vereinbarung Friseur- und Fußpflege"* zu verwenden und eine Kopie der unterzeichneten Nutzungsvereinbarung an den Bereich Wirtschaft & Finanzen zu übermitteln.

5.2.2 Die Einschau des Stadtrechnungshofes Wien ergab, dass in drei der in die Prüfung einbezogenen Häuser jeweils ein Friseur- und ein Fußpflegeunternehmen und im vierten Haus zwei Unternehmen beider Gewerbe tätig waren. Die entsprechenden Vereinbarungen sowie die gewerberechtlichen Nachweise lagen in den jeweiligen Hausdirektionen auf. In einem Haus war zudem zum Zeitpunkt der Einschau auch eine Masseurin auf Basis einer Nutzungsvereinbarung tätig.

Zum Stichtag 31. Dezember 2015 hatten insgesamt 71 Gewerbetreibende eine Nutzungsvereinbarung mit dem Kuratorium Wiener Pensionisten-Wohnhäuser abgeschlossen. Die im Bereich Wirtschaft & Finanzen geführte Liste enthielt vorwiegend Friseur- und Fußpflegeunternehmen, vereinzelt auch andere Gewerbetreibende.

5.2.3 Das Verfahren zur Auswahl von Gewerbetreibenden wurde vom Stadtrechnungshof Wien anhand von fünf in jüngerer Zeit abgeschlossenen Nutzungsvereinbarungen einer näheren Betrachtung unterzogen. Dabei zeigte sich, dass in diesen Fällen jeweils nur eine Bewerbung für die Auswahl zugrunde lag. Eine aktive Suche weiterer Interessentinnen bzw. Interessenten vonseiten des Hauses oder eine Einholung von in der

Zentrale bereits aufliegenden Bewerbungen fand - entgegen dem im Schriftstück *"Firmenbewerbungen für den Abschluss von Nutzungsvereinbarungen mit FriseurInnen und FußpflegerInnen"* vorgesehenen Prozedere des gegenseitigen Informationsaustausches zwischen der Direktion eines Hauses und der Zentrale - nicht statt. Anzumerken war weiters, dass in vier Fällen die Bewerbungen der ausgewählten Gewerbetreibenden nicht in der zuständigen Abteilung in der Zentrale hinterlegt waren.

5.2.4 Des Weiteren ergaben die Erhebungen, dass in insgesamt sechs Häusern des Kuratoriums Wiener Pensionisten-Wohnhäuser Räumlichkeiten auch an Betreiberinnen bzw. Betreiber von Kinderbetreuungseinrichtungen vermietet waren. Zur Festlegung der wechselseitigen Rechte und Pflichten kam ein Mustermietvertrag zur Anwendung, der seitens des Kuratoriums im Vieraugenprinzip von der Geschäftsführung sowie der Bereichsleitung für Wirtschaft & Finanzen zu unterzeichnen war.

Die Vornahme der Einmietung derartiger Bestandnehmerinnen bzw. Bestandnehmer basierte nicht auf einer öffentlichen Interessentensuche, sondern erfolgte im Regelfall auf Initiative der Betreiberinnen bzw. Betreiber von Kinderbetreuungseinrichtungen.

5.2.5 Der Stadtrechnungshof Wien empfahl dem Kuratorium Wiener Pensionisten-Wohnhäuser, die Abläufe bei der Sammlung von Firmenbewerbungen um Einmietungen und bei der Auswahl von Gewerbetreibenden sowie Betreiberinnen bzw. Betreiber von Kinderbetreuungseinrichtungen zu überarbeiten. Damit sollten nicht nur die jeweiligen Aufgaben der beteiligten Stellen verbindlich festgelegt, sondern auch ein transparentes Verfahren bei der Interessentensuche sowie ein nachvollziehbares Prozedere bei der Auswahl der Nutzerinnen bzw. Nutzer von Räumlichkeiten auf Basis eines Kriterienkataloges sichergestellt werden.

5.3 Nutzung allgemein zugänglicher Flächen durch Gewerbetreibende

5.3.1 Das Kuratorium Wiener Pensionisten-Wohnhäuser stellte über die tageweise Vermietung von Räumen hinausgehend auch allgemein zugängliche Flächen in den Häusern (wie z.B. Gangbereiche) Handelsgewerbetreibenden stundenweise gegen eine Standgebühr zur Verfügung. Diese boten dort den Bewohnerinnen bzw. Bewohnern ihre

Waren an bestimmten Tagen an. Die Voraussetzungen zur Aufstellung eines Verkaufsstandes waren die Vorlage einer gewerberechtlchen Bescheinigung sowie die mündlich erteilte Erlaubnis der Direktion des jeweiligen Hauses. Die Bezahlung der Standgebühren für die Benutzung der Flächen erfolgte im Regelfall in bar an der Kasse des jeweiligen Hauses.

Wie dazu die Erhebungen in den vier in die Einschau einbezogenen Häusern ergaben, boten die mit Lebensmittel Handelnden ihre Waren jeweils einmal wöchentlich an, andere Handelstreibende kamen in unterschiedlicher Anzahl und Frequenz in die jeweiligen Häuser. Entsprechende Gewerbeberechtigungen oder Bescheinigungen lagen mit einer Ausnahme in den Direktionen der Häuser auf.

5.3.2 Zu den stundenweisen Überlassungen von Flächen an Handelsgewerbetreibende gegen eine Standgebühr war festzustellen, dass diese nur auf mündlichen Vereinbarungen beruhten.

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl daher, durch die Zentrale des Kuratoriums Wiener Pensionisten-Wohnhäuser eine schriftliche Vorlage für derartige Vereinbarungen mit den wesentlichsten Rechten und Pflichten der Vertragspartnerinnen bzw. Vertragspartner auszuarbeiten. Diese wäre künftig in allen Häusern als Grundlage für das geschäftliche Handeln der Unternehmen zu verwenden.

6. Vermietung von Abstell- und Einstellplätzen für Kraftfahrzeuge

Sämtliche Häuser des Kuratoriums Wiener Pensionisten-Wohnhäuser verfügten auch über Abstell- und/oder Einstellplätze für Kfz. Diese waren ursprünglich für die Überlassung an Bewohnerinnen bzw. Bewohner der Appartements vorgesehen. Aufgrund des Umstandes, dass diese in immer geringerem Ausmaß die Abstellplätze mangels eigener Kfz nutzten, wurden die freien Plätze auch an Organisationen oder Gewerbetreibende vermietet bzw. an Mitarbeitende überlassen.

6.1 Erlöse und Preise

Die Verbuchung der Erlöse aus der Vermietung von Abstell- und Einstellplätzen erfolgte auf dem Sachkonto "*Erlöse Vermietung KFZ-Plätze*". Die Erlöse erhöhten sich im Be-

trachtungszeitraum um rd. 7 % von 73.574,63 EUR im Jahr 2012 auf 79.033,37 EUR im Jahr 2014. Mitarbeitende des Kuratoriums Wiener Pensionisten-Wohnhäuser konnten ungeachtet der vom Vorstand festgelegten Preise für Abstell- und Einstellplätze diese größtenteils unentgeltlich benutzen. In parkraumbewirtschafteten Bezirken wurde den Mitarbeitenden ein Sachbezug in der Höhe von 14,53 EUR je Monat verrechnet. Am entsprechenden Sachkonto "*Eigenverbrauch Sachbezug Garage 20 %*" war im Jahr 2012 ein Betrag in der Höhe von 44.214,79 EUR ausgewiesen, im Jahr 2014 erhöhte sich dieser Betrag um rd. 16 % auf 51.230,24 EUR.

Die Preise für die Vermietung von Abstell- und Einstellplätzen wurden jährlich vom Vorstand des Kuratoriums Wiener Pensionisten-Wohnhäuser festgesetzt. Im Jahr 2014 betragen die Preise für einen Abstellplatz im Freien 25,83 EUR je Monat und für einen Einstellplatz 43,05 EUR je Monat. Für die Überlassung von Einstellplätzen an externe Personen galt ein gesonderter Preis; dieser belief sich im Jahr 2014 auf 100,45 EUR je Monat.

6.2 Organisation

6.2.1 Für die am Standort der Zentrale des Kuratoriums Wiener Pensionisten-Wohnhäuser gelegenen Garagenplätze war eine Regelung für deren Nutzung in Geltung. Die Vergabe von Parkplätzen oblag demgemäß dem Bereich Infrastruktur & Technik. Die Zuteilung der Garagenplätze erfolgte personenbezogen und primär an Führungskräfte sowie Mitarbeitende, die Außendienst zu verrichten hatten.

Die Einstellplätze am Standort der Zentrale wurden den Nutzerinnen bzw. Nutzern unentgeltlich zur Verfügung gestellt. Da die Zentrale in einem Bezirk mit Parkraumbewirtschaftung lag, wurde den Nutzerinnen bzw. Nutzern der diesbezügliche Hinzurechnungsbetrag als Sachbezug verrechnet.

6.2.2 Die Verwaltung und Vergabe der Abstell- bzw. Einstellplätze in den Häusern oblag der jeweiligen Hausleitung. Mit den Bewohnerinnen bzw. Bewohnern sowie externen Personen wurden dazu Mietverträge für die Nutzung von Abstell- bzw. Einstellplätzen abgeschlossen. Die Unterfertigung erfolgte gemäß der Zeichnungsregelung im Vierau-

genprinzip durch die Direktorin bzw. den Direktor sowie die Teamleiterin bzw. den Teamleiter "*Haus.Büro*".

Mitarbeitende konnten vorhandene freie Plätze während der Dienstzeit größtenteils unentgeltlich nutzen. In diesen Fällen war von der Nutzerin bzw. dem Nutzer ein Schriftstück zu unterfertigen, mit dem zur Kenntnis gebracht wurde, dass der Platz ohne Rechtsanspruch und mit Widerrufsvorbehalt zur Verfügung stand. In einer parkraumbewirtschafteten Zone diente das unterfertigte Schriftstück auch als Meldung an die Personaladministration, dass bei der jeweiligen Mitarbeiterin bzw. beim jeweiligen Mitarbeiter ein Sachbezug gemäß der Sachbezugswerteverordnung zu verrechnen war. Mitarbeitende, die darüber hinaus einen Dauerparkplatz benötigten, konnten diesen, sofern die Möglichkeit im jeweiligen Haus vorhanden war, zu den im Pkt. 6.1 erwähnten Tarifen mieten.

6.2.3 Die Einschau in den vier Einrichtungen des Kuratoriums Wiener Pensionisten-Wohnhäuser ergab, dass in Summe ca. 100 Abstellplätze und 13 Einstellplätze vorhanden waren; ein Haus verfügte über keine Einstellplätze. In einem der besichtigten Häuser wurden nicht nur die ursprünglich vorgesehenen Abstellplätze, sondern auch weitere Abstellmöglichkeiten im Wirtschaftshof genutzt.

Die Einstellplätze wurden in erster Linie von Direktorinnen bzw. Direktoren oder von den Technischen Hausbetreuerinnen bzw. Technischen Hausbetreuern, welche vor Ort auch eine Dienstwohnung besaßen, in Anspruch genommen. Zum Teil dienten diese auch als Abstellflächen für kommunale Arbeitsgeräte wie Kleintraktoren und Rasenmäher, für Baustoffe sowie für Gartenbaumaterialien. Der Großteil der Abstellplätze war in den Häusern nicht an Bewohnerinnen bzw. Bewohner vermietet, sondern stand den Mitarbeitenden sowie auch externen Personen als Parkmöglichkeit zur Verfügung.

Zur Administration der Plätze wurde in den Direktionen der Häuser eine Reihe von Unterlagen wie beispielsweise Listen mit den Namen der Nutzerinnen bzw. Nutzer und den Kennzeichen der Kfz sowie über die Parkplatzaufteilung geführt. Weiters wurden teilweise auch Einstellgenehmigungen ausgestellt.

6.2.4 Die Prüfung zeigte weiters, dass das Kuratorium Wiener Pensionisten-Wohnhäuser über keine zentrale Gesamtübersicht über die vorhandenen, benutzbaren sowie tatsächlich benutzten Abstell- bzw. Einstellplätze verfügte. Es konnte lediglich aus der Lohnverrechnung die Anzahl jener Mitarbeitenden, bei denen ein Sachbezug für die Benutzung eines Ab- oder Einstellplatzes in einem Bezirk mit Parkraumbewirtschaftung zur Verrechnung gelangte, ausgewertet werden.

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl daher, den Gesamtbestand an Ein- und Abstellplätzen inkl. weiterer Abstellmöglichkeiten (wie z.B. in Wirtschaftshöfen) sowie deren Nutzungsstatus (freie Plätze, vergebene Plätze, Nutzerinnen bzw. Nutzer, andere Verwendungen etc.) zu erheben sowie ein unternehmensweites Nutzungskonzept für Bewohnerinnen bzw. Bewohner und Mitarbeitende zu erstellen.

6.2.5 Hinsichtlich der Nutzung von Parkmöglichkeiten durch Mitarbeitende stellte der Stadtrechnungshof Wien fest, dass keine einheitliche Vorgehensweise in Bezug auf die Einhebung von Entgelten vorlag. Das Spektrum reichte von der unentgeltlichen Nutzung freier Plätze während der Dienstzeit über die Verrechnung von Sachbezügen bis hin zur dauerhaften Nutzung von Parkplätzen zu den vom Vorstand festgesetzten Tarifen.

Es wurde daher empfohlen, nach Erstellung des Nutzungskonzeptes auch ein für alle Mitarbeitende geltendes einheitliches Tarifmodell für die Nutzung sämtlicher Kfz-Abstellflächen in Kraft zu setzen.

7. Zusammenfassung der Empfehlungen

Empfehlung Nr. 1:

Das Kuratorium Wiener Pensionisten-Wohnhäuser sollte systematisch die Gründe für die sinkende Akzeptanz des PersonalesSENS erheben und Maßnahmen - wie etwa die verstärkte Bewerbung des Angebotes vor Ort - setzen, um diese wieder zu steigern (s. Pkt. 3.3.4).

Stellungnahme des Kuratoriums Wiener Pensionisten-Wohnhäuser:

Seit August 2016 entwickelt eine Arbeitsgruppe Maßnahmen zur Steigerung der Akzeptanz des PersonalesSENS, wie z.B. das Angebot eines Gesundheitstellers. Die Maßnahmen werden im ersten Quartal des Jahres 2017 evaluiert.

Empfehlung Nr. 2:

Die Berechnung der Höhe des Benutzungsentgeltes für Dienstwohnungen wäre ohne Berücksichtigung eines 25%igen Abschlages vorzunehmen (s. Pkt. 4.1.3).

Stellungnahme des Kuratoriums Wiener Pensionisten-Wohnhäuser:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.

Die neu ermittelten Benutzungsentgelte werden ab 1. Jänner 2017 im Zuge der monatlichen Lohn- und Gehaltsverrechnung berücksichtigt.

Empfehlung Nr. 3:

Loggien bei Dienstwohnungen sollten als Nutzfläche für die Ermittlung des Sachbezuges herangezogen werden, wobei in einem Fall eine Neuberechnung durchzuführen wäre und bei allen anderen Dienstwohnungen diesbezüglich eine Überprüfung der Berechnungssystematik erfolgen sollte (s. Pkt. 4.3.4).

Stellungnahme des Kuratoriums Wiener Pensionisten-Wohnhäuser:

Die Empfehlung wird umgesetzt.

Die Neuberechnung des Sachbezugswertes erfolgt durch den Bereich Human Resource Management ab 1. Jänner 2017.

Die neu ermittelten Sachbezugswerte werden ab 1. Jänner 2017 im Zuge der monatlichen Lohn- und Gehaltsverrechnung berücksichtigt.

Empfehlung Nr. 4:

Das Kuratorium Wiener Pensionisten-Wohnhäuser sollte bei geplanten Sanierungen und Umbauten Dienstwohnungen und Schlafstellen auflassen und bei größeren Einheiten im Sinn der Satzung eine Nachnutzung als Wohnraum für Seniorinnen bzw. Senioren anstreben (s. Pkt. 4.3.5).

Stellungnahme des Kuratoriums Wiener Pensionisten-Wohnhäuser:

Bei den letzten Generalsanierungen wurden bereits die Dienstwohnungen und Schlafstellen aufgelassen und zur Nutzung für Bewohnerinnen bzw. Bewohner umgewidmet, z.B. für Funktionsräume für Betreutes Wohnen. Diese Vorgehensweise wird auch künftig grundsätzlich beibehalten.

Empfehlung Nr. 5:

Der aktuelle Wert für die tageweise Nutzung von Räumlichkeiten wäre in die jährlich von der Geschäftsführung herausgegebene Mitteilung der Kostenbeiträge und Preise aufzunehmen (s. Pkt. 5.1.2).

Stellungnahme des Kuratoriums Wiener Pensionisten-Wohnhäuser:

Der aktuelle Wert für die tageweise Nutzung von Räumlichkeiten wird in die jährlich von der Geschäftsführung herausgegebene Mitteilung der Kostenbeiträge und Preise aufgenommen.

Die empfohlene Aufnahme des Wertes für die tageweise Nutzung von Räumlichkeiten ist bereits umgesetzt und wird in der ab 1. Jänner 2017 gültigen Fassung der Mitteilung der Kostenbeiträge und Preise ersichtlich sein.

Empfehlung Nr. 6:

Die Abläufe bei der Sammlung von Firmenbewerbungen sowie die Auswahl von Gewerbetreibenden sollten insofern überarbeitet werden, indem nicht nur die Aufgaben aller beteiligten Stellen verbindlich festgelegt werden, sondern auch ein transparentes Verfahren der Interessentensuche sowie ein nachvollziehbares Auswahlverfahren auf Basis eines Kriterienkataloges sichergestellt werden (s. Pkt. 5.2.5).

Stellungnahme des Kuratoriums Wiener Pensionisten-Wohnhäuser:

Die Empfehlung wurde bereits umgesetzt.

Die Abläufe bei Bewerbungen von Gewerbetreibenden wurden unternehmensweit geregelt.

Empfehlung Nr. 7:

Für die stundenweise Überlassung von Flächen an Handelsgewerbetreibende gegen eine Standgebühr sollte eine schriftliche Vereinbarung mit den wesentlichsten Rechten und Pflichten der Vertragspartnerinnen bzw. Vertragspartner ausgearbeitet und in allen Häusern des Kuratoriums Wiener Pensionisten-Wohnhäuser als Grundlage für das geschäftliche Handeln der Unternehmen herangezogen werden (s. Pkt. 5.3.2).

Stellungnahme des Kuratoriums Wiener Pensionisten-Wohnhäuser:

Die Empfehlung wird umgesetzt.

Es wurde bereits eine Nutzungsvereinbarung für die stundenweise Überlassung von Flächen an Gewerbetreibende fertiggestellt, die flächendeckend ab 1. Jänner 2017 in den Häusern des Kuratoriums Wiener Pensionisten-Wohnhäuser zur Anwendung kommen wird. In ihr sind Anwesenheitszeiten, der Nachweis der Gewerbeberechtigung, Regelungen zu den Themen Produktsicherheit, Haf-

tung und der Umgang mit Beschwerden der Käuferinnen bzw. Käufer geregelt.

Empfehlung Nr. 8:

Das Kuratorium Wiener Pensionisten-Wohnhäuser möge den Gesamtbestand an Ein- und Abstellplätzen inkl. weiterer Abstellmöglichkeiten und deren Nutzungsstatus erheben sowie ein unternehmensweites Nutzungskonzept für Bewohnerinnen bzw. Bewohner als auch Mitarbeitende erstellen (s. Pkt. 6.2.4).

Stellungnahme des Kuratoriums Wiener Pensionisten-Wohnhäuser:

Die Empfehlung befindet sich bereits in Umsetzung.

Empfehlung Nr. 9:

Das Kuratorium Wiener Pensionisten-Wohnhäuser sollte ein für alle Mitarbeitende einheitliches Tarifmodell für die Nutzung sämtlicher Kfz-Abstellflächen in Kraft setzen (s. Pkt. 6.2.5).

Stellungnahme des Kuratoriums Wiener Pensionisten-Wohnhäuser:

Die Empfehlung befindet sich bereits in Umsetzung, da mittlerweile die Tarife für den Abstellplatz mit 15,-- EUR und den Einstellplatz mit 18,-- EUR festgelegt wurden. Nach Abschluss des Nutzungskonzeptes ist die Einführung der neuen Tarife für Ende des ersten Quartals des Jahres 2017 geplant.

Der Stadtrechnungshofdirektor:

Dr. Peter Pollak, MBA

Wien, im Dezember 2016