Der Jahresabschluss 2001 der Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen" (WW) zeigte eine Bilanzsumme von 9,28 Mrd.EUR, die um 0,03 Mrd.EUR höher lag als im Jahr 2000. Die Unternehmung konnte Umsatzerlöse in Höhe von 670,40 Mio.EUR (Vergleich 2000: 659,15 Mio.EUR) erzielen und schloss das Wirtschaftsjahr nach einem im Vorjahr erzielten Jahresüberschuss von 50,05 Mio.EUR mit einem Jahresverlust in Höhe von 56,59 Mio.EUR.

Die Einschau des Kontrollamtes ergab Feststellungen vor allem hinsichtlich der Dotierung von Rückstellungen und der Ausnützung von Skontoerträgen.

1. Die Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen" (WW) besitzt keine eigene Rechtspersönlichkeit. Ihr Vermögen wird jedoch vom übrigen Vermögen der Gemeinde gesondert verwaltet. Im Prüfungszeitpunkt war keine Eintragung in das Firmenbuch erfolgt, wobei lt. Statut keine Gewinnerzielungsabsicht und somit keine Vollkaufmannseigenschaft vorliegt.

Der Jahresabschluss von WW wurde zum 31. Dezember 2001 von einer Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Bei der Abschlussprüfung handelt es sich um eine freiwillige Maßnahme von WW, die für das Wirtschaftsjahr 2001 zum zweiten Mal erfolgte.

2. Die Einschau in den Aufbau und die Gliederung des Jahresabschlusses für das Wirtschaftsjahr 2001 ergab, dass in der Bilanz Rückstellungen für Abfertigungen und Pensionen dotiert wurden.

Der Bestimmung gem. § 14 Abs. 5 EStG 1988, wonach spätestens am Ende eines jeden Wirtschaftsjahres auf Inhaber lautende Wertpapiere inländischer Schuldner vorhanden sein müssen, die nominell 50 % des in der Vorjahresbilanz ausgewiesenen Rückstellungsbetrages entsprechen, wurde nicht nachgekommen. Bis zum 31. Dezem-

ber 2001 wurden keine Wertpapiere zum gegenständlichen Verwendungszweck beschafft.

Dieses Versäumnis hatte für WW zwar zu keinem Nachteil geführt, allerdings sollten insbesondere im Hinblick auf eine mögliche weiter gehende Eigenständigkeit von WW rechtzeitig entsprechende Vorkehrungen getroffen werden. Darüber hinaus würde eine entsprechende Dotierung auch die Bedienung späterer Zahlungsverpflichtungen erleichtern.

Es wurde daher empfohlen, WW möge in Zusammenarbeit mit dem Wirtschaftsprüfer überlegen, ab wann (etwa mit dem nachfolgenden Wirtschaftsjahr) eine Wertpapierdeckung aufgebaut werden sollte.

Stellungnahme der Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen":

Gem. § 14 Abs. 11 EStG 1988 ist der im Bericht des Kontrollamtes angeführte Abs. 5 (betreffend die Wertpapierdeckung für Abfertigungsrückstellungen) ebenso wie der Abs. 7 (welcher die Wertpapierdeckung für Pensionsrückstellungen betrifft) nicht auf Betrieb gewerblicher Art von Körperschaften öffentlichen Rechts anzuwenden.

Aus diesem Grund besteht für WW keine Verpflichtung, eine Wertpapierdeckung für Abfertigungs- bzw. Pensionsrückstellungen zu bilden.

Überdies wäre eine Wertpapierdeckung nur dann wirtschaftlich vertretbar, wenn WW tatsächlich die Pensionslasten für ehemalige Mitarbeiter tragen müsste. Nach derzeitigen Vereinbarungen mit der Finanzverwaltung wurde jedoch eine andere Vorgangsweise gewählt. So hat WW jährlich einen aliquoten Zuschlag zu den Bezügen der Bediensteten an die Finanzverwaltung

abzuführen. Im Gegenzug werden die aus dem beamteten Dienstverhältnis bei WW ausscheidenden Bediensteten, die in der Folge Ruhegenüsse erhalten, aus den Mitteln des allgemeinen Budgets bezahlt.

Sollte an dieser Vorgangsweise eine Änderung eintreten, müsste in der Folge auch eine entsprechende Vorsorge durch Wertpapierdeckung getroffen werden. Auf Basis der derzeitigen Vereinbarung mit der Finanzverwaltung wird diese Wertpapierdeckung jedoch nicht für wirtschaftlich erachtet, da "sichere" Wertpapiere angeschafft werden müssten, die relativ wenig Erträge bringen. WW zieht es demgemäß vor, diese Mittel in die Sanierung der Häuser zu investieren, um weniger höher verzinste Mittel aufnehmen zu müssen.

Gegenäußerung des Kontrollamtes:

Das Kontrollamt ließ bei seiner Empfehlung weder die derzeit fehlende gesetzliche Verpflichtung noch die Vereinbarung mit der Finanzverwaltung außer Acht, sondern wollte seinen Hinweis lediglich auf eine mögliche künftige Änderung der Rechtsform der Unternehmung verstanden wissen, da der Aufbau derartiger Wertpapierdeckungen einen doch längeren Ansparungszeitraum benötigt.

3. Neben den erwähnten Rückstellungen für Abfertigungen und Pensionen wurde im Jahresabschluss 2001 nur noch eine "Sonstige Rückstellung" für die Abschlussprüfung des Wirtschaftsprüfers dotiert. Weitere Rückstellungen wurden nicht gebildet, obwohl sich dafür durchaus Anwendungsbereiche angeboten hätten:

3.1 So ergab die Einschau hinsichtlich der - durch das Rechtsreferat von WW betreuten - schwebenden Gerichtsverfahren, dass per 31. Dezember 2001 zumindest sieben Verfahren mit einem Streitwert von insgesamt rd. 1,70 Mio.EUR vorlagen.

Auf Grund dieser nicht unerheblichen möglichen Belastungen für WW war davon auszugehen, dass die Bildung von weiteren Rückstellungen für "Sonstige ungewisse Verbindlichkeiten" bzw. "Drohende Prozesskosten" aus Gründen einer höheren Transparenz und Aussagekraft des Jahresabschlusses künftig durchaus zweckmäßig wäre.

Dies zeigt sich auch angesichts eines im laufenden Geschäftsjahr 2002 abgeschlossenen Vergleiches beim größten der sieben erwähnten schwebenden Rechtsfälle, der letztlich Verpflichtungen für WW im Ausmaß von über 1 Mio.EUR mit sich brachte.

Mit dem Wirtschaftsprüfer wurde vereinbart, dass bei schwebenden Gerichtsverfahren mit einem Streitwert über 100.000,-- EUR an Forderungen, die die Unternehmung treffen könnten, eine Rückstellung gebildet werden wird.

3.2 Für Zuwendungen anlässlich eines Dienstjubiläums ist die Bildung einer Rückstellung dann möglich, wenn darüber eine kollektivvertragliche Vereinbarung, eine Betriebsvereinbarung oder eine andere schriftliche, rechtsverbindliche und unwiderrufliche Zusage vorliegt. Wird eine derartige Jubiläumsgeldrückstellung gebildet, so ist sie unter sinngemäßer Anwendung der Bestimmungen für die Pensionsrückstellung zu bilden. Die Berechnung kann u.a. nach finanzmathematischen Methoden erfolgen.

Anlässlich der Einschau in den Jahresabschluss 2001 zeigte sich, dass WW trotz entsprechender Voraussetzungen bislang von der Bildung einer derartigen Rückstellung Abstand genommen hat.

Diesbezüglich wurde empfohlen, WW möge gemeinsam mit dem Wirtschaftsprüfer die gegenständliche Problematik erörtern und die Bildung einer derartigen Rückstellung für den Jahresabschluss 2002 anstreben.

WW wird mit der Magistratsabteilung 2 Kontakt aufnehmen, ob die erforderlichen Daten übermittelt werden können.

3.3 Für die von einzelnen Arbeitnehmern vom Beginn des Urlaubsjahres bis zum Bilanzstichtag noch nicht konsumierten Urlaube kann aliquot eine Rückstellung gebildet werden. Bei der diesbezüglichen Berechnung ist dabei vom durchschnittlichen Bezug zuzüglich Sonderzahlungen und Lohnnebenkosten auszugehen.

Die Einschau in den Jahresabschluss 2001 zeigte, dass WW von der Möglichkeit der Bildung einer entsprechenden Rückstellung ebenfalls nicht Gebrauch gemacht hat.

Es wurde daher empfohlen, WW möge in Abstimmung mit dem Wirtschaftsprüfer eine derartige Maßnahme für die kommenden Jahresabschlüsse vorsehen.

Auch in diesem Fall wird WW mit der Magistratsabteilung 2 Kontakt aufnehmen.

4. Zum 31. Dezember 2001 wurden insgesamt 6.998 Wohnungen sowie 118 Lokale im Auftrag von WW durch fünf private Wohnbauträger bzw. Immobilienverwaltungen verwaltet. Die Ergebnisse des jeweiligen Wirtschaftsjahres dieser Fremdverwaltungen wurden an WW übermittelt und flossen in das Bilanzergebnis von WW ein. Hinsichtlich der diesbezüglich übermittelten Daten fiel auf, dass diese in einer deutlich unterschiedlichen Gliederungstiefe übermittelt worden waren, wodurch eine sinnvolle Verarbeitung seitens WW verhindert bzw. jedenfalls erheblich erschwert wurde.

In diesem Zusammenhang wurde angeregt, nach Rücksprache mit dem Wirtschaftsprüfer für die von den Fremdverwaltern zu übermittelnden Daten verbindliche Standards festzulegen, um so die notwendige Vergleichbarkeit der Datensätze zu gewährleisten und aufwändige Nacherhebungen zu vermeiden.

Seitens des Wirtschaftsprüfers wurde bereits gefordert, bestimmte Standards anzustreben, woran auch gearbeitet wird.

5. Hinsichtlich der bilanzmäßigen Erfassung von Skontoerträgen ergab sich, dass diese entgegen den Vorgaben des neuen österreichischen Kontenrahmens nicht auf den dafür vorgesehenen Konten "Skontoerträge auf Materialaufwand" bzw. "Skontoerträge auf sonstige bezogene Herstellungsleistungen" verbucht wurden. Es erfolgte auch keine entsprechende Erfassung in der Bilanz unter Zinsen- oder sonstigen betrieblichen Erträgen, vielmehr wurden sie jeweils bei der Rechnungsanweisung von den Überweisungsbeträgen in Abzug gebracht, wodurch auch die Materialaufwendungen geschmälert wurden.

In diesem Zusammenhang wurde angeregt, WW möge mit dem Wirtschaftsprüfer erörtern, ob und inwieweit eine explizite Anführung von Skonti auf eigenen Konten sinnvoll und aussagekräftiger wäre. Gegebenenfalls wäre zu klären, welche organisatorischen Voraussetzungen zur Realisierung dieses Vorhabens für den Jahresabschluss 2002 erforderlich wären.

> Da die Stadt Wien (im Gegensatz zu anderen Bauträgern) in ihrer Funktion als Hauseigentümerin die Skontoerträge den Mietern in Form eines verminderten Aufwandes stets gutgebracht hat, wurden Skontoabzüge stets als Verminderung der Herstellungs- bzw. Erhaltungskosten verbucht. Ein Umstieg auf Erträge, die auch den Mietern gutgebracht werden könnten, würde eine Änderung der Hausabrechnung (EDV-Aufwand) und damit eine Verunsicherung der Mieter mit sich bringen. Von einer Änderung - solange sie nicht gesetzlich geboten ist - wird daher im Einvernehmen mit dem Wirtschaftsprüfer Abstand genommen.

6. Hinsichtlich der Lukrierung von Skonti fiel bei einer stichprobenweisen Einschau in Belege auf, dass in den überwiegenden Fällen von der Möglichkeit der Geltendmachung von Skontoerträgen seitens WW nicht Gebrauch gemacht worden war. Lt. Auskunft des Leiters des Finanzreferates war sich WW aber bewusst, dass keine ausreichenden organisatorischen Voraussetzungen für eine lückenlose Ausschöpfung der möglichen Skontoerträge gegeben sind.

Neben den erwähnten fehlenden organisatorischen Voraussetzungen zur rechtzeitigen Geltendmachung von Skontoerträgen dürften aber auch in nicht unerheblichem Ausmaß fehlende Informationen bzw. Schulungen der Mitarbeiter beigetragen haben. Zu diesem Schluss kam das Kontrollamt, weil unter den eingesehenen Belegen z.B. auch einer vorzufinden war, bei dem seitens des rechnungslegenden Lieferanten nicht nur der mögliche prozentuelle Skontoabzug, sondern sogar der Skontobetrag angeführt wurde, WW aber trotz fristgerechter Zahlungsanweisung keinen Skontoabzug vornahm.

Es wurde daher empfohlen, WW möge die erforderlichen Schritte in Zusammenarbeit mit der zuständigen Buchhaltungsabteilung 11 abklären, um ehebaldigst die aufgezeigten Verbesserungsmöglichkeiten umzusetzen.

Hiebei handelte es sich ausschließlich um Rechnungen rund um den Marketingbereich. In sämtlichen anderen standardisierten Verträgen bzw. häufig vorkommenden Abläufen ist eine automatische Berücksichtigung der Skonti vorgesehen. Das Finanzreferat wird im Hinblick auf die Anregungen des Kontrollamtes nunmehr eine Standardisierung in den noch offenen Bereichen vornehmen.

7. Im Zusammenhang mit der Einschau hinsichtlich der Nutzung von Skontoerträgen fiel weiters auf, dass zahlreiche Lieferanten ihre Rechnungen ohne jegliche Angabe von Zahlungsbedingungen legten. Diesbezüglich wäre es sinnvoll, eigene Geschäftsbedingungen den jeweiligen Bestellungen beizufügen, die dann bei fehlenden Angaben auf den eingereichten Fakturen gegebenenfalls zur Anwendung kommen könnten.

Es wurde daher angeregt, WW möge diesbezügliche Überlegungen anstellen.

Der Anregung des Kontrollamtes wird nachgekommen werden.

8. Zahlreiche an WW gelegte Rechnungen wiesen Hinweise wie "lt. Vereinbarung", "lt. Rücksprache" o.ä. auf. Dem Finanzreferat als - insbesondere für Bestellungen der Zentrale von WW - Geld anweisende Dienststelle war es auf Grund fehlender

Informationen aber nicht möglich, einen Konnex zwischen den Konditionen bei Bestellung und den letztlich geforderten Beträgen herzustellen. Die Funktion der Finanzabteilung beschränkte sich daher auf die Überprüfung der rechnerischen Richtigkeit, die mit Ausnahme eines Falles jeweils auch gegeben war, sowie auf die Verwaltung der Sachkredite. Auf einigen Belegen war zwar eine Bestätigung der bestellenden Fachdienststelle vorzufinden, nach welchen Kriterien diese Abteilungen die Rechnungen geprüft hatten, ging aus den Belegen allerdings nicht hervor.

In diesem Zusammenhang wurde empfohlen, WW möge geeignete Werkzeuge entwickeln, um sicherzustellen, dass die Forderungen an WW den Bestellungen ausnahmslos entsprechen. Darüber hinaus wären auch Überlegungen hinsichtlich eines einheitlichen Bestellwesens sinnvoll, wodurch die Einholung von Vergleichsangeboten in Abhängigkeit von der Bestellsumme und den Marktgegebenheiten sichergestellt werden könnte.

Das Finanzreferat wird im Hinblick auf die Anregungen des Kontrollamtes entsprechende Überlegungen anstellen. In diesem Zusammenhang darf bemerkt werden, dass gerade im Marketingbereich das Einholen von Vergleichsangeboten nicht immer möglich ist (wenn z.B. ein Inserat in einer bestimmten Zeitung geschaltet werden soll).

9. Lt. § 191 (1) der Rechnungslegungsbestimmungen des HGB in der Fassung des 1. Euro-Justiz-Begleitgesetzes und des Konzernabschlussgesetzes hat der Kaufmann zu Beginn seines Handelsgewerbes die diesem gewidmeten Vermögensgegenstände und Schulden genau zu verzeichnen und deren Wert anzugeben (Inventar). Lt. § 191 (2) hat er für den Schluss eines jeden Geschäftsjahres ein solches Inventar aufzustellen.

Die stichprobenweise Einschau des Kontrollamtes ergab, dass seitens WW für die Bereiche "Büro- und Geschäftsausstattung" bzw. "EDV-Ausstattung" jeweils kein entsprechend vollständiges Verzeichnis vorgelegt werden konnte. Begründet wurden

die unvollständigen Aufzeichnungen mit dem regen Ausbau der Kundendienstzentren und den damit verbundenen umfangreichen Ausstattungsänderungen.

In diesem Zusammenhang wurde empfohlen, WW möge die entsprechenden Aufzeichnungen ehebaldigst aktualisieren, um derart zumindest für den nächsten Jahresabschluss über entsprechende Aufzeichnungen zu verfügen.

Die fehlenden Inventuraufzeichnungen waren für die Verbuchung der entsprechenden Vermögenswerte und Abschreibungen insofern nicht von großer Bedeutung, weil in der gängigen Praxis von WW und der Buchhaltungsabteilung 11 den Vermögenswerten die Zukäufe des jeweiligen Wirtschaftsjahres zugeschrieben werden und in gleicher Höhe auch eine entsprechende Wertkorrektur über Abschreibungen erfolgt. Zur Erfassung der relevanten Größenordnungen gibt diese Vorgangsweise durchaus repräsentative Werte für den Jahresabschluss. Die Erfassung außerordentlicher Skartierungen (Ausgänge) und damit verbunden eine entsprechende Wertkorrektur war mit dieser Methode allerdings nicht gewährleistet, wodurch insgesamt keine exakte Vermögens-erfassung und Abschreibung gegeben sein dürfte.

Es wurde daher empfohlen, die für die Büro-, Geschäfts- und EDV-Ausstattung angeregte Ist-Zustandserhebung auch auf die vergleichbaren übrigen Vermögenswerte auszudehnen, das diesbezügliche Ergebnis einer entsprechenden Abgleichung mit den bisherigen Bilanzwerten zu unterziehen und gegebenenfalls die erforderlichen Korrekturen zu veranlassen. Darüber hinaus sollten sich die Abschreibungen nicht ausschließlich an der Höhe der Zukäufe orientieren.

Bei der Administration der Abschreibungen von beweglichen Gütern mit relativ geringen Anschaffungswerten gibt es die vom Kontrollamt aufgezeigten Probleme derzeit noch, wobei an einer Bereinigung gearbeitet wird. Eine Beanstandung durch den Wirtschaftsprüfer hat insofern nicht stattgefunden, als eine Größenordnung angesprochen ist, die den Jahresabschluss nicht nennenswert verändern könnte.

10. Bei der stichprobenweisen Belegeinschau fiel auch auf, dass WW bei der Ausstattung der Mitarbeiter mit Mobiltelefonen die Dienste von zwei Telefonbetreibern in Anspruch nahm. Die Einschau ergab darüber hinaus, dass die Telefone eines Betreibers über die Fachdienststelle (Magistratsabteilung 23) beschafft wurden und einen günstigen Gesprächstarif für Gespräche innerhalb der Benutzergruppe boten, die Mobiltelefone beim zweiten Telefonbetreiber wurden nicht über die Fachdienststelle beschafft und waren demgemäß tarifmäßig auch schlechter gestellt. Auch war zumindest ein Mitarbeiter mit Mobiltelefonen beider Telefonbetreiber ausgestattet worden.

Das Kontrollamt regte diesbezüglich an, WW möge die ökonomisch optimale Ausstattung der Mitarbeiter mit Mobiltelefonen anstreben.

> Im Jahr 1997 waren die Mitarbeiter von WW noch nicht mit Mobiltelefonen ausgestattet. Die damals von der Firma M. ohne Grundgebühr zur Verfügung gestellten drei Mobiltelefone wurden von den beiden ersten Außenstellenleitern sowie einem Mitarbeiter der Zentrale, der mit den Übersiedlungen befasst war, genutzt. Bis auf ein Handy wurden in der Zwischenzeit alle zurückgestellt, weil die leitenden Mitarbeiter von WW in der Folge Mobiltelefone zu den Konditionen der Magistratsabteilung 23 erhielten. Ein Handy wurde behalten, um Mitarbeiter in einem nicht von diesem zweiten Betreiber umfassten Gebiet erreichen zu können. Da hiefür kein Bedarf mehr besteht, wurde nunmehr auch das letzte Handy retourniert.

11. Im Bericht des Wirtschaftsprüfers über die Prüfung des Jahresabschlusses wurden im Kapitel "Rechtliche Verhältnisse" u.a. auch langfristige gültige Verträge sowie Ausschreibungen angeführt.

Da diese Auflistungen nicht vollständig waren, wurde angeregt, die Bemühungen seitens WW, den Wirtschaftsprüfer mit lückenlosen Informationen zu versorgen, zu intensivieren.

Mit dem Wirtschaftsprüfer hat eine eingehende Diskussion darüber stattgefunden, dass eine lückenlose Aufzählung sämtlicher Verträge zu umfangreich werden würde. Es wurde daher eine Auswahl jener Vereinbarungen getroffen, die zur Abrundung des Bildes über die Unternehmung am wesentlichsten erschien. Die Aufzählung einzelner Ausschreibungen (sei das Auftragsvolumen auch größer) erscheint nicht sinnvoll, da immer nur ein projektbezogener, temporärer Leistungsumfang vereinbart wird.