



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 III - WSW-1/15

Wohnservice Wien Ges.m.b.H., Prüfung der Geschäftsbeziehungen mit Dienststellen der Stadt Wien

Tätigkeitsbericht 2015

KURZFASSUNG

Der Stadtrechnungshof Wien unterzog jene Erlöse der Wohnservice Wien Ges.m.b.H. einer Prüfung, die diese aufgrund von Vereinbarungen mit der Magistratsabteilung 25, der Magistratsabteilung 50, mit der Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen" und dem Wohnfonds Wien Fonds für Wohnbau und Stadterneuerung in den Jahren 2011 bis 2013 erzielte.

Ziel der Prüfung war es festzustellen, ob die verrechneten Leistungen mit den abgeschlossenen Vereinbarungen übereinstimmten und die Verrechnung in der vorgesehenen Art und Weise erfolgte.

Verbesserungspotenziale waren unter anderem hinsichtlich der Nachvollziehbarkeit der Dokumentationen, der Kalkulation der Pauschalbeträge, der Vollständigkeit von Beauftragungen sowie des Hintanhaltens von redaktionellen Versehen bei der Rechnungserstellung aufzuzeigen.

INHALTSVERZEICHNIS

1. Allgemeines	5
2. Prüfungsgegenstand	6
3. Vereinbarungen	6
3.1 Vereinbarung mit dem Wohnfonds Wien Fonds für Wohnbau und Stadterneuerung.....	7
3.2 Vereinbarung mit der Magistratsabteilung 50	9
3.3 Vereinbarung mit der Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen".....	11
3.4 Vereinbarung mit der Magistratsabteilung 25	13
4. Erlöse aus Leistungen	14
4.1 Übersicht	14
4.2 Stichprobenweise Überprüfung der Erlöse im Jahr 2013.....	16
5. Zusammenfassung der Empfehlungen	18

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Gegenüberstellung der Berechnung der 3%igen Erhöhung des Pauschalbetrages.....	12
Tabelle 2: Umsatzerlöse in den Jahren 2011 bis 2013	14
Tabelle 3: Rechenschaftsbericht 2013	15

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

Abs	Absatz
bzgl.....	bezüglich
bzw.	beziehungsweise
E-Mail	Elektronische Post
EUR.....	Euro

exkl.	exklusive
Ges.m.b.H.	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
GuV	Gewinn- und Verlustrechnung
inkl.	inklusive
lt.....	laut
Nr.....	Nummer
Pkt.	Punkt
rd.	rund
s.....	siehe
Tab.	Tabelle
TEUR.....	Tausend Euro
u.ä.	und ähnliche
u.a.	unter anderem
USt	Umsatzsteuer
Wohnfonds Wien Fonds für Wohnbau und Stadterneuerung....	WOHNFONDS WIEN Fonds für Wohnbau und Stadterneuerung
z.T.	zum Teil

PRÜFUNGSERGEBNIS

Der Stadtrechnungshof Wien unterzog die Geschäftsbeziehungen der Wohnservice Wien Ges.m.b.H. mit Dienststellen der Stadt Wien einer 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. Allgemeines

Auf der Grundlage des Gesellschaftsvertrages vom 20. Jänner 2000 gründeten der Wohnfonds Wien Fonds für Wohnbau und Stadterneuerung mit 55 % Beteiligung und die Stadt Wien, vertreten durch die Magistratsabteilung 50, mit 45 % Beteiligung an der Stammeinlage die Wohnservice Wien Ges.m.b.H. Als Gegenstand des Unternehmens wurde dabei u.a. die im Allgemeininteresse liegende Beratung, Information und Betreuung in Wohnangelegenheiten festgelegt. Darunter wird u.a. die nicht gewerbsmäßige, unentgeltliche Beratung in wohnrechtlichen Angelegenheiten einschließlich des Betriebs eines Mieterinnen- bzw. Mieterhilfetelefon, die Durchführung oder Vermittlung von Soforthilfemaßnahmen und die Information über die jeweils zuständigen Behörden, Dienststellen und sonstigen Beratungsstellen verstanden. Auch die Betreuung von Wohnungsinhaberinnen bzw. Wohnungsinhabern und Wohnungswerberinnen bzw. Wohnungswerbern (einschließlich der Behandlung von Anfragen und Beschwerden im Zusammenhang mit den von der Stadt Wien errichteten oder geförderten Wohnungen) sowie die Information über Neubauwohnungen, aufgrund von Förderungsrichtlinien anbotspflichtiger Wohnungen und Gemeindewohnungen (einschließlich des Verweises der Informationssuchenden an die zuständigen Behörden, Dienststellen, Wohnungsanbieterinnen bzw. Wohnungsanbieter und Bauträgerinnen bzw. Bauträger) gehören zu den im Gesellschaftsvertrag festgelegten Aufgaben der Wohnservice Wien Ges.m.b.H.

2. Prüfungsgegenstand

Gegenstand der Prüfung waren jene Erlöse, welche die Wohnservice Wien Ges.m.b.H. für die Stadt Wien aufgrund von abgeschlossenen Vereinbarungen über zu erbringende Leistungen in den Jahren 2011 bis 2013 erzielte. Die Einschau bezog sich auf die im Jahresabschluss bzw. in den jeweiligen Rechenschaftsberichten ausgewiesenen Erlösanteile aus Geschäftsbeziehungen mit der Magistratsabteilung 25, der Magistratsabteilung 50, der Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen" und dem Wohnfonds Wien Fonds für Wohnbau und Stadterneuerung. Als Basis dienten die mit den genannten Magistratsabteilungen bzw. dem Wohnfonds Wien Fonds für Wohnbau und Stadterneuerung und der Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen" im Prüfungszeitraum geltenden Vereinbarungen.

Ziel der Prüfung war es festzustellen, ob die verrechneten Leistungen mit den abgeschlossenen Vereinbarungen übereinstimmten und die Verrechnung in der vorgesehenen Art und Weise erfolgte. Es war nicht Ziel der Prüfung, die einzelnen Vereinbarungen einer Einschau im Hinblick auf wirtschaftliche Kriterien zu unterziehen, ebenso war es nicht Ziel der Prüfung, die erbrachten Leistungen einer Beurteilung zu unterziehen.

Auf den Bericht des Rechnungshofes, Gebietsbetreuung Stadterneuerung der Stadt Wien, Reihe Wien 2013/1, wird verwiesen.

3. Vereinbarungen

Zur Finanzierung der Wohnservice Wien Ges.m.b.H. wurden nach der Gründung derselben die Aufgaben und deren Abgeltung in Vereinbarungen mit dem Wohnfonds Wien Fonds für Wohnbau und Stadterneuerung, der Magistratsabteilung 50, der Magistratsabteilung 25 und der Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen" detailliert festgelegt.

So wurde u.a. vereinbart, dass die Wohnservice Wien Ges.m.b.H. für die Stadt Wien ein Wohnungsberatungszentrum zu führen und zu betreiben hat, in dem

- über Neubauwohnungen, sanierte Altbauwohnungen und anbotspflichtige Wohnungen informiert wird und Informationssuchende an zuständige Behörden, Dienststellen,

Wohnungsanbieterinnen bzw. Wohnungsanbieter und Behörden weitergeleitet werden sollen,

- Informationsveranstaltungen, Aktionen sowie Pressearbeit durchzuführen sind,
- Wohnungsinhaberinnen bzw. Wohnungsinhaber und Wohnungswerberinnen bzw. Wohnungswerber von Wohnungen, die die Stadt Wien errichtet oder das Land Wien fördert, in Wohnungsangelegenheiten unentgeltlich betreut sowie wohn- und förderungsrechtlich unentgeltlich beraten werden und insbesondere erste telefonische unentgeltliche Auskünfte in Miet- und Wohnrechtsangelegenheiten erteilt werden.

In den nachfolgenden Kapiteln werden die einzelnen für die Prüfung relevanten Vereinbarungen näher dargestellt.

3.1 Vereinbarung mit dem Wohnfonds Wien Fonds für Wohnbau und Stadterneuerung

3.1.1 Mit Vertrag vom 1. März 2000 übertrug der damalige Wiener Bodenbereitstellungs- und Stadterneuerungsfonds und nunmehrige Wohnfonds Wien Fonds für Wohnbau und Stadterneuerung der Wohnservice Wien Ges.m.b.H. folgende Aufgaben:

- Den Betrieb eines Mieterinnen- bzw. Mieterhilfetelefon ohne Rechtsberatung mit Schwerpunkt Weiterleitung von Beschwerden und Fragen an die zuständigen Dienststellen und Behörden;
- Information über und Vermittlung von Anbotswohnungen und die damit verbundene Abwicklung;
- Durchführung des Nahversorgungsmanagements für vom Wohnfonds Wien Fonds für Wohnbau und Stadterneuerung abgewickelte Projekte;
- Durchführung der Pressearbeit sowie der Presse- und Medienbetreuung.

Darüber hinaus hatte die Wohnservice Wien Ges.m.b.H. Wohnungsnutzerinnen bzw. Wohnungsnutzer in wohn- und förderungsrechtlichen Fragen bzgl. beim Wohnfonds Wien Fonds für Wohnbau und Stadterneuerung anhängigen Projekten unentgeltlich zu beraten, insbesondere erste telefonische Auskünfte in Miet- und Wohnrechtsangelegenheiten zu erteilen, nötigenfalls Soforthilfemaßnahmen zu setzen oder zu veranlassen.

Für die Durchführung dieser Leistungen erhielt die Wohnservice Wien Ges.m.b.H. jährlich einen Pauschalbetrag in der Höhe von 176.008,73 EUR (exkl. USt).

Der Betrag von 176.008,73 EUR (exkl. USt) war in Form eines Vorschusses in vier gleichen Raten jeweils zum 1. Jänner, 1. April, 1. Juli und 1. Oktober eines Jahres zu leisten. Der Pauschalbetrag erhöhte sich mit Beginn eines jeden neuen Kalenderjahres um jeweils 2 % des Pauschalbetrages des vorangegangenen Jahres.

3.1.2 Im Jahr 2005 wurde diese Vereinbarung durch eine neue Vereinbarung, abgeschlossen am 12. Jänner 2005, ersetzt. Darin wurde der Aufgabenbereich um Information über und Vermittlung von Anbotswohnungen und die damit verbundene Abwicklung, Entwicklung und Betreuung eines auf die Wiener Gebietsbetreuungen zugeschnittenen Kommunikationsnetzwerks, welches die Wiener Gebietsbetreuungen sowohl untereinander als auch mit den übrigen sie betreffenden Einrichtungen und Entscheidungsträgerinnen bzw. Entscheidungsträgern der Stadt Wien verbindet, sowie die Unterstützung der Wiener Gebietsbetreuungen in Kommunikationsangelegenheiten einschließlich erforderlicher Öffentlichkeitsarbeit ergänzt.

Für die Durchführung der Leistungen erhielt die Wohnservice Wien Ges.m.b.H. jährlich einen Pauschalbetrag in der Höhe von 412.500,-- EUR (exkl. USt).

Der Betrag von 412.500,-- EUR (exkl. USt) war in Form eines Vorschusses in vier gleichen Raten jeweils zum 1. Jänner, 1. April, 1. Juli und 1. Oktober eines Jahres zu leisten. Der Pauschalbetrag erhöhte sich mit Beginn eines jeden neuen Kalenderjahres um jeweils 3 % des Pauschalbetrages des vorangegangenen Jahres.

3.1.3 In der letzten Änderung der Vereinbarung, abgeschlossen am 3. September 2007, wurde der Aufgabenbereich der Wohnservice Wien Ges.m.b.H. um die Erarbeitung von Unterlagen und Auswertungen im Bereich des Wohnbaus, Analyse internationaler Trends am Wohnbausektor, Analyse der Entwicklung des geförderten Wohnungsangebots in Wien sowie Auswertung der realisierten Projekte u.ä. erweitert.

Hiefür wurde ein jährlicher neuer Pauschalbetrag in der Höhe von 573.000,-- EUR (exkl. USt) vereinbart. Die Zahlungsmodalitäten und die jährliche Erhöhung in der Höhe von 3 % wurden beibehalten.

3.2 Vereinbarung mit der Magistratsabteilung 50

3.2.1 Die Vereinbarung zwischen der Wohnservice Wien Ges.m.b.H. und der Magistratsabteilung 50 wurde am 8. März 2000 abgeschlossen, nachdem mit Beschluss des Gemeinderates vom 17. Dezember 1999 der Vertrag genehmigt worden war. Darin wurde als Aufgabe für die Wohnservice Wien Ges.m.b.H. festgelegt, ein Wohnungsberatungszentrum zu führen und zu betreiben.

In Abs 1 der Vereinbarung wurden weitere von der Wohnservice Wien Ges.m.b.H. zu erbringende Leistungen aufgezählt, die auszugsweise dargelegt wurden. So hatte die Wohnservice Wien Ges.m.b.H. über Neubauwohnungen, sanierte Altbauwohnungen und anbotspflichtige Wohnungen zu informieren und Informationssuchende an die zuständigen Behörden, Dienststellen, Wohnungsanbieterinnen bzw. Wohnungsanbieter und Bauträgerinnen bzw. Bauträger weiterzuleiten.

Wohnungsinhaberinnen bzw. Wohnungsinhaber und Wohnungwerbende von Wohnungen, die die Stadt Wien errichtet oder das Land Wien fördert, sind in Wohnungsangelegenheiten unentgeltlich zu betreuen sowie wohn- und förderungsrechtlich unentgeltlich zu beraten. Darunter fallen insbesondere erste telefonische Auskünfte in Miet- und Wohnrechtsangelegenheiten.

In Abs 2 wurde festgelegt, dass die Wohnservice Wien Ges.m.b.H. für die Stadt Wien unter Beachtung allfälliger projektspezifischer Vorgaben der Stadt Wien Informationsveranstaltungen, Aktionen, Pressearbeit sowie Wohn- und Mieterberatungsprojekte zu betreuen und abzuwickeln hat.

Als Entgelt wurde für die in Abs 1 dieses Vertrages aufgezählten Leistungen ein Pauschalbetrag in der Höhe von jährlich 588.649,95 EUR (exkl. USt) vereinbart. Die nach Abs 2 erbrachten Leistungen wurden nach tatsächlich anfallendem Aufwand vergütet,

wobei hierfür ein Maximalbetrag in der Höhe von jährlich 545.046,25 EUR (exkl. USt) als sogenannter Projektbetrag vereinbart wurde.

Die Magistratsabteilung 50 hatte einen Vorschuss auf den Pauschalbetrag und den maximalen Projektbetrag von insgesamt 1.133.696,20 EUR (exkl. USt) in vier gleichen Raten jeweils nach Anforderung zum 1. Jänner, 1. April, 1. Juli und 1. Oktober eines Jahres zu leisten.

Der Pauschalbetrag und der maximale Projektbetrag erhöhten sich mit Beginn eines jeden neuen Kalenderjahres um jeweils 2 % der Beträge des vorangegangenen Jahres, solange bis der damals vertraglich festgelegte Betrag von 1.453.456,70 EUR (exkl. USt) nicht überschritten wurde.

Der Vertrag wurde auf unbestimmte Zeit abgeschlossen, wobei beiden Vertragsparteien ein Kündigungsrecht eingeräumt wurde.

3.2.2 Die letzte wesentliche Änderung des Vertrages, die mit Beschluss des Gemeinderates vom 24. Mai 2005 genehmigt wurde, datiert vom 14. November 2005. Darin wurde festgelegt, dass die Leistungen des Pauschalbetrages nunmehr mit einem jährlichen Betrag in der Höhe von 1.211.148,-- EUR (exkl. USt) vergütet werden. Der Projektbetrag wurde auf einen maximalen Betrag in der Höhe von 3,50 Mio. EUR (exkl. USt) abzüglich des Pauschalbetrages, somit auf einen Betrag in der Höhe von 2.288.852,-- EUR (exkl. USt) erhöht.

Der zu leistende vierteljährliche Vorschuss auf den Pauschalbetrag und den Projektbetrag betrug ab dieser Vertragsänderung 400.000,-- EUR (exkl. USt).

Der Pauschalbetrag erhöhte sich mit Beginn eines jeden Jahres um jeweils 3 % des Betrages des vorangegangenen Jahres. Pauschalbetrag und Projektbetrag durften jedenfalls den Betrag von 3,50 Mio. EUR (exkl. USt) nicht überschreiten.

3.3 Vereinbarung mit der Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen"

3.3.1 Die Wohnservice Wien Ges.m.b.H. schloss am 9. Dezember 2004 mit der Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen" eine Vereinbarung ab. Darin wurden die von der Wohnservice Wien Ges.m.b.H. zu erbringenden Leistungen festgelegt. Demnach hat die Wohnservice Wien Ges.m.b.H. alle Wohnungsinhaberinnen bzw. Wohnungsinhaber von Wohnungen der Stadt Wien zu betreuen, insbesondere Anfragen und Beschwerden zu behandeln und an die dafür zuständigen Dienststellen des Magistrats der Stadt Wien weiterzuleiten.

Interessentinnen bzw. Interessenten an Wohnungen der Stadt Wien sind entsprechend zu informieren und zu beraten. Ansuchen für Wohnungen der Stadt Wien sind an die Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen" weiterzuleiten. Des Weiteren ist die Beratung, Information und Betreuung in Wohnungsangelegenheiten der Stadt Wien durchzuführen, die direkt oder über andere Einrichtungen an das Büro der für Wohnungsangelegenheiten zuständigen Geschäftsgruppe herangetragen werden.

Der Vertrag wurde auf unbestimmte Zeit abgeschlossen, wobei beiden Vertragsparteien ein Kündigungsrecht eingeräumt wurde.

Als Entgelt für die zu erbringenden Leistungen wurde ein Pauschalbetrag in der Höhe von 1.061.681,-- EUR (exkl. USt) vereinbart, welcher in vier gleichen Teilbeträgen jeweils zum 1. Jänner, 1. April, 1. Juli und 1. Oktober eines jeden Jahres zu zahlen war.

Neben den im Vertrag festgelegten Dienstleistungen bestand die Möglichkeit, die Wohnservice Wien Ges.m.b.H. mit zusätzlichen Leistungen, die im Vertrag nicht näher ausgeführt wurden, zu beauftragen. Dafür war es notwendig, für jedes einzelne Projekt eine gesonderte Vereinbarung abzuschließen, wovon in weiterer Folge auch Gebrauch gemacht wurde.

In einem weiteren Punkt wurde vereinbart, dass sich das Entgelt mit Beginn eines jeden Kalenderjahres um jeweils 3 % des jeweiligen Entgeltes des vorangegangenen Jahres erhöht.

3.3.2 Für das Jahr 2011 betrug der Pauschalbetrag, der von der Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen" der Wohnservice Wien Ges.m.b.H. vergütet wurde, insgesamt 1.305.600,-- EUR (exkl. USt). Im Jahr 2012 zahlte die Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen" in Summe 1.344.800,-- EUR (exkl. USt) und für das Jahr 2013 stellte die Wohnservice Wien Ges.m.b.H. 1.385.100,-- EUR (exkl. USt) in Rechnung.

Die Wohnservice Wien Ges.m.b.H. teilte auf Nachfrage des Stadtrechnungshofes Wien mit, den Pauschalbetrag vertragsgemäß jährlich mit 3 % zu erhöhen. Der Stadtrechnungshof Wien überprüfte diese Beträge ausgehend von der Vereinbarung vom 9. Dezember 2004 und kam im Vergleich zu den tatsächlich vorgeschriebenen Beträgen zu folgendem tabellarisch dargestellten Ergebnis (Beträge in EUR):

Tabelle 1: Gegenüberstellung der Berechnung der 3%igen Erhöhung des Pauschalbetrages

Jahr	Errechnete Erhöhung um jeweils 3 %	Vorgeschriebene Beträge aufgrund der 3 % Erhöhung gerundet auf die Hunderterstelle
2004	1.061.681,00	1.061.681,00
2005	1.093.531,40	1.093.500,00
2006	1.126.337,40	1.126.300,00
2007	1.160.127,50	1.160.100,00
2008	1.194.931,30	1.194.900,00
2009	1.230.779,30	1.230.700,00
2010	1.267.702,60	1.267.600,00
2011	1.305.733,70	1.305.600,00
2012	1.344.905,70	1.344.800,00
2013	1.385.252,90	1.385.100,00

Quelle: Stadtrechnungshof Wien

Wie aus der Tabelle hervorgeht, differierten die vereinbarungskonform um jeweils 3 % errechneten Erhöhungen von jenen Beträgen, die von der Wohnservice Wien Ges.m.b.H. der Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen" tatsächlich vorgeschrieben und verrechnet wurden.

Die Abweichung lag darin begründet, dass die Wohnservice Wien Ges.m.b.H. offensichtlich bei ihrer Berechnung des jeweils nächstjährigen um 3 % höheren Pauschalbetrages eine Rundung auf die Hunderterstelle vornahm. Diese Vorgangsweise war allerdings der entsprechenden Vereinbarung nicht zu entnehmen.

Es war vom Stadtrechnungshof Wien zu empfehlen, künftig die Berechnung vertragskonform vorzunehmen bzw. bei Abweichungen aus administrativen Gründen eine nachvollziehbare Dokumentation unter Ableitbarkeit der verrechneten Beträge anzugeben.

An dieser Stelle war anzumerken, dass diese Berechnung der Vorschreibung der erhöhten Pauschalbeträge mit gerundeten Beträgen auch bei den Abrechnungen mit dem Wohnfonds und der Magistratsabteilung 50 festzustellen war.

3.4 Vereinbarung mit der Magistratsabteilung 25

3.4.1 Die Vereinbarung mit der Magistratsabteilung 25 wurde am 29. Juni 2009 abgeschlossen. Gegenstand der Vereinbarung war die bisher von der Magistratsabteilung 25 geführte Gebietsbetreuung, die nunmehr von der Wohnservice Wien Ges.m.b.H. übernommen wurde. Der Leistungsumfang wurde umfassend festgelegt und beinhaltete das Beratungsangebot und Serviceleistungen, lokale und internationale Vernetzung, Veranstaltungen und Öffentlichkeitsarbeit bis hin zu Berichtslegung und Kontrolle.

Das Entgelt für die zu erbringenden Leistungen errechnete sich unter Zugrundelegung des Wirtschaftsplanes der Wohnservice Wien Ges.m.b.H. im gerundeten Verhältnis aus rd. 75 % an Personalkosten und Aufwendungen für Fremdleistungen und aus rd. 25 % an sonstigen betrieblichen Aufwendungen. Somit ergab sich ein Leistungsentgelt für das Rumpfbjahr 2009 in der Höhe von 2,50 Mio. EUR, für das Jahr 2010 in der Höhe von 10 Mio. EUR, für das Jahr 2011 in der Höhe von 11,40 Mio. EUR, für das Jahr 2012 in der Höhe von 12,70 Mio. EUR und für das Jahr 2013 in der Höhe von 13,10 Mio. EUR. Bei allen angegebenen Beträgen handelte es sich um Maximalbeträge jeweils inkl. USt. Ab dem Jahr 2014 war vorgesehen, den Betrag vom Jahr 2013 jeweils um die Indexanpassung anzuheben.

In diesem Entgelt waren auch die erforderlichen Budgetmittel zur Erhaltung und Finanzierung der Räumlichkeiten der Gebietsbetreuung als sonstige betriebliche Aufwendungen enthalten.

3.4.2 Neben der genannten Vereinbarung wurde noch eine weitere Vereinbarung zwischen der Wohnservice Wien Ges.m.b.H. und der Magistratsabteilung 25 abgeschlossen. Die Vereinbarung vom 20. Dezember 2011 betraf die Koordinationstätigkeit im Rahmen der Wiener Gebietsbetreuung und wurde mit 400.000,-- EUR (exkl. USt) vergütet.

Im Vergleich der dargestellten Vereinbarungen war festzustellen, dass die an die Wohnservice Wien Ges.m.b.H. zu zahlenden Beträge z.T. als Bruttobeträge und z.T. als Nettobeträge vereinbart wurden. Es war zu empfehlen, bei einer künftigen Vertragsgestaltung auf eine einheitliche Ausweisung aller Beträge in den Vertragsunterlagen hinzuwirken und zu dokumentieren.

4. Erlöse aus Leistungen

4.1 Übersicht

4.1.1 Den Jahresabschlüssen der Jahre 2011 bis 2013 waren die in nachstehender Tabelle angeführten Umsatzerlöse, nach Tätigkeitsbereichen aufgegliedert, zu entnehmen (Beträge in EUR exkl. USt):

Tabelle 2: Umsatzerlöse in den Jahren 2011 bis 2013

Umsatzerlöse lt. GuV	2011	2012	2013
Erlöse Leistungen	12.135.525,94	12.977.482,18	15.025.648,01
Erlöse Informationstätigkeit	1.490.033,39	1.513.777,29	1.500.844,01
Erlöse Veranstaltungen	556.805,60	574.051,39	611.642,98
Gesamt	14.182.364,93	15.065.310,86	17.138.135,00

Quelle: Wohnservice Wien Ges.m.b.H.

Die Steigerung der Erlöse aus Leistungen vom Jahr 2011 zum Jahr 2013 betrug rd. 23,8 % und war vor allem durch die im Vertrag vom 29. Juni 2009 vereinbarte Erhöhung des Leistungsentgeltes der Magistratsabteilung 25 begründet (s. Pkt. 3.4.1). Die Erlöse aus Informationstätigkeit stiegen im gleichen Zeitraum um 0,7 %, jene Erlöse, die aus der Organisation von Veranstaltungen erzielt wurden, erhöhten sich in diesem Zeitraum um 9,8 %.

4.1.2 Die Wohnservice Wien Ges.m.b.H. führte im Rechenschaftsbericht 2013 die Erlöse aus den Leistungen in den Jahren 2011 bis 2013 wie folgt tabellarisch an (Beträge in TEUR exkl. USt):

Tabelle 3: Rechenschaftsbericht 2013

Erlöse aus Leistungen		2011	2012	2013
Magistratsabteilung 50		2.783	2.583	2.850
	Pauschalbetrag	1.446	1.490	1.534
	Projekte	357	79	321
	Infokampagnen	980	1.014	995
Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen"		1.549	1.533	1.798
	Pauschalbetrag	1.306	1.345	1.385
	Projekte	243	188	413
Wohnfonds Wien Fonds für Wohnbau und Stadterneuerung		1.165	1.157	1.171
	Pauschalbetrag	626	645	664
	Informationen	511	500	506
	Projekte	0	0	1
Magistratsabteilung 25		8.262	9.437	11.056
	Pauschalbetrag	8.214	9.121	10.281
	Projekte	48	316	775
Kooperationen		433	358	258
Sonstige betriebliche Erträge		99	149	135
	Mieterträge	47	36	59
	Diverses	52	113	76
Zinserträge		54	85	32
Summe (gerundet)		14.345	15.302	17.300

Quelle: Wohnservice Wien Ges.m.b.H.

Die angegebenen Summen betragen auf Tausend gerundet im Jahr 2011 insgesamt rd. 14.345 TEUR, im Jahr 2012 insgesamt rd. 15.302 TEUR und im Jahr 2013 insgesamt rd. 17.300 TEUR.

Die Differenz der auf Tausend EUR gerundeten Summenbeträge im Rechenschaftsbericht (Tab. 3) zu den Beträgen in der Gewinn- und Verlustrechnung (Tab. 2) konnte vom Stadtrechnungshof Wien anhand der vorgelegten Unterlagen nicht nachvollzogen werden. In diesem Zusammenhang empfahl der Stadtrechnungshof Wien, um in Hinkunft die Nachvollziehbarkeit von unterschiedlich dargestellten Beträgen in der Bilanz und im Rechenschaftsbericht zu gewährleisten, eine entsprechende Anmerkung im Rechenschaftsbericht anzubringen.

Aus den Rechenschaftsberichten der Jahre 2011 bis 2013 war ablesbar, dass die Erlöse aus Leistungen im Wesentlichen aus Pauschalbeträgen und Projektbeträgen bestanden, die von der Magistratsabteilung 50, der Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen", dem Wohnfonds Wien Fonds für Wohnbau und Stadterneuerung und der Magistratsabteilung 25 als Auftraggeberinnen bzw. Auftraggeber jährlich geleistet wurden.

Im Gegensatz zu den Projekten und Informationskampagnen wurden nach den Angaben der Wohnservice Wien Ges.m.b.H. die Pauschalbeträge nicht auf Echtkostenbasis, sondern auf der Grundlage der Verträge mit den Auftraggeberinnen bzw. Auftraggebern jeweils in vier Teilbeträgen pro Jahr abgerechnet und im Ausmaß von 3 % jährlich erhöht. Die Projektbeträge wurden auf Echtkostenbasis verrechnet.

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl, im Sinn einer sparsamen und kosteneffizienten Gebarung die Abgeltung der vertraglich festgelegten Leistungen für die Magistratsabteilungen 25 und 50 sowie der Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen" und dem Wohnfonds Wien Fonds für Wohnbau und Stadterneuerung auf der Grundlage der Daten aus der Kostenrechnung auch bei den Pauschalbeträgen verursachergerecht zu kalkulieren und abzurechnen, um so die Erzielung eines aufwandsdeckenden Betriebsergebnisses zu unterstützen.

4.2 Stichprobenweise Überprüfung der Erlöse im Jahr 2013

Der Stadtrechnungshof Wien wählte in seiner stichprobenweisen Prüfung jene Erlöse aus, die aufgrund von vertragskonformen Einzelbeauftragungen der Wohnservice Wien Ges.m.b.H. mit der Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen" im Jahr 2013 erzielt wurden.

4.2.1 Bei einer Beauftragung war festzustellen, dass diese von der Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen" nicht ordnungsgemäß unterfertigt war. Es war lediglich die Unterschrift vorhanden, Ort und Datum der Unterfertigung waren nicht angegeben, ebenso fehlte der Stempel für eine ordnungsgemäße firmenmäßige Zeichnung. Im Vergleich zwischen beauftragter und erbrachter Leistung lt. Rechnung war festzustellen,

dass die Abrechnung günstiger war als ursprünglich angeboten, allerdings wurde eine zusätzliche Leistung verrechnet, die durch den erteilten Auftrag nicht abgedeckt war. Bei einer weiteren Rechnung erfolgte die Beauftragung per E-Mail.

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl der Wohnservice Wien Ges.m.b.H., künftig auf eine ordnungsgemäße Beauftragung zu achten und gegebenenfalls fehlende Merkmale, die für eine ordnungsgemäße firmenmäßige Zeichnung notwendig sind, von der Auftraggeberin bzw. vom Auftraggeber einzufordern.

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl der Wohnservice Wien Ges.m.b.H., nur jene Leistungen zu erbringen und in Rechnung zu stellen, für die auch eine entsprechende Beauftragung vorliegt.

4.2.2 Bei einer Rechnung an die Magistratsabteilung 25 vom 25. September 2013 war festzustellen, dass auf eine Vereinbarung vom 15. Mai 2013 und dem dazu ergangenen Gemeinderatsbeschluss vom 6. Mai 2013 verwiesen wurde. Dazu war festzuhalten, dass an diesem Tag keine Sitzung des Wiener Gemeinderates stattfand. Die Wohnservice Wien Ges.m.b.H. wurde auf dieses offensichtliche bei Erstellung der Rechnung redaktionelle Versehen hingewiesen. Die Bezug habende Zahl bezog sich auf einen Beschluss des Gemeinderatsausschusses Wohnen, Wohnbau und Stadterneuerung vom 6. Mai 2013.

Bei einer Gutschrift an die Magistratsabteilung 50 betrug der Gutschriftsbetrag für nicht erbrachte Leistungen 68.275,20 EUR (inkl. USt). Auf der Gutschrift war jedoch angeführt, dass ein Betrag in der Höhe von 266.326,96 EUR (inkl. USt) auf das genannte Konto zur Anweisung gebracht wird. Auch in diesem Fall handelte es sich um ein redaktionelles Versehen, welches auf den tatsächlich zur Anweisung gelangenden Guthabensbetrag ohne Auswirkung blieb.

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl, bei der Rechnungserstellung redaktionelle Versehen hintanzuhalten.

5. Zusammenfassung der Empfehlungen

Empfehlung Nr. 1:

Da die Berechnung der Pauschalbeträge auf gerundeten Beträgen basierte und dies vertraglich nicht vorgesehen war, war vom Stadtrechnungshof Wien zu empfehlen, künftig die Berechnung vertragskonform vorzunehmen bzw. bei Abweichungen aus administrativen Gründen eine nachvollziehbare Dokumentation unter Ableitbarkeit der verrechneten Beträge anzugeben (s. Pkt. 3.3.2).

Stellungnahme der Wohnservice Wien Ges.m.b.H.:

Die Wohnservice Wien Ges.m.b.H. wird der Empfehlung voll Rechnung tragen und die Pauschalbeträge aufgrund der Verträge jährlich auf EUR genau berechnen. Abrundungen auf die nächsten 100,-- EUR werden nicht mehr erfolgen und die Verrechnungen entsprechend vorgenommen werden.

Empfehlung Nr. 2:

Im Vergleich der dargestellten Vereinbarungen war festzustellen, dass die an die Wohnservice Wien Ges.m.b.H. zu zahlenden Beträge z.T. Bruttobeträge und z.T. als Nettobeträge vereinbart wurden. Es war daher zu empfehlen, bei einer künftigen Vertragsgestaltung auf eine einheitliche Ausweisung aller Beträge in den Vertragsverhandlungen hinzuwirken und zu dokumentieren (s. Pkt. 3.4.2).

Stellungnahme der Wohnservice Wien Ges.m.b.H.:

Die Wohnservice Wien Ges.m.b.H. wird auf die Vertragspartner dahingehend einwirken, dass der Ausweis der Beträge in den Verträgen einheitlich netto plus Mehrwertsteuer erfolgt.

Empfehlung Nr. 3:

Um in Hinkunft die unterschiedlichen Beträge in der Bilanz und im Rechenschaftsbericht nachvollziehbar darzustellen, empfahl der Stadtrechnungshof Wien, eine entsprechende Anmerkung im Rechenschaftsbericht anzubringen (s. Pkt. 4.1.2).

Stellungnahme der Wohnservice Wien Ges.m.b.H.:

Die Wohnservice Wien Ges.m.b.H. wird der Empfehlung voll Rechnung tragen und im Berichtswesen jene Beträge mit einer Anmerkung versehen, die im Rechenschaftsbericht von jenen der Bilanz aufgrund unterschiedlicher Abrechnungen abweichen. Dadurch wird gewährleistet, dass die Beträge leicht vergleichbar und einfach nachvollziehbar sind.

Empfehlung Nr. 4:

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl, im Sinn einer sparsamen und kosteneffizienten Gebarung die Abgeltung der vertraglich festgelegten Leistungen für die Magistratsabteilungen 25 und 50 sowie der Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen" und dem Wohnfonds Wien Fonds für Wohnbau und Stadterneuerung auf der Grundlage der Daten aus der Kostenrechnung auch bei Pauschalbeträgen verursachergerecht zu kalkulieren und abzurechnen, um so die Erzielung eines aufwandsdeckenden Betriebsergebnisses zu unterstützen (s. Pkt. 4.1.2).

Stellungnahme der Wohnservice Wien Ges.m.b.H.:

Die Wohnservice Wien Ges.m.b.H. wird die Kostenstellenrechnung intensivieren und die übertragenen Aufgaben im Sinn eines verstärkten Controllings möglichst verursachergerecht zuordnen.

Eine sachgerechte direkte Abrechnung würde jedoch eine detaillierte Aufzeichnung aller Mitarbeiterinnen bzw. Mitarbeiter und deren für die einzelnen Tätigkeiten im Detail aufgewendeten Zeiten erfordern. Bis zum Jahr 2008 wurde die Zeiterfassung der Mitarbeiterinnen bzw. Mitarbeiter projektbezogen durchgeführt, diese Mehrarbeit hat sich jedoch als nicht zielführend herausgestellt. Die neuerliche Einführung einer streng projektabhängigen Verrechnung würde die Bereitstellung von allgemein notwendigen Kapazitäten unnötig erschweren.

Empfehlung Nr. 5:

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl, künftig auf eine ordnungsgemäße Beauftragung zu achten und gegebenenfalls fehlende Merkmale, die für eine ordnungsgemäße firmenmäßige Zeichnung notwendig sind von der Auftraggeberin bzw. vom Auftraggeber einzufordern (s. Pkt. 4.2.1).

Stellungnahme der Wohnservice Wien Ges.m.b.H.:

Im Sinn eines Qualitätsmanagements wird bei der Zeichnung der Aufträge durch die Auftraggeber auf die genaue Angabe von Ort und Datum geachtet werden. Aufträge per E-Mail aufgrund Dringlichkeit werden durch eine nachträgliche Einholung von brieflichen Aufträgen ergänzt.

Empfehlung Nr. 6:

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl, nur jene Leistungen zu erbringen und in Rechnung zu stellen, für die auch eine entsprechende Beauftragung vorliegt (s. Pkt. 4.2.1).

Stellungnahme der Wohnservice Wien Ges.m.b.H.:

Die Wohnservice Wien Ges.m.b.H. wird der Empfehlung Rechnung tragen, nur mehr Leistungen zu erbringen, für die eine entsprechende Beauftragung vorliegt.

Empfehlung Nr. 7:

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl, bei der Rechnungserstellung redaktionelle Versehen hintanzuhalten (s. Pkt. 4.2.2).

Stellungnahme der Wohnservice Wien Ges.m.b.H.:

Die Wohnservice Wien Ges.m.b.H. wird durch die Verstärkung des Qualitätsmanagements bei der Rechnungserstellung gewährleisten, dass redaktionelle Versehen bei Anmerkungen auf den Rechnungen hintangehalten werden.

Der Stadtrechnungshofdirektor:

Dr. Peter Pollak, MBA

Wien, im März 2015