



## STADTRECHNUNGSHOF WIEN

Landesgerichtsstraße 10  
A-1082 Wien

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

E-Mail: [post@stadtrechnungshof.wien.at](mailto:post@stadtrechnungshof.wien.at)

[www.stadtrechnungshof.wien.at](http://www.stadtrechnungshof.wien.at)

DVR: 0000191

KA III - StW-WW-7/13

### Maßnahmenbekanntgabe zu

Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen", Prüfung

der Verlassenschaftsverfahren

Tätigkeitsbericht 2015

## INHALTSVERZEICHNIS

Erledigung des Prüfberichtes.....	3
Kurzfassung des Prüfberichtes.....	3
Bericht der Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen" zum Stand der Umsetzung der Empfehlungen .....	4
Umsetzungsstand im Einzelnen .....	5
Empfehlung Nr. 1.....	5
Empfehlung Nr. 2.....	5
Empfehlung Nr. 3.....	6
Empfehlung Nr. 4.....	7
Empfehlung Nr. 5.....	7
Empfehlung Nr. 6.....	8
Empfehlung Nr. 7.....	8
Empfehlung Nr. 8.....	9

## ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

bzw. ....	beziehungsweise
EDV .....	Elektronische Datenverarbeitung
MRG .....	Mietrechtsgesetz
Nr.....	Nummer
usw. ....	und so weiter
Wiener Wohnen.....	Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen"
z.B. ....	zum Beispiel

**Erledigung des Prüfberichtes**

Das Kontrollamt unterzog die Verlassenschaftsverfahren bei Wiener Wohnen einer stichprobenweisen Prüfung. Der diesbezügliche Bericht des Stadtrechnungshofes Wien wurde am 11. März 2014 veröffentlicht, im Rahmen der Sitzung des Stadtrechnungshofausschusses vom 18. März 2014, Ausschusszahl 36/14 mit Beschluss zur Kenntnis genommen.

**Kurzfassung des Prüfberichtes**

*Den im Rahmen der Prüfung der Verlassenschaftsverfahren in der Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen" abgegebenen Empfehlungen einer umfassenden Evaluation des gesamten Verfahrensprozesses und einer unternehmensweiten Bewusstmachung der wirtschaftlichen Bedeutsungsweise der aufgezeigten Problembereiche wird nachgekommen werden.*

**Bericht der Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen" zum Stand der Umsetzung der Empfehlungen**

Im Rahmen der Äußerung der geprüften Stelle wurde folgender Umsetzungsstand in Bezug auf die ergangenen 8 Empfehlungen bekannt gegeben:

Stand der Umsetzung der Empfehlungen	Anzahl	Anteil in %
Umgesetzt	4	50,0
In Umsetzung	1	12,5
Geplant	-	-
Nicht geplant	3	37,5

## **Umsetzungsstand im Einzelnen**

Begründung bzw. Erläuterung der Maßnahmenbekanntgabe seitens der geprüften Stelle unter Zuordnung zu den im oben genannten Bericht vom Stadtrechnungshof Wien erfolgten Empfehlungen, der jeweiligen Stellungnahme zu diesen Empfehlungen seitens der geprüften Stelle und allfälliger Gegenäußerung des Stadtrechnungshofes Wien:

### **Empfehlung Nr. 1**

Grundsätzlich war aufgrund der im Rahmen der Prüfungshandlungen gewonnenen Erkenntnisse eine unternehmensweite Bewusstmachung der wirtschaftlichen Bedeutsamkeit der aufgezeigten Problembereiche betreffend Verlassenschaftsverfahren zu empfehlen.

#### Stellungnahme der geprüften Stelle:

Nach der Evaluierung des Prozesses "Verlassenschaft" werden die diesbezüglichen Schulungen adaptiert, um den Mitarbeiterinnen bzw. Mitarbeitern die wirtschaftliche Bedeutung verstärkt bewusst zu machen.

#### Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.

Die Maßnahme wurde mit 12. Juni 2014 umgesetzt.

### **Empfehlung Nr. 2**

Der gesamte Prozess der Kündigung nach dem Ableben einer Mieterin bzw. eines Mieters sollte einer umfassenden Evaluierung unterzogen, die einzelnen festgelegten Schritte überarbeitet und in weiterer Folge in geeigneter Form an die Mitarbeiterinnen bzw. Mitarbeiter kommuniziert werden.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

Wiener Wohnen wird eine diesbezügliche Evaluierung veranlassen.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.

Die Maßnahme wurde mit 12. Juni 2014 umgesetzt.

**Empfehlung Nr. 3**

Die mit der vorhandenen EDV-mäßigen Ausstattung möglichen betriebswirtschaftlichen Auswertungsmöglichkeiten sollten derart nutzbringend eingesetzt werden, dass eine valide, nachvollziehbare Kostenkontrolle der Gesamtkosten des untersuchten Geschäftsprozesses ermöglicht wird. Als interessante Parameter waren vom Kontrollamt beispielsweise die Ermittlung der gesamten entgangenen Mietzinse und die Unterscheidung der Mietrechtsfortsetzungen gem. § 12 MRG (Abtretung des Mietrechtes unter Lebenden) und gem. § 14 MRG (Mietrecht im Todesfall) zu nennen.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

Wiener Wohnen wird eine Vorprüfung einleiten um zu erheben, in welcher Höhe sich die anfallenden Kosten bewegen. Diese Kosten werden den Aufwänden für eine nachvollziehbare Kostenkontrolle gegenübergestellt. Auf Basis dieser Gegenüberstellung wird entschieden, in welcher Form eine softwaregestützte Kostenkontrolle eingeführt wird.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Umsetzung der Empfehlung ist nicht geplant.

Die Maßnahme wird nicht umgesetzt, da nach der Prüfung festgestellt wurde, dass die anfallenden Kosten den zu erzielenden Nutzen übersteigen würden.

**Empfehlung Nr. 4**

Die bei der Auswertung von aussagekräftigen Kennzahlen vor allem hinsichtlich der Dauer und der Kosten gewonnenen Erkenntnisse wären über entsprechende neuerliche Anpassungen der Prozesslandschaft umzusetzen, damit diese innerbetrieblichen Verlustquellen so weit wie möglich gemildert werden können.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

Erst nach Vorliegen der Entscheidung hinsichtlich der Vorgangsweise zur Kostenkontrolle kann der Prozess entsprechend adaptiert werden.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Umsetzung der Empfehlung ist nicht geplant.

Die Maßnahme wird nicht umgesetzt, da die Dauer des Verfahrens fremdgesteuert ist und daher die Einführung von etwaigen Kennzahlen als nicht zielführend erscheint.

**Empfehlung Nr. 5**

Als Einsparungspotenzial war anzuregen, bei der Bestellung einer Verlassenschaftskuratorin bzw. eines Verlassenschaftskurators die Möglichkeit zu prüfen, ob bereits bei Einbringung der Verlassenschaftskündigung eine zu bestellende Kuratorin bzw. ein zu bestellender Kurator dem Gericht namhaft gemacht werden könnte.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

Wiener Wohnen wird diese Empfehlung einer Betrachtung unterziehen und gegebenenfalls den Prozess entsprechend adaptieren.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Umsetzung der Empfehlung ist nicht geplant.

Die Maßnahme wird nicht umgesetzt, da die Bestellung einer Kuratorin bzw. eines Kurators bei den unabhängigen und weisungsfreien Gerichten liegt.

**Empfehlung Nr. 6**

Das Kontrollamt empfahl Wiener Wohnen, generell mehr Wert auf eine ordentliche und chronologische Aktenführung zu legen und die Aktenbearbeitung der einzelnen Mitarbeiterinnen bzw. Mitarbeiter sowohl in zeitlicher als auch inhaltlicher Hinsicht einem verstärkten Controlling und einer ebensolchen Kontrolle zu unterziehen.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

Auf eine ordentliche und chronologische Aktenführung wird künftig verstärktes Augenmerk gelegt.

Derzeit ist ein neues Organisationshandbuch in Ausarbeitung. Darin ist vorgesehen, dass während der Bearbeitung des Geschäftsfalles zwar noch ein Handakt (Papierakt) existieren kann, der jedoch im Zuge der Enderledigung gescannt und anschließend vernichtet wird bzw. nur jene Aktenteile, die im Original abgelegt werden müssen (z.B. Verträge usw.), archiviert werden.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.

Die Maßnahme wurde mit 1. Jänner 2014 umgesetzt.

**Empfehlung Nr. 7**

Das Kontrollamt empfahl, die Rechtsabteilung von Wiener Wohnen verstärkt zumindest in jene Verlassenschaftsverfahren, deren Abhandlungen mit der Lösung von juristischen Problemen verbunden sind, einzubinden.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

Das rechtskundige Personal des Dezernats Recht wird zukünftig, soweit dies ressourcentechnisch möglich ist, verstärkt in den Prozess eingebunden.



Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung befindet sich in Umsetzung.

Die Maßnahme wird mit 1. November 2014 umgesetzt werden.

**Empfehlung Nr. 8**

Um festzustellen, ob die mangelhafte Bearbeitung der Ablöseforderungen nach § 10 MRG auf einen prozessimmanenten Fehler oder auf mangelndes Fachwissen der Mitarbeiterinnen bzw. Mitarbeiter zurückzuführen ist, wurde Wiener Wohnen empfohlen den Bereich der Ablösen nach § 10 MRG einer Evaluierung zu unterziehen.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

Die Thematik der § 10 MRG Ablösen wird einer Evaluierung unterzogen.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.

Die Maßnahme wurde mit 17. Dezember 2013 umgesetzt.

Der Stadtrechnungshofdirektor:

Dr. Peter Pollak, MBA

Wien, im September 2014