KONTROLLAMT DER STADT WIEN
Rathausstraße 9
A-1082 Wien

Tel.: 01 4000 82829 Fax: 01 4000 99 82810
e-mail: post@mka.magwien.gv.at
www.kontrollamt.wien.at
DVR: 0000191

KA III - 34-2/06

MA 34, Fremdvermietungen

Tätigkeitsbericht 2006

KURZFASSUNG

Die Magistratsabteilung 34 - Bau- und Gebäudemanagement vermietet in eigenen Objekten Büroräume, Geschäftslokale, Wohnungen und weitere Flächen verschiedenster Nutzungsarten an Einzelpersonen, Firmen, Institutionen der Stadt Wien und zahlreiche Stadt Wien fremde Einrichtungen sowie Parkplätze vorwiegend an Mitarbeiter der Stadt Wien. Darüber hinaus bestehen Gestattungsverträge für Mobilfunksendeanlagen, Getränkeautomaten, Fotokabinen und Werbeträger. Im Zeitpunkt der Prüfung betrugen die monatlichen Erlöse aus Fremdvermietungen rd. 0,88 Mio.EUR.

Das Kontrollamt prüfte den Einsatz von SAP RE-FX, eine EDV-Lösung für das Immobilienmanagement, die beim Produktivstart trotz umfangreicher Vorbereitungsarbeiten noch nicht einwandfrei funktionierte. Verbesserungspotenziale ergaben sich bei der Bewertung des Liegenschaftsvermögens, beim Aufbau eines Kennzahlensystems sowie bei der Realisierung einer Kostenrechnung.

INHALTSVERZEICHNIS

1. Allgemeines 4
1.1 Agenden der Magistratsabteilung 34 4
1.2 Aufgaben des Fachbereiches Verwaltung der Magistratsabteilung 34 4
1.3 Verträge 5
2. Fremdvermietungen 5
2.1 Objektdatenbank 5
2.2 Arten und Umfang der Fremdvermietungen 6
2.3 Verwaltungsübernahmen 7
2.4 Parkplatzvermietungen 8
2.5 Mobilfunksendeanlagen 9
2.6 Sonstige Vermietungen 10
2.7 Hauptanteil der Fremdvermietungen 11
2.8 Wiener Rathauskeller 11
3. Datenverwaltung und Datenverarbeitung 12
3.1 Einführung von SAP RE-FX in der Magistratsabteilung 34 12
3.2 Prüfung des Einsatzes von SAP RE-FX durch das Kontrollamt 14
4. Verrechnung 15
4.1 Arten und Entwicklung der Einnahmen 15
4.2 Abwicklung der Vorschreibungen 16
5. Wirtschaftlichkeit 16
5.1 Bewertung des Grundvermögens 16
5.2 Kennzahlen und Kostenrechnung 17

Anhang

ALLGEMEINE HINWEISE 19
ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS 20

PRÜFUNGSERGEBNIS

1. Allgemeines

1.1 Agenden der Magistratsabteilung 34

Der Magistratsabteilung 34 obliegen im Zusammenhang mit der gegenständlichen Prüfung die Grundverwaltung und Erhaltung der städtischen Amtshäuser, der städtischen Pfarrhöfe, Gotteshäuser, begehbaren Kapellen und Patronate (mit Ausnahme der Gotteshäuser und Kapellen in Friedhöfen, Krankenanstalten und Pflegeheimen), sonstiger Bauwerke sowie von städtischen Grundflächen bzw. Gebäuden - soweit dies nicht anderen Dienststellen übertragen ist. Weiters nimmt die Magistratsabteilung 34 die Objektverwaltung von Lokalen und Vitrinen in Verkehrsbauwerken, die Vergabe und den Abschluss von Bestandverträgen für diese Objekte sowie die erforderliche Vertretung der Stadt Wien vor Gericht wahr.

1.2 Aufgaben des Fachbereiches Verwaltung der Magistratsabteilung 34

Der Fachbereich Verwaltung der Magistratsabteilung 34 ist für die Agenden der ordentlichen und kaufmännischen Verwaltung von städtischen Amtshäusern (Rathaus, Bezirksamtsgebäude, sonstige Bürogebäude), aber auch von Objekten für verschiedene Zwecke und gemischte Nutzung zuständig. Dazu zählen denkmalgeschützte und bekannte Kulturgüter wie z.B. die Secession, der Otto Wagner Pavillon, das Uhrenmuseum und die Urania, daneben weitere Museen und Kirchen. Die Magistratsabteilung 34 wird dabei als klassische Hausverwaltung mit den daraus erfließenden Aufgaben tätig. Weiters werden die erforderlichen Mietvertragsverhandlungen und -abschlüsse von ihr durchgeführt.

Die Auswahl der Mieter in Objekten, die der Fremdvermietung dienen, ist ebenfalls dem Fachbereich Verwaltung zugeordnet. Bei der Vermietung von Geschäftslokalen wird Wert auf eine entsprechende Branchenvielfalt gelegt (z.B. Geschäfte in der Opern-, Schotten- und Albertinapassage). Bei der Mietvertragsgestaltung bedient sich die Magistratsabteilung 34 der Magistratsabteilung 25 - Technisch-wirtschaftliche Prüfstelle für Wohnhäuser, besondere Angelegenheiten der Stadterneuerung, Gruppe Miet- und

Nutzwertberechnung, die die jeweiligen Mietkosten (angemessener Mietzins nach den Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes) ermittelt.

Darüber hinaus ist der Fachbereich Verwaltung der Magistratsabteilung 34 für die Vergabe von Garagen- und Abstellplätzen sowie für den Abschluss von Bestandverträgen und Übereinkommen hinsichtlich Mobilfunksendeanlagen, Digitalsicherheitsfunkanlagen, Kalt- und Heißgetränkeautomaten und Werbeträgern verantwortlich.

1.3 Verträge

Die Arten von Verträgen der Magistratsabteilung 34 betreffend die Vermietung von Objekten lassen sich folgendermaßen zusammenfassen:

- Anmietungen in Stadt Wien fremden Objekten sowie in Objekten der Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen" (StW-WW);
- Vermietungen in Objekten, die von der Magistratsabteilung 34 verwaltet werden;
- Untervermietungen in angemieteten Objekten;
- Überlassungen an Dienststellen der Stadt Wien im Weg der internen Leistungsverrechnung;
- Gestattungsverträge bzgl. Mobilfunksendeanlagen, Kalt- und Heißgetränkeautomaten, Fotokabinen, Tabakwarenautomaten und Werbeträgern.

2. Fremdvermietungen

Gegenstand des Berichtes sind sämtliche nicht an Dienststellen des Magistrats und der Unternehmungen der Stadt Wien durchgeführte Vermietungen von in Verwaltung der Magistratsabteilung 34 stehenden Objekten bzw. deren Teilen sowie die Einräumung von Rechten in bzw. an diesen Objekten. Diese Vermietungen betreffen somit natürliche Personen (Stadt Wien fremde Personen sowie Mitarbeiter der Stadt Wien im Rahmen der Vermietung von Parkplätzen) sowie Stadt Wien fremde juristische Personen.

2.1 Objektdatenbank

Die Objektdatenbank (ODB) der Magistratsabteilung 34, in der alle relevanten Daten der An- und Vermietung und Nutzung der Objekte (z.B. Angaben über Mieter und Ver-

mieter, Flächenmaße, Vergütungsbeträge etc.) erfasst waren, wurde ab dem Jahr 2006 schrittweise auf das Programm SAP RE-FX (flexibles Immobilienmanagement) umgestellt. Mit diesem auf die Bedürfnisse eines modernen und zukunftsweisenden Immobilien- und Liegenschaftsmanagements zugeschnittenen Moduls, das in die Gesamtlandschaft der im Magistrat der Stadt Wien flächendeckend eingeführten Software SAP eingebunden ist, ist es lt. Auskunft der Magistratsabteilung 34 möglich, Auswertungen ohne Medienbrüche rascher, rationeller und in der jeweils erforderlichen Tiefe durchzuführen.

Im Zeitpunkt der Prüfung führte die Magistratsabteilung 34 insgesamt 407 Objekte in ihrer ODB bzw. bereits in SAP RE-FX. Nachfolgende Tabelle zeigt die verschiedenen Nutzungsarten und Formen der Einmietung:

Art des Objektes bzw. Formen der Einmietung	Gesamtanzahl der Objekte
Städtisches Amtshaus	53
Objekte für verschiedene Zwecke und gemischte Nutzung	169
Einmietung bei Gemeindefremden	94
Gemeindeeigene Kirchen, Pfarrhöfe und Patronate	24
Einmietung bei StW-WW	67
Summe	407

2.2 Arten und Umfang der Fremdvermietungen

Die Vermietungsgegenstände, die von der Magistratsabteilung 34 an Gemeindefremde vergeben werden, sind in ihren Nutzungsarten sehr unterschiedlich und werden in SAP RE-FX nicht eindeutig klassifiziert bzw. zu leicht auswertbaren Gruppen zusammengefasst. Die darstellbare Gesamtfläche der Fremdvermietungen - einschließlich der an Fremde unentgeltlich überlassenen Flächen - betrug im Zeitpunkt der Prüfung 303.677,99 m^2. Die monatlichen Gesamterlöse (Mietzinse, Untermietzinse, Anerkennungszinse, Parkgebühren etc.) aus den Fremdvermietungen beliefen sich im Zeitpunkt der Prüfung (Stand: Zinsliste Juli 2006) auf 875.544,77 EUR (inkl. USt).

Im Zeitpunkt der Einschau des Kontrollamtes in das Programm SAP RE-FX war es noch nicht möglich, rationell Auswertungen nach sektoraler Verteilung (z.B. Wohnungen, Geschäftslokale, Parkplätze, Sonderobjekte etc.) zu machen, aus denen Summen und Durchschnittswerte verschiedener Angaben (jeweilige Anzahl von Vermietungsge-

genständen, Vermietungsflächen, Mieterlöse pro Monat bzw. Jahr, durchschnittliche Mieterlöse pro m^2 etc.) hervorgehen. Das Kontrollamt empfahl, die Vorteile einer modernen und integrativen Software in diesem Zusammenhang verstärkt zu nutzen.

Die Objekte befinden sich zum Großteil seit der Errichtung im Eigentum der Stadt Wien und werden von der Magistratsabteilung 34 verwaltet (z.B. Rathaus, Bezirksamtsgebäude, sonstige Bürogebäude) bzw. wurden zu einem späteren Zeitpunkt der Magistratsabteilung 34 übertragen (z.B. Objekte der Magistratsabteilung 69 - Liegenschaftsmanagement, Schulen, Kindererholungsheime etc.). Mit Ausnahme von drei Objekten ("Wien-Haus" in Brüssel; Tagesheimstätte und Wohnheim von Jugend am Werk in Neustift-Innermanzing/Niederösterreich; ehemaliges Kindererholungsheim in Biedermannsdorf/Niederösterreich) befinden sich alle Objekte auf Wiener Stadtgebiet.

Stellungnahme der Magistratsabteilung 34:

Infolge des Prüfzeitraumes zum Zeitpunkt des Produktivstarts von SAP RE-FX waren Auswertungen und Berichte noch im Entwicklungsstatus. Weiterführende, über den Standard hinausgehende Auswertungen und ergänzende Berichte sind zwischenzeitlich bereits endausgearbeitet, auf das Produktivsystem transportiert und auch bereits in Anwendung, damit die Softwarevorteile auch voll genutzt werden können. Darüber hinaus werden sowohl die Auswertungen als auch das Berichtswesen laufend evaluiert und an die Erfordernisse angepasst, um als Basis für künftige wirtschaftliche Entscheidungen zu dienen.

2.3 Verwaltungsübernahmen

Im Zeitpunkt der Prüfung verwaltete die Magistratsabteilung 34 in 18 Objekten 179 Wohnungen und sonstige Vermietungsgegenstände (Büros, Geschäftslokale, museale Räumlichkeiten u.dgl.) sowie vier Einfamilienwohnhäuser, die an Privatpersonen vermietet werden. Die diesbezüglichen monatlichen Erlöse betrugen im Zeitpunkt der Prüfung (Stand: Zinsliste Juli 2006) 57.478,25 EUR. Darin sind auch Betriebskosten, besondere Aufwendungen und gegebenenfalls Heizkosten enthalten. 17 Objekte wurden

von der StW-WW, ein weiteres Objekt mit teilweiser Wohnnutzung sowie die vier Einfamilienwohnhäuser von der Magistratsabteilung 69 übernommen, da es sich bei sämtlichen Objekten nicht ausschließlich um Wohnwidmungen handelt. Die Objekte dienen - wie bereits erwähnt - z.T. Bürozwecken, als Museen oder sonstigen Nutzungen bzw. enthalten Geschäftslokale. Alle betreffenden Objekte wurden in den Jahren von 1999 bis 2002 in die Verwaltung der Magistratsabteilung 34 übernommen.

Im Wahrnehmungsbericht des Rechnungshofes (Reihe WIEN 1998/3) wurde der StW-WW empfohlen, im Rahmen der Neuorganisation eine Beschränkung auf die Kernaufgaben wahrzunehmen und Objekte, die entweder der Nutzung oder der Bauart nach nicht als Wohnhäuser anzusehen sind, abzustoßen. Weiters sollten Verwertungsmöglichkeiten bei jenen Objekten überprüft werden, die keine "klassischen" Gemeindebauten darstellen, wie angekaufte Althäuser bzw. auf sonstige Art erworbene Gebäude.

2.4 Parkplatzvermietungen

Im Zeitpunkt der Prüfung vermietete die Magistratsabteilung 34 in 20 Amtsgebäuden bzw. fremdangemieteten Bürogebäuden 753 Parkplätze vorwiegend an Mitarbeiter der Stadt Wien. Die Stellplätze befinden sich zum Großteil in Tiefgaragen sowie in Innenhöfen von Gebäuden. Die Monatsmiete pro Parkplatz betrug im Prüfungszeitraum zwischen 17,43 EUR und 55,92 EUR (jeweils inkl. USt). Höhere Mietkosten wurden nur für Stellplätze vorgeschrieben, die von Firmen genutzt werden (z.B. Tiefgaragenstellplätze im Objekt in Wien 1, Rathausstraße 1, für Fahrzeuge von Computerfirmen). Die Höhe der Miete orientiert sich an der Qualität des Stellplatzes, d.h. ein Tiefgaragenstellplatz ist entsprechend teurer als ein nicht überdachter Parkplatz. Die monatlichen Erlöse aus der Vermietung von Stellplätzen betrugen im Zeitpunkt der Prüfung (Stand: Zinsliste Juli 2006) 28.907,51 EUR (inkl. USt).

Nach Auskunft der Magistratsabteilung 34 wird in den meisten Garagen eine annähernd volle Auslastung erreicht. Bei einigen Garagen (z.B. Tiefgarage im Amtsgebäude in Wien 1, Rathausstraße 1) übersteigt die Nachfrage regelmäßig das Angebot. Lediglich in einer geringen Anzahl von Fällen ist die Auslastung unbefriedigend. Im Zeitpunkt der Prüfung betrug sie in der Tiefgarage des Objektes in Wien 11, Guglgasse 14, nur rd. 43 %, d.h. von 28 vorhandenen Stellplätzen waren lediglich zwölf vergeben.

Das Kontrollamt empfahl, in Garagen bzw. auf sonstigen für die Vermietung von Parkplätzen geeigneten Flächen bei andauernder geringer Auslastung die Vermietung an Stadt Wien Fremde zu forcieren.

Von den 20 Gebäuden mit einer Gesamtsumme von insgesamt 753 Parkplätzen ist lediglich die Tiefgarage in Wien 11, Guglgasse 14, andauernd gering ausgelastet. Bei sämtlichen anderen Objekten ist nahezu eine Vollauslastung gegeben. Selbstverständlich wurde seitens der Magistratsabteilung 34 auch die Vermietung von Tiefgaragenstellplätzen im angesprochenen Objekt an Fremde bereits geprüft, jedoch ist in diesem Zusammenhang festzustellen, dass sämtliche benachbarte Garagenanlagen ebenfalls geringe Auslastungen bei teilweise sogar ermäßigten Mietpreisen aufweisen.

2.5 Mobilfunksendeanlagen

Im Zeitpunkt der Prüfung befanden sich auf 24 Objekten der Magistratsabteilung 34 (vorwiegend Amtsgebäude und Objekte für verschiedene Zwecke und gemischte Nutzung) insgesamt 35 Mobilfunksendeanlagen, die von den in Österreich etablierten Mobilfunkbetreibern installiert worden sind. Dabei gelten zum Schutz der Bürger Richtwerte, die um ein Vielfaches unter der ÖNORM S 1120 liegen. Plant der Mobilfunkbetreiber die Errichtung einer Mobilfunksendeanlage auf einem Objekt der Magistratsabteilung 34, so muss er eine Berechnung vorlegen, in der er nachzuweisen hat, dass ein Vorsorgewert für die Leistungsflussdichte von 10 Milliwatt/m^2 bei betroffenen Personen im Umfeld eingehalten wird. Werden mehrere Sendeanlagen auf einem Standort errichtet oder soll zu einer bereits bestehenden Sendeanlage eine neue hinzukommen, so darf in Summe der Vorsorgewert von 10 Milliwatt/m^2 in keinem Fall überschritten werden. Die derzeitigen Grenzwerte der International Commission on Non-Ionizing Radiation Protection bzw. der EU-Ratsempfehlung liegen bei 9.000 Milliwatt/m^2 für einen Frequenzbereich von 1.800 Megahertz bzw. 4.500 Milliwatt/m^2 für einen Frequenzbereich von 900 Megahertz.

Im Zuge der Aufstellung von Mobilfunksendeanlagen bedarf es noch weiterer Prüfungen in baulicher und technischer Hinsicht durch andere Magistratsdienststellen und Gutachter. In bestimmten Fällen wird auch das Bundesdenkmalamt tätig. Die Magistratsabteilung 19 - Architektur und Stadtgestaltung ist als Fachdienststelle für alle baulichen Belange des Wiener Stadtbildes zuständig und beurteilt anlässlich der Errichtung von Mobilfunksendeanlagen, ob das Ortsbild gewahrt bleibt. Die Magistratsabteilung 37 - Baupolizei entscheidet als Fachdienststelle für die Bewilligung sämtlicher Bauten und baulicher Anlagen in Wien (ausgenommen davon sind Bundesbauten) hinsichtlich baurechtlicher und technischer Fragen. Zudem werden von Sachverständigen statische Gutachten eingeholt.

Als Mieterin tritt die T. GmbH auf, die die Nutzung der Anlagen den Mobilfunkbetreibern überlässt. Nach Auskunft der Magistratsabteilung 34 behält sich die T. GmbH bei der Weitervermietung 6 % des monatlichen Mietpreises als Provision ein.

Die monatlichen Erlöse für die Magistratsabteilung 34 betrugen im Zeitpunkt der Prüfung (Stand: Zinsliste Juli 2006) 47.751,93 EUR (inkl. USt). Den Erträgen stehen seitens der Magistratsabteilung 34 keine regelmäßigen Aufwendungen gegenüber, da den Mobilfunkbetreibern eigene Stromzähler zugeordnet sind.

2.6 Sonstige Vermietungen

Die Magistratsabteilung 34 vergibt weiters das Recht zur Aufstellung von Kalt- und Heißgetränkeautomaten, Fotokabinen, Tabakwarenautomaten und Werbeträgern in städtischen Amtshäusern und sonstigen Objekten. Folgende Tabelle gibt Auskunft über die Anzahl der im Zeitpunkt der Prüfung aufgestellten Automaten bzw. angebrachten Werbeträger sowie die monatlichen Erlöse in EUR inkl. USt (Stand: Zinsliste Juli 2006):

Art	Anzahl	monatliche Erlöse	durchschnittliche monatliche Erlöse pro Gegenstand
Kaltgetränkeautomaten	32	434,50	13,58
Heißgetränkeautomaten	58	4.482,86	77,29
Fotokabinen	8	1.904,04	238,01
Tabakwarenautomaten	1	66,00	66,00
Werbeträger	15	3.060,16	204,01
Summe	114	9.947,56	-

Die Aufwände der Magistratsabteilung 34 für Strom und Wasser sind in den wertgesicherten Pauschalmietzinsen als kalkulatorische Werte enthalten, da keine eigenen Zähler zur Verbrauchsmessung vorhanden sind. Auf Grund zu geringer Inanspruchnahme beabsichtigt die Magistratsabteilung 34 die Reduktion der Anzahl der aufgestellten Kaltgetränkeautomaten.

Bei Werbeträgern handelt es sich um Schilder, Leuchtschilder, Werbetafeln und Plakatwände, die an Fassaden, im Innenbereich oder an der Umzäunung von Objekten angebracht sind.

2.7 Hauptanteil der Fremdvermietungen

Der Hauptanteil der Fremdvermietungen - bezogen auf die Höhe der Mieterlöse (rd. 730.000,-- EUR pro Monat) - betrifft Mietverträge mit folgenden Gruppen von Mietern:

- Einzelpersonen;
- Firmen (z.B. Trafiken, Friseursalons, Apotheken, Banken, Buchhandlungen, die sich in Objekten der Magistratsabteilung 34 befinden);
- Institutionen der Stadt Wien (Fonds der Stadt Wien nach dem Stiftungs- und Fondsgesetz, WIENER STADTWERKE Holding AG);
- Dienststellen des Bundes (Stadtschulrat, Bundespolizei, Bezirksgericht u.a.);
- diverse Vereine, Fonds, Vereinigungen, Verbände u.dgl. (z.B. Theater, Kulturvereine, Museen, soziale Einrichtungen etc.);
- politische Parteien (z.B. Parteilokale).

2.8 Wiener Rathauskeller

Eine Sonderstellung im Bereich der Fremdvermietungen der Magistratsabteilung 34 nimmt der "Wiener Rathauskeller", ein im Eigentum der Stadt Wien stehender Gastgewerbebetrieb, ein. Dieser ist im Untergeschoß des Rathauses situiert und weist eine Fläche von 4.203 m^2 auf. Der "Wiener Rathauskeller" ist an die Ö. AG verpachtet. Rechtlich handelt es sich hiebei um eine Konzessionspacht, da die Stadt Wien die gastgewerbliche Konzession besitzt und diese gemeinsam mit dem Objekt (Restaurant) verpachtet.

Auf Grund der von Februar bis September 2005 durchgeführten Generalsanierung des Pachtgegenstandes wurden mit einem am 4. Jänner 2005 neu abgeschlossenen Pachtvertrag die bis dahin bestehenden Rechte und Pflichten der Vertragspartner neu festgelegt. Darin ist geregelt, dass das Vertragsverhältnis unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von zwölf Monaten von beiden Vertragsparteien aufgekündigt werden kann, wobei die Stadt Wien in den ersten sechs Jahren (vom 1. Jänner 2005 bis 31. Dezember 2010) auf ihr Kündigungsrecht verzichtet. Der von der Ö. AG an die Stadt Wien zu entrichtende Nettopachtzins beträgt 6,75 % des gesamten Bruttoumsatzes abzüglich der USt. Allfällige Unterbestandgaben sowie die Weitergabe, Abtretung oder sonstige Gebrauchsüberlassung der Bestandrechte außerhalb des Konzerns der Ö. AG bedürfen der schriftlichen Zustimmung der Stadt Wien. Betreffen solche Rechte Gesellschaften, an denen die Ö. AG mit zumindest 50 % beteiligt ist, ist die Zustimmung der Stadt Wien nicht erforderlich.

Die Generalsanierung des Bestandobjektes, zu der sich die Ö. AG vertraglich verpflichtet hat, erforderte umfangreiche Investitionen. Diese wurden in einer Höhe von 7 Mio.EUR veranschlagt. Im Zeitpunkt der Prüfung lag die Endabrechnung der Sanierungskosten der Magistratsabteilung 34 nicht vor. Die Stadt Wien leistete zu den getätigten Investitionen einen Sanierungsbeitrag in der Höhe von 3 Mio.EUR. Dieser Betrag wird allerdings nicht zur Auszahlung gebracht, sondern führt zuzüglich einer Verzinsung von 4 % zu einer Reduktion des Pachtzinses. Der Pachtzins betrug im Jahr 2005 insgesamt 241.856,22 EUR, im ersten Halbjahr 2006 konnten die Erlöse bereits auf 164.290,02 EUR gesteigert werden.

Aus der Sicht des Kontrollamtes wurde im Zuge der Erneuerung des Pachtvertrages mit der Ö. AG - der Bestandgegenstand war bereits mit einem Vertrag aus dem Jahr 1987 an die Rechtsvorgängerin der Ö. AG verpachtet - von der Magistratsabteilung 34 eine Verpachtung an einen anderen Vertragspartner nicht geprüft.

3. Datenverwaltung und Datenverarbeitung

3.1 Einführung von SAP RE-FX in der Magistratsabteilung 34

Nach entsprechenden Vorbereitungsarbeiten, Tests und umfangreichen Schulungen

der Mitarbeiter ging die Magistratsabteilung 34 Anfang des Jahres 2005 mit den betriebswirtschaftlichen Basisfunktionen von SAP R/3 im Zuge der flächendeckenden Einführung von SAP im Magistrat der Stadt Wien in die Produktivphase. Im Laufe des Jahres 2006 - der Produktivstart war am 1. Juli 2006 - wurde SAP RE-FX, das in der Magistratsabteilung 34 einen Teil des SAP-Roll-Outs darstellt, implementiert. Das System arbeitet im Wesentlichen schnittstellenfrei. Schnittstellen existieren lediglich zum SAP-System der StW-WW, da Einmietungen der Magistratsabteilung 34 in Objekten der StW-WW bestehen (im Zeitpunkt der Prüfung waren dies 102 Geschäftsfälle).

Die Datenübernahme (Stammdaten, Produktivdaten) aus den Vorsystemen MOVE (Mietenverrechnung Online) und ODB gestaltete sich nach Auskunft der Magistratsabteilung 34 weit gehend problemlos. Um eine maximale Datensicherheit zu garantieren, werden Daten in der ODB noch einige Monate nach dem Produktivstart in SAP RE-FX weiter geführt. Das Programm MOVE kam im Jahr 1979 zum Einsatz und war auf Grund der nach den heutigen Erfordernissen in der EDV begrenzten technischen Möglichkeiten, der mangelnden Benutzerfreundlichkeit und der Tatsache, dass es mit SAP nicht kompatibel ist, dringend abzulösen. Im Jahr 2002 wurde begonnen, die ODB als Hilfestellung für eine professionelle Bewirtschaftung der von der Magistratsabteilung 34 verwalteten Objekte und als Instrument für die Verrechnung der magistratsinternen Leistungsvergütung ergänzend einzurichten. Die ODB stellte somit in einigen Bereichen einen Zwischenschritt von MOVE nach SAP dar.

SAP RE-FX ist eine integrative EDV-Lösung, die eine komplette Verbindung zu den für ihre Zwecke erforderlichen relevanten Modulen in SAP R/3, vor allem in SAP FI (Finanzbuchhaltung) und SAP CO (Controlling) ohne Datenbrüche ermöglicht. Dadurch wird es wesentlich erleichtert, Geschäftsprozesse zu optimieren, Abläufe transparent und nachvollziehbar zu gestalten sowie eine konsolidierte Datenbasis zu schaffen und eine redundante Datenhaltung zu vermeiden. Auf Grund umfangreicher Reportingfunktionen ist es in SAP RE-FX grundsätzlich möglich, Daten schneller als bisher auszuwerten und für aussagefähige Analysen, etwa zur Flächenbelegung oder zu Wertberichtigungen, zu nutzen. Durch das Zwei-Sichten-Modell innerhalb des Stammdatenmanagements (Architektonische Sicht und Nutzungssicht) ist eine flexible Erfassung und

Verwaltung aller Arten von Immobilienobjekten (Wirtschaftseinheit, Grundstück, Gebäude, Mieteinheit, Mietfläche, Mieträume) möglich. Auf Grund der lückenlosen und exakten Dokumentation aller Arbeitsschritte ist SAP RE-FX in höchstem Maße revisionssicher.

Seitens der Magistratsabteilung 34 wurde nach eigenen Angaben sichergestellt, Modifikationen und Zusatzprogrammierungen in SAP RE-FX möglichst zu unterlassen, um einerseits zusätzliche Kosten abzuwenden, andererseits allfällige Releasewechsel in SAP möglichst problemlos zu gestalten.

Mit SAP RE-FX als moderne und zukunftsweisende Immobilienmanagementlösung übernahm die Magistratsabteilung 34 insbesondere auf diesem Gebiet eine Vorreiterrolle, da lt. Auskunft der Magistratsabteilung 34 im Zeitpunkt der Prüfung noch keine auf SAP RE-FX bezogenen vergleichbaren Projekte in dieser Größenordnung in Österreich vorhanden waren.

3.2 Prüfung des Einsatzes von SAP RE-FX durch das Kontrollamt

Dem Kontrollamt wurden diverse Unterlagen in großem Umfang bzgl. der SAP-Einführung zur Verfügung gestellt (z.B. Soll-Konzept Mietenverrechnung mit SAP RE-FX, Geschäftsprozesse, technische Konzepte, Mietzinsabrechnungen, Vertragsmanagement u.dgl.), aus denen eine mit erheblichem Aufwand verbundene Detailplanung hervorgeht.

Der Ablauf der Prüfung durch das Kontrollamt orientierte sich am Zeitplan der Einführung von SAP RE-FX in der Magistratsabteilung 34, da seitens dieser vorgeschlagen worden ist, zuzuwarten, bis entsprechende Daten in SAP RE-FX vorhanden sind, aus denen Auswertungen umfassender, genauer und rationeller als in den Vorsystemen durchgeführt werden könnten. Aus der Sicht des Kontrollamtes waren diese jedoch mit dem Produktivstart am 1. Juli 2006 noch nicht ausreichend vorhanden.

Nach Auskunft der Magistratsabteilung 34 gab es im Zeitpunkt des Beginns der Produktivphase von SAP RE-FX (1. Juli 2006) trotz umfangreicher Vorbereitungsarbeiten und Tests von Programmen und Abläufen eine Reihe von Problemen. So funktionierten

u.a. Bankeinzüge und die Intercompany-Verrechnung nicht. Zudem gab es Schwierigkeiten bei der Bebuchung von Geschäftspartnerdatei-Konten, die von der Magistratsabteilung 6 - Rechnungsamt gewartet werden.

Die Magistratsabteilung 34 verweist auf ihre Stellungnahme zu Pkt. 2.2 des Berichtes.

4. Verrechnung

4.1 Arten und Entwicklung der Einnahmen

Einnahmen aus der Vermietung und Verpachtung von Objekten werden von der Magistratsabteilung 34 am Ansatz 0293 (Amtsgebäude - Errichtung, Erhaltung und Verwaltung) auf folgenden Haushaltsstellen verrechnet:

2/0293/824 Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung;

2/0293/825 Einnahmen aus Untervermietung und Unterverpachtung von (an)gemieteten Sachen.

Die folgende Tabelle zeigt die entsprechenden Einnahmen in den Rechnungsjahren 2003 bis 2005 (in EUR):

Haushaltstelle	2003	2004	2005
2/0293/824	8.629.769,47	6.006.677,74	6.784.081,63
2/0293/825	5.064.015,41	906.407,53	1.024.166,31
Summe	13.693.784,88	6.913.085,27	7.808.247,94

Die im Rechnungsjahr 2004 deutlich gesunkenen Einnahmen hatten ihre Ursache lt. Auskunft der Magistratsabteilung 34 einerseits in der - bedingt durch die vermehrte betriebliche Verrechnung von Dienststellen - geänderten Verbuchung von Erlösen (Verlagerung von den Posten 824 und 825 auf die Post 817 - Kostenbeiträge [Kostenersätze] für sonstige Leistungen), andererseits in der Übergabe von zwei Objekten (Wien 1, Schottenring 25, und Wien 3, Viehmarktgasse 4) an die Unternehmung "Wiener Krankenanstaltenverbund" sowie in der Abwälzung von Verträgen an den Fonds Soziales Wien. Die Steigerung der Erlöse vom Jahr 2004 auf das Jahr 2005 und vom Jahr 2005 auf das Jahr 2006 (lt. Finanzprognose) lag am höheren Vermietungsumfang sowie an der Indexierung der Mieten.

Beim Abschluss von Mietverträgen wird seitens der Magistratsabteilung 34 ausdrücklich auf Wertbeständigkeit der Mietzinse bestanden.

4.2 Abwicklung der Vorschreibungen

Die monatlichen von der Magistratsabteilung 34 angeordneten Vorschreibungen an die Mieter von Objekten (bzw. deren Teilen) erfolgt in SAP PS-CD (Kassen- und Einnahmenmanagement) durch die Magistratsabteilung 6, Buchhaltungsabteilung 5. In diesem Modul werden alle für die Buchhaltung relevanten Geschäftsfälle (Verwaltung der Stammdaten und der Buchungen, Steuerung des Zahlungsverkehrs, Geldeingangsverarbeitung, Zahlungsverfolgung mit Mahnwesen, Korrespondenz mit den Geschäftspartnern) abgewickelt. Druck und Versand der rd. 1.700 Ausgangsrechnungen pro Monat erfolgen durch die Magistratsabteilung 14 - Automationsunterstützte Datenverarbeitung, Informations- und Kommunikationstechnologie. Einbringungsschritte nach erfolglosen Mahnungen (Mahnklagen, gerichtliche Exekutionen) werden von der Magistratsabteilung 34 selbst wahrgenommen.

SAP PS-CD ist somit neben SAP FI, SAP CO, SAP PM (Instandhaltung), SAP MM (Materialwirtschaft) und SAP FI-AA (Anlagenbuchhaltung) eine weitere SAP-Komponente, die SAP RE-FX unterstützt bzw. mit ihr integrativ verbunden ist.

5. Wirtschaftlichkeit

5.1 Bewertung des Grundvermögens

Mit SAP RE-FX wurde in der Magistratsabteilung 34 Anfang des Jahres 2006 ein Programm eingesetzt, das alle Anforderungen eines modernen Immobilien- und Liegenschaftsmanagements in den kaufmännischen Verwaltungsprozessen abdeckt. Motive, diese Software zu etablieren, waren u.a., Abläufe durchgängig zu verbessern, Kennzahlensysteme aufzubauen, Reporting und Benchmarking zu optimieren und eine Ergebnisoptimierung durch Kostentransparenz sowie eine Analyse der Kostenstruktur zu erreichen.

Um die Wirtschaftlichkeit von Vermietungen - im gegenständlichen Fall von Fremdvermietungen - beurteilen zu können, erschien es aus der Sicht des Kontrollamtes unum-

gänglich, Liegenschaften zu bewerten. Die Bewertung der im Eigentum der Stadt Wien stehenden Immobilien, die von der Magistratsabteilung 34 verwaltet werden, findet ihren Niederschlag im Anlagevermögen des Ansatzes 0293 (Amtsgebäude - Errichtung, Erhaltung und Verwaltung). Dabei werden die getätigten Investitionen (Post 010, Gebäude) mit den jeweiligen Anschaffungswerten ins Anlagevermögen gebucht. Dem Konzernziel der Stadt Wien - nämlich der Schaffung eines vollständigen Anlageverzeichnisses der Stadt Wien nach den Grundsätzen des Einkommensteuergesetzes 1988 (EStG 1988) - Rechnung tragend, wird lt. Vorschlag der Finanzverwaltung für die Bewertung bestehender Liegenschaften, bei denen der Anschaffungswert nicht bzw. nicht mehr bekannt ist, der jeweilige Einheitswert herangezogen.

Aus der Sicht des Kontrollamtes stand diese Vorgangsweise nicht im Einklang mit den Bestimmungen für die Bewertung der einzelnen Wirtschaftsgüter des Betriebsvermögens, da gem. § 6 EStG 1988 abnutzbares Anlagevermögen mit den Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um die Absetzung für Abnutzung nach den §§ 7 und 8 EStG 1988, anzusetzen ist.

5.2 Kennzahlen und Kostenrechnung

Für den Eigentümer und Vermieter von Liegenschaften ist es sehr wesentlich, laufend über die Wirtschaftlichkeit von Immobilien informiert zu sein. So sollte es bzgl. aller Geschäftsperioden selbstverständlich sein, über die Kennzahlen des Immobilienvermögens (Anzahl der Immobilien, Nutzflächen in m^2, sektorale Verteilung der Nutzflächen, Verkehrswerte der Immobilien, Investitionen etc.), die Umsatzerlöse sowie die Aufwands- und Ertragssituation Kenntnis zu haben und Auskunft geben zu können.

Im Zeitpunkt der Prüfung war es nach Beurteilung des Kontrollamtes der Magistratsabteilung 34 mit den vorhandenen EDV-Werkzeugen noch nicht ausreichend möglich, entsprechende Daten für eine aussagefähige und einheitliche Kosten- und Deckungsbeitragsrechnung - bezogen auf Fremdvermietungen - in einfacher und überschaubarer Form abzubilden.

Da ein Immobilienmanagement im öffentlichen Bereich - im Gegensatz zum freien

Markt - andere Zielsetzungen und Prioritäten zu verfolgen hat, empfahl das Kontrollamt, die Vorteile der Software SAP RE-FX verstärkt dahingehend zu nutzen, um in einem überschaubaren Zeitrahmen Daten- und Kennzahlenstrukturen aufzubauen, die mit jenen von privaten Unternehmen hinsichtlich diverser Parameter für die Vermietung von Immobilien bzw. deren Teilen wie z.B. die Bewertung von Liegenschaften, die Profitabilität, die Rentabilität, Leerstandsquoten sowie Ertragsentwicklungen in der Vergangenheit und Analysemodelle für die Zukunft vergleichbar gemacht werden können.

Die Magistratsabteilung 34 verweist auf ihre Stellungnahme zu Pkt. 2.2 des Berichtes und führt noch aus:

Insbesondere besteht das Bestreben, die Bewirtschaftungskosten auf Objektsebene auszuwerten und als Entscheidungsgrundlage zur Verfügung zu halten.

Die Stellungnahme der geprüften Einrichtung ist den jeweiligen Berichtsabschnitten zugeordnet worden.

Der Kontrollamtsdirektor:
Dr. Erich Hechtner
Wien, im Februar 2007

ALLGEMEINE HINWEISE

Soweit in diesem Bericht personenbezogene Bezeichnungen nur in männlicher Form angeführt sind, beziehen sie sich auf Frauen und Männer in gleicher Weise. Allfällige Rundungsdifferenzen bei der Darstellung von Berechnungen wurden nicht ausgeglichen.

Schützenswerte personenbezogene Daten wurden im Sinn der rechtlichen Verpflichtung zum Schutz derartiger Daten anonymisiert, auf die Wahrung von Geschäfts- und Betriebsgeheimnissen wurde bei der Abfassung des Berichtes Bedacht genommen. Es wird um Verständnis gebeten, dass dadurch die Lesbarkeit des Berichtes beeinträchtigt sein könnte.

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

EDV	Elektronische Datenverarbeitung
EStG 1988	Einkommensteuergesetz 1988
EU	Europäische Union
MOVE	Mietenverrechnung Online
ODB	Objektdatenbank
ÖNORM	Österreichische Norm
SAP CO	SAP Controlling
SAP FI	SAP Financials (Finanzbuchhaltung)
SAP FI-AA	SAP Financials - Asset Accounting (Anlagenbuchhaltung)
SAP MM	SAP Materials Management (Materialwirtschaft)
SAP PM	SAP Plant Maintenance (Instandhaltung)
SAP PS-CD	SAP Public Sector Collection and Disbursement (Kassen- und Einnahmenmanagement)
SAP R/3	SAP Release 3
SAP RE-FX	SAP Real Estate Management/Flexible (flexibles Immobilienmanagement)
SAP	Systeme, Anwendungen, Produkte in der Datenverarbeitung
StW-WW	Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen"