



## 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

StRH II - KWP-2/15

### Maßnahmenbekanntgabe zu

Kuratorium Wiener Pensionisten-Wohnhäuser,  
Prüfung ausgewählter übriger betrieblicher Erträge

## INHALTSVERZEICHNIS

|  |    |
|--|----|
| Erledigung des Prüfungsberichtes .....   | 3  |
| Kurzfassung des Prüfungsberichtes .....  | 3  |
| Bericht des Kuratoriums Wiener Pensionisten-Wohnhäuser zum Stand der Umsetzung<br>der Empfehlungen ..... | 5  |
| Umsetzungsstand im Einzelnen .....   | 6  |
| Empfehlung Nr. 1.....  | 6  |
| Empfehlung Nr. 2.....  | 6  |
| Empfehlung Nr. 3.....  | 7  |
| Empfehlung Nr. 4.....  | 8  |
| Empfehlung Nr. 5.....  | 8  |
| Empfehlung Nr. 6.....  | 9  |
| Empfehlung Nr. 7.....  | 9  |
| Empfehlung Nr. 8.....  | 10 |
| Empfehlung Nr. 9.....  | 11 |

## ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

|            |                           |
|------------|---------------------------|
| bzw. ....  | beziehungsweise           |
| EUR.....   | Euro                      |
| HRM .....  | Human Resource Management |
| inkl. .... | inklusive                 |
| Kfz .....  | Kraftfahrzeug             |
| Nr.....    | Nummer                    |
| z.B. ....  | zum Beispiel              |

## **Erledigung des Prüfungsberichtes**

Der Stadtrechnungshof Wien unterzog im Kuratorium Wiener Pensionisten-Wohnhäuser ausgewählte übrige betriebliche Erträge einer Prüfung. Der diesbezügliche Bericht des Stadtrechnungshofes Wien wurde am 18. Jänner 2017 veröffentlicht und im Rahmen der Sitzung des Stadtrechnungshofausschusses vom 25. Jänner 2017, Ausschusszahl 2/17 mit Beschluss zur Kenntnis genommen.

## **Kurzfassung des Prüfungsberichtes**

*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 Auffassung 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.*

**Bericht des Kuratoriums Wiener Pensionisten-Wohnhäuser zum Stand der Umsetzung der Empfehlungen**

Im Rahmen der Äußerung der geprüften Stelle wurde folgender Umsetzungsstand in Bezug auf die ergangenen 9 Empfehlungen bekannt gegeben:

| Stand der Umsetzung der Empfehlungen | Anzahl | Anteil in % |
|--------------------------------------|--------|-------------|
| Umgesetzt                            | 5      | 55,6        |
| In Umsetzung                         | 4      | 44,4        |
| Geplant                              | -      | -           |
| Nicht geplant                        | -      | -           |

## **Umsetzungsstand im Einzelnen**

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

### **Empfehlung Nr. 1**

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

#### Stellungnahme der geprüften Stelle:

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

#### Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung befindet sich in Umsetzung.

Erste Umsatzsteigerungen sind bereits messbar.

### **Empfehlung Nr. 2**

Die Berechnung der Höhe des Benutzungsentgeltes für Dienstwohnungen wäre ohne Berücksichtigung eines 25%igen Abschlages vorzunehmen.

#### Stellungnahme der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.

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

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.

Das Benutzungsentgelt wurde neu ermittelt und ohne 25%igen Abschlag in Rechnung gestellt. Die neuen Werte werden seit Jänner des Jahres 2017 im Zuge der Lohn- und Gehaltsverrechnung einbehalten und auf diese Weise für das Kuratorium Wiener Pensionisten-Wohnhäuser sichergestellt.

**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.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

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

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.

Der Bereich Infrastruktur und Technik ermittelte die Quadratmeter neu und inkl. Loggia. Die HRM-Personaladministration berücksichtigte bzw. stellte die vom Bereich Infrastruktur und Technik bekannt gegebene Nutzfläche bei der Ermittlung des Sachbezuges in Rechnung. Die neuen Werte werden seit Jänner des Jahres 2017 im Zuge der Lohn-

und Gehaltsverrechnung einbehalten und auf diese Weise für das Kuratorium Wiener Pensionisten-Wohnhäuser sichergestellt.

#### **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.

##### Stellungnahme der geprüften Stelle:

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.

##### Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung befindet sich in Umsetzung.

#### **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.

##### Stellungnahme der geprüften Stelle:

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.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.

Der aktuelle Wert für die tageweise Nutzung von Räumlichkeiten wurde in der ab 1. Jänner 2017 gültigen Fassung der Mitteilung der Kostenbeiträge und Preise aufgenommen.

**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.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde bereits umgesetzt.

Die Abläufe bei Bewerbungen von Gewerbetreibenden wurden unternehmensweit geregelt.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.

Die Abläufe bei Bewerbungen und die Vergabe an Gewerbetreibende werden nun durch festgelegte Abläufe und Kontrollen für Zentrale und Häuser 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.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

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, Haftung und der Umgang mit Beschwerden der Käuferinnen bzw. Käufer geregelt.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.

Mittlerweile wurde von allen bestehenden Gewerbetreibenden die Nutzungsvereinbarung unterfertigt, welche Anwesenheitszeiten, den Nachweis der Gewerbeberechtigung und Haftungsfragen eindeutig regelt.

**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.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

Die Empfehlung befindet sich bereits in Umsetzung.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung befindet sich 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.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

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.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung befindet sich in Umsetzung.

Für den Stadtrechnungshofdirektor:

Mag. Manfred Jordan

Wien, im August 2017