



# 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)

StRH II - 39/20

Unternehmung Wiener Gesundheitsverbund,  
Prüfung der Vermietung und Verpachtung  
von Geschäftsflächen in Krankenanstalten

## KURZFASSUNG

*Der Stadtrechnungshof Wien unterzog die Vermietung und Verpachtung von Geschäftsflächen in den Krankenanstalten der Unternehmung Wiener Gesundheitsverbund einer Prüfung. Der Fokus lag dabei auf der Auswahl der Bestandnehmenden, der Vertragsgestaltung, den Erlösen sowie den Entwicklungen im Betrachtungszeitraum der Jahre 2018 bis 2020.*

*Ende des Jahres 2020 waren in den 9 Krankenanstalten der Unternehmung auf einer Fläche von insgesamt rund 5.900 m<sup>2</sup> 41 Geschäftslokale für Gastronomie, Handels- und Dienstleistungsgewerbe in Bestand gegeben. 5 Geschäftslokale standen zum Teil bereits längere Zeit leer. Im Betrachtungszeitraum erzielte der Gesundheitsverbund aus der Vermietung und Verpachtung dieser Flächen pro Jahr durchschnittlich rund 1,80 Mio. EUR an Erlösen.*

*Ein Erlass der Generaldirektion aus dem Jahr 2010, welcher Anfang des Jahres 2021 außer Kraft gesetzt wurde, regelte die Vorgehensweise bei der Bestandgabe der Geschäftsräumlichkeiten. Wie die Einschau zeigte, wurden die darin festgelegten Vorgaben zum Teil nicht eingehalten, was zu erheblichen Unterschieden in der Höhe und Art der Bestandzinse, der Vertragsdauern sowie anderer wesentlicher Vertragsinhalte führte.*

*Zu Kritik führte weiters, dass die Unternehmung Wiener Gesundheitsverbund für die Erstellung von Mustermietverträgen einer Krankenanstalt externe Beratungsleistungen in Anspruch nahm.*

*Die ab März 2020 aufgetretene Coronavirus-Krankheit-2019-Pandemie stellte sowohl die Krankenanstalten als auch die Bestandnehmenden vor große Herausforderungen. Im Zuge dessen gewährte die Unternehmung Wiener Gesundheitsverbund zahlreiche kurzfristige - aber auch dauerhafte - Miet- bzw. Pachtzinsreduktionen und willigte in außerordentliche Kündigungen von Bestandnehmenden ein.*

*Empfehlungen ergingen unter anderem in Bezug auf die Inkraftsetzung neuer Vorgaben für die Vorgehensweise bei der Bestandgabe sowie der Vertragsadministration und der Verrechnung der Bestandzinse. Ebenso sollte die Einhaltung zentraler Vorgaben sichergestellt werden. Nicht zuletzt wären seitens der Unternehmung Wiener Gesundheitsverbund sowohl im Prozess der Bestandgabe als auch bei etwaigen nachträglichen Vertragsanpassungen wirtschaftliche Aspekte verstärkt zu berücksichtigen.*

*Der vorliegende Bericht sollte zu einer ordnungsgemäßen und wirtschaftlichen Vermietung und Verpachtung von Geschäftsflächen in den Krankenanstalten der Unternehmung Wiener Gesundheitsverbund beitragen.*

Der Stadtrechnungshof Wien unterzog die Vermietung und Verpachtung von Geschäftsflächen in den Krankenanstalten des Gesundheitsverbundes einer stichprobenweisen 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.

## INHALTSVERZEICHNIS

1. Prüfungsgrundlagen des Stadtrechnungshofes Wien .....	9
1.1 Prüfungsgegenstand .....	9
1.2 Prüfungszeitraum .....	9
1.3 Prüfungshandlungen .....	10
1.4 Prüfungsbefugnis .....	10
1.5 Vorberichte .....	10
2. Allgemeines .....	10
2.1 Definition Bestandverträge .....	10
2.2 Vorgehensweise bei der Einschau .....	11
3. Grundlagen .....	12
3.1 Erlass Vertragsmanagement .....	12
3.2 Erlass Geschäftsräumlichkeiten .....	12
3.3 Erlass REFX-Vertragsmanagement .....	14
3.4 Erlass zur zentralen Vertragsdatenbank .....	15
3.5 Richtlinie bezüglich Bestandzinsreduktion anlässlich der COVID-19-Krise .....	15
3.6 Feststellungen und Empfehlungen .....	16
4. Geschäftslokale .....	18
4.1 Überblick über die prüfungsgegenständlichen Geschäftslokale und Leerstände .....	18
4.2 Geschäftslokale in der Klinik Donaustadt .....	19
4.3 Geschäftslokale in der Klinik Floridsdorf .....	20

4.4 Feststellungen und Empfehlungen .....	21
5. Zuständigkeiten.....	22
5.1 Vertragsmanagement.....	22
5.2 Zusammenarbeit mit der MA 6 - Rechnungs- und Abgabewesen .....	23
5.3 Zuständigkeiten in der Klinik Donaustadt .....	24
5.4 Zuständigkeiten in der Klinik Floridsdorf.....	24
5.5 Feststellungen und Empfehlungen.....	25
6. Bestandgabe .....	26
6.1 Bestandgabe in der Klinik Donaustadt.....	26
6.2 Bestandgabe in der Klinik Floridsdorf.....	27
6.3 Feststellungen und Empfehlungen .....	29
7. Bestandverträge .....	31
7.1 Vertragsarten und grundlegende Inhalte .....	31
7.2 Vertragsgestaltung in der Klinik Donaustadt.....	32
7.3 Vertragsgestaltung in der Klinik Floridsdorf .....	36
7.4 Feststellungen und Empfehlungen .....	38
8. Erlöse und Verrechnung der Bestandzinse .....	40
8.1 Gesamterlöse.....	40
8.2 Monatliche flächenbezogene Erlöse .....	41
8.3 Bestandzinse in der Klinik Donaustadt.....	42
8.4 Bestandzinse in der Klinik Floridsdorf .....	44
8.5 Feststellungen und Empfehlungen .....	46
9. Entwicklungen im Betrachtungszeitraum .....	49
9.1 Entwicklungen in der Klinik Donaustadt.....	49
9.2 Entwicklungen in der Klinik Floridsdorf.....	52
9.3 Feststellungen und Empfehlungen .....	56
10. Verpflegungsautomaten.....	59
10.1 Getränke- und Speisenautomaten in den Einrichtungen der Unternehmung Wiener Gesundheitsverbund .....	59
10.2 Vereinbarungen.....	60
10.3 Erlöse .....	61
10.4 Verpflegungsautomaten in der Klinik Donaustadt .....	62

10.5 Verpflegungsautomaten in der Klinik Floridsdorf .....	63
10.6 Feststellungen und Empfehlungen.....	64
11. Zusammenfassung der Empfehlungen.....	65

## TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: In Bestand gegebene Geschäftslokale zum 31. Dezember 2020 .....	18
Tabelle 2: Miet- und Pächterlöse der Jahre 2018 bis 2020 exklusive Betriebskosten und Umsatzsteuer .....	40
Tabelle 3: Flächenbezogene monatliche Durchschnittserlöse der Jahre 2018 bis 2020 exklusive Betriebskosten und Umsatzsteuer .....	41
Tabelle 4: Hauptmietzins pro m <sup>2</sup> in der Klinik Donaustadt im Jänner 2020 .....	42
Tabelle 5: Hauptmietzins pro m <sup>2</sup> in der Klinik Floridsdorf im Jänner 2020 .....	45
Tabelle 6: Aufgestellte Verpflegungsautomaten zum 31. Dezember 2020 .....	59
Tabelle 7: Erlöse aus der Aufstellung von Verpflegungsautomaten in den Jahren 2018 bis 2020 exklusive Umsatzsteuer.....	61

## ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

ABGB .....	Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch
Abs.....	Absatz
Allgemeines Krankenhaus .....	Teilunternehmung Allgemeines Krankenhaus der Stadt Wien - Medizinischer Universitätscampus
bzgl. ....	bezüglich
bzw. ....	beziehungsweise
ca.....	circa
COVID-19 .....	Coronavirus-Krankheit-2019
DA.....	Dienstanweisung

EDV.....	Elektronische Datenverarbeitung
E-Mail.....	Elektronische Post
etc. ....	et cetera
EUR.....	Euro
exkl.....	exklusive
GED.....	Generaldirektion
Gesundheitsverbund .....	Unternehmung Wiener Gesundheitsverbund
GmbH.....	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
inkl. ....	inklusive
KAV, Krankenanstaltenverbund...	Unternehmung Wiener Krankenanstaltenverbund
lt. ....	laut
m <sup>2</sup> .....	Quadratmeter
MA .....	Magistratsabteilung
Mio. EUR .....	Millionen Euro
MRG.....	Mietrechtsgesetz
NÖ .....	Niederösterreich
Nr. ....	Nummer
o.a. ....	oben angeführt
rd.....	rund
s. ....	siehe
u.ä. ....	und ähnlich
u.a. ....	unter anderem
USt .....	Umsatzsteuer
VBF .....	Vorstandsbereich Finanz
VDM .....	Vertragsdatenmanagement
WStV .....	Wiener Stadtverfassung
z.B. ....	zum Beispiel
z.T.....	zum Teil

## GLOSSAR

### Edelrohbau

Ausbaustandard eines Gebäudes, bei dem die Decken und Wände zumeist in rohem Sichtbeton und der Boden als Estrich ausgeführt ist. Der Innenausbau bleibt der Mieterin bzw. dem Mieter überlassen.

### Shop-in-Shop-Konzept

Aufteilung eines großflächigen Verkaufsraumes in mehrere voneinander abgegrenzte Bereiche.

Die Unternehmung gemäß § 71 WStV "*Wiener Krankenanstaltenverbund*" wurde im Juni 2020 in "*Wiener Gesundheitsverbund*" umbenannt.



## PRÜFUNGSERGEBNIS

### **1. Prüfungsgrundlagen des Stadtrechnungshofes Wien**

#### **1.1 Prüfungsgegenstand**

Der Stadtrechnungshof Wien prüfte die Vorgehensweise bei der Vermietung und Verpachtung von Geschäftsflächen in den Krankenanstalten des Gesundheitsverbundes in Bezug auf Handels-, Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe. Der Fokus lag dabei auf der Auswahl der Bestandnehmenden, der Vertragsgestaltung, den Erlösen sowie den Entwicklungen im Betrachtungszeitraum der Jahre 2018 bis 2020. Des Weiteren wurden auch die Verträge und Erlöse in Bezug auf Verpflegungsautomaten in die Betrachtungen einbezogen.

Nichtziel war die Prüfung der Vermietung von Räumlichkeiten in Krankenanstalten für andere Zwecke - wie etwa Ordinationen, Kindergärten, Institute und Materiallager - sowie der Parkraumbewirtschaftung.

Die Entscheidung zur Durchführung der gegenständlichen Prüfung wurde in Anwendung der risikoorientierten Prüfungsthemenauswahl des Stadtrechnungshofes Wien getroffen.

Die Prüfung wurde von der Abteilung Gesundheit und Soziales des Stadtrechnungshofes Wien durchgeführt.

#### **1.2 Prüfungszeitraum**

Die gegenständliche Prüfung erfolgte im 1. Halbjahr des Jahres 2021. Das Eröffnungsgespräch mit der geprüften Stelle fand in der 3. Jännerwoche 2021 statt. Die Schlussbesprechung wurde in der 2. Augustwoche 2021 durchgeführt. Der Betrachtungszeitraum umfasste - wie bereits erwähnt - die Jahre 2018 bis 2020, wobei gegebenenfalls auch frühere und spätere Entwicklungen in die Einschau einbezogen wurden.

### **1.3 Prüfungshandlungen**

Die Prüfungshandlungen umfassten Dokumenten- und Datenanalysen, Berechnungen, Belegprüfungen sowie Gespräche mit Mitarbeitenden der Verwaltungsdirektionen der Krankenanstalten, der Generaldirektion des Gesundheitsverbundes sowie der für die Krankenanstalten zuständigen Buchhaltungsabteilungen der MA 6 - Rechnungs- und Abgabewesen.

Die geprüften Stellen legten die geforderten Unterlagen zeitgerecht vor, sodass sich daraus keine Verzögerungen im Prüfungsablauf ergaben. Demgegenüber verursachten die verordneten Ausgangs- und Kontaktbeschränkungen während der COVID-19-Pandemie erhebliche Erschwernisse bei den Erhebungstätigkeiten.

### **1.4 Prüfungsbefugnis**

Die Prüfungsbefugnis für diese Gebarungsprüfung ist in § 73b Abs. 1 WStV festgeschrieben.

### **1.5 Vorberichte**

Der Landesrechnungshof Niederösterreich behandelte das gegenständliche Thema in seinen Berichten:

- Einmietungen in den NÖ Universitäts- und Landeskliniken, Bericht 1/2017 und
- Einmietungen in den NÖ Universitäts- und Landeskliniken Nachkontrolle, Bericht 7/2020.

## **2. Allgemeines**

### **2.1 Definition Bestandverträge**

Der Gebrauch von unverbrauchbaren Sachen auf eine gewisse Zeit und gegen einen bestimmten Preis wird lt. dem österreichischen Recht in Bestandverträgen geregelt, zu denen insbesondere Miet- und Pachtverträge zählen.

Mietverträge zeichnen sich im gewerblichen Bereich insbesondere dadurch aus, dass Geschäftsräumlichkeiten zum Gebrauch in Bestand gegeben werden. Wird hingegen

von der Bestandgeberin bzw. vom Bestandgeber ein sogenanntes „*lebendes Unternehmen*“ zum Betrieb übergeben, dann handelt es sich um einen Pachtvertrag. Der jeweilige konkrete Vertragsgegenstand - und nicht die Bezeichnung des Vertrages - ist auch letztendlich entscheidend für die auf den Vertrag anzuwendende Rechtsgrundlage (MRG oder ABGB). Dies ist beispielsweise für den Bestand von Vertragsbestimmungen in Bezug auf die verrechenbaren Betriebskosten oder auch die Vertragsauflösung im Fall eines Rechtsstreits relevant.

## **2.2 Vorgehensweise bei der Einschau**

Im Zuge der Prüfung stellte die Generaldirektion des Gesundheitsverbundes dem Stadtrechnungshof Wien eine Auswertung aus der zentralen Vertragsdatenbank der Unternehmung über die darin erfassten prüfungsgegenständlichen Verträge der Krankenanstalten zur Verfügung. Darüber hinaus erhob der Stadtrechnungshof Wien die gepflogene Zusammenarbeit zwischen der Generaldirektion und den Krankenanstalten im Zusammenhang mit der Bestandgabe von Geschäftslokalen sowie dem Abschluss von Verträgen für Verpflegungsautomaten. Zusätzlich forderte er eine Reihe von Daten und Informationen zu den Geschäftslokalen, den Verpflegungsautomaten sowie zur Organisation des Vertragsmanagements direkt bei den Verwaltungsdirektionen der Krankenanstalten an.

Auf dieser Grundlage erfolgte zunächst eine überblicksweise Einschau in Bezug auf alle Krankenanstalten. Zur näheren Analyse der prüfungsrelevanten Gegebenheiten und Abläufe wählte der Stadtrechnungshof Wien die beiden Krankenanstalten Klinik Donaustadt und Klinik Floridsdorf aus, da diese beiden Spitäler eine vergleichbare Struktur und Anzahl an Geschäftslokalen aufwiesen. Im Zuge dessen erfolgte u.a. eine detaillierte Akteneinschau betreffend die Bestandgabe, die Bestandverträge und die Abwicklung der Verrechnung bzgl. ausgewählter Geschäftslokale sowie die Entwicklungen im Betrachtungszeitraum.

### **3. Grundlagen**

#### **3.1 Erlass Vertragsmanagement**

Im Handbuch zum Erlass der Generaldirektion vom 31. März 2017, GED-38/2017/R, „*Unterschriftsbefugnisse und Zuständigkeiten im Zusammenhang mit dem Vertragsmanagement des KAV*“ waren die Verantwortlichkeiten u.a. für Bestandverträge geregelt.

Demgemäß war für das Management von Bestandverträgen das für die Grund- und Objektverwaltung des Hauses zuständige Mitglied der Kollegialen Führung verantwortlich. Zu dessen Aufgaben zählten u.a. die Durchführung der Bedarfserhebung und des Auswahlverfahrens, die Erstellung von Verträgen, das Überwachen der Vertragsdauer sowie die Vornahme von Vertragsänderungen und Zusatzvereinbarungen.

Laut dem Handbuch zählten Bestandverträge zu jenen Verträgen, welche im Gesundheitsverbund „*üblicherweise schriftlich abgeschlossen*“ wurden.

#### **3.2 Erlass Geschäftsräumlichkeiten**

3.2.1 Für die Vorgehensweise bei der Bestandgabe von Geschäftsflächen in den Krankenanstalten war im Betrachtungszeitraum der Erlass der Generaldirektion vom 1. Juli 2010, GED-72/10/R, „*Geschäftsräumlichkeiten im KAV*“, maßgeblich. Darin waren Verfahrensregelungen festgelegt, um insbesondere die Transparenz, die Nicht-Diskriminierung, die Verhältnismäßigkeit und die Effizienz zu gewährleisten.

Diese Regelungen umfassten die konkrete Vorgehensweise in Bezug auf

- die vorbereitenden Handlungen der Bekanntmachung des Angebotes eines Bestandobjektes,
- die Bekanntmachung,
- die Öffnung und Prüfung der Angebote,
- die Vertragsverhandlungen sowie
- die Überprüfungen der in der Folge durch die Bestandnehmende bzw. den Bestandnehmenden getätigten Umsätze.

3.2.2 Für das Verfahren der Bestandgabe war festgelegt, dass für jedes Bestandobjekt ein Mindestbestandzins durch ein Gutachten - wie etwa von der MA 25 - Technische Stadterneuerung - festzustellen war. Der so ermittelte Mindestbestandzins, die geplante Geschäftstätigkeit sowie der Text der Bekanntmachung waren an die Generaldirektion zu übermitteln, die in der Folge einen Entwurf des jeweiligen Bestandvertrages zur Verfügung zu stellen hatte.

3.2.3 Der Vertragsentwurf hatte grundsätzlich folgende Punkte zu enthalten:

- Einen umsatzabhängigen Bestandzins,
- das Recht des Krankenanstaltenverbundes zu stichprobenartigen Kontrollen der Umsatzmeldungen und
- eine Befristung, wobei spätestens 5 Jahre ab Vertragsabschluss eine Kündigungsmöglichkeit für den Krankenanstaltenverbund vorzusehen war.

Die Suche nach Bewerberinnen bzw. Bewerbern hatte durch eine Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Wien zu erfolgen, eine Veröffentlichung in weiteren Medien war möglich.

Nach einer Mindestfrist zur Angebotslegung von 3 Wochen waren die Angebote von einer Kommission aus mindestens 2 sachkundigen Vertreterinnen bzw. Vertretern des Krankenanstaltenverbundes zu öffnen, anhand objektiver Kriterien zu prüfen und dies zu dokumentieren.

Die bestgereichte Bewerberin bzw. der bestgereichte Bewerber konnte danach zu Verhandlungen über die Modalitäten des Bestandverhältnisses eingeladen werden. Bei fehlender Einigung waren diese Gespräche mit nachgereichten Bewerberinnen bzw. Bewerbern zu führen.

Bei einem Änderungsbedarf zum vorgegebenen Vertragsentwurf war dies mit der Generaldirektion abzustimmen und der Vertrag vor Abschluss zur abschließenden rechtlichen Begutachtung an diese zu übermitteln.

3.2.4 Zu den Umsatzüberprüfungen war festgehalten, dass zusätzlich zu den von den Bestandnehmenden übermittelten Umsatzmeldungen die Jahresabschlüsse bzw. Ergebnisrechnungen zumindest stichprobenartig einer nachprüfenden Kontrolle unterzogen werden sollten. Mit der Durchführung dieser Umsatzüberprüfungen konnte aufgrund einer Leistungsvereinbarung die MA 6 - Rechnungs- und Abgabewesen beauftragt werden.

3.2.5 Per 17. Juli 2015 wurde der Erlass um eine Bestimmung ergänzt (GED-72-1/10/R), wonach mit Zustimmung der Generaldirektion oder der jeweils zuständigen Teilunternehmensdirektion die Bestandgabe von Geschäftsräumlichkeiten im Rahmen von sozialen Projekten unter Außerachtlassung der im Erlass geregelten Verfahrensfestlegungen erfolgen konnte.

3.2.6 Der Erlass über die Geschäftsräumlichkeiten inkl. seiner Ergänzung trat mit 25. Jänner 2021 außer Kraft. Bis zum Abschluss der Prüfungshandlungen waren seitens der Generaldirektion im Zusammenhang mit der gegenständlichen Thematik keine neuen Vorgaben erlassen worden.

### **3.3 Erlass REFX-Vertragsmanagement**

Im Erlass der Generaldirektion vom 17. September 2015, GED-297/2015/VBF, „*REFX-Vertragsmanagement im KAV*“, waren die Vorgehensweise sowie die Zuständigkeiten für den Abschluss und die Administration von immobilienbezogenen Verträgen geregelt. Demgemäß waren in den Krankenanstalten die Verwaltungsdirektionen für Vertragsabschlüsse bzw. deren Veranlassung zuständig, wobei bedarfsweise die Generaldirektion beratend beigezogen werden konnte. Die verrechnungsrelevanten Informationen aus den Verträgen waren nach Vertragsabschluss in Datenblätter einzutragen und an die zuständigen Buchhaltungsabteilungen der MA 6 - Rechnungs- und Abgabewesen zu übermitteln.

Auf Grundlage einer Rahmenvereinbarung oblag den Buchhaltungsabteilungen die elektronische Erfassung der Verträge im dafür vorgesehenen SAP-Modul sowie die

Wartung laufender Verträge hinsichtlich Konditionen und Indexanpassungen. Weiters hatten sie die Zahlungsvorschreibung bzw. Abrechnung von Dauereinziehungsaufträgen, die Rückstandsbetreuung und das Mahnwesen abzuwickeln sowie bei diesbezüglichen Problemen die zuständige Stelle in der Verwaltungsdirektion der Krankenanstalt zu informieren.

Der gegenständliche Erlass trat ebenfalls mit 1. Februar 2021 außer Kraft. Bis zum Abschluss der Prüfungshandlungen wurden die diesbezügliche Vorgehensweise und die Verantwortlichkeiten in keiner anderen Vorgabe verschriftlicht.

### **3.4 Erlass zur zentralen Vertragsdatenbank**

Im Sinn der Zentralisierung und Harmonisierung des Vertragsmanagements implementierte die Generaldirektion des Krankenanstaltenverbundes mit Erlass der Generaldirektion vom 2. Mai 2018, GED-30/18/R, *„Einrichtung und Verwendung einer KAV-weiten zentralen Datenbank zur Erfassung und Administration von Verträgen, VDM – Vertragsdatenmanagement“*, eine zentrale Vertragsdatenbank. Mit dem Ziel einer besseren Steuerung und Risikovermeidung sollten die Einrichtungen der Unternehmung sämtliche Verträge, mit denen ein rechtliches oder finanzielles Risiko für den Krankenanstaltenverbund verbunden war, in der Datenbank erfassen und über diese steuern. Neben neuen waren auch bestehende Verträge zu erfassen, sofern sie noch Rechtswirkungen für die Unternehmung entfalteten.

Die prüfungsgegenständlichen Bestandverträge fielen aufgrund ihrer Natur jedenfalls unter diesen Erlass und waren demnach vollständig in der zentralen Vertragsdatenbank zu erfassen.

### **3.5 Richtlinie bezüglich Bestandzinsreduktion anlässlich der COVID-19-Krise**

Im April 2020 wurde von der Generaldirektion an die Leitungen aller Wiener Städtischen Krankenhäuser, Geriatriezentren und Pflegewohnhäuser des Krankenanstaltenverbundes eine Empfehlung zum Umgang mit Bestandzinszahlungen anlässlich der COVID-19-Krise übermittelt.

In dieser waren Kriterien und Möglichkeiten angeführt, den Bestandnehmerinnen bzw. Bestandnehmern von Geschäftslokalen Bestandzinsaussetzungen bzw. Bestandzinsreduktionen zu gewähren. Dabei wären u.a. der vereinbarte Geschäftszweck und die damit zusammenhängenden weiteren Nutzungsmöglichkeiten, die vertragliche Gestaltung einer umsatzabhängigen bzw. fixen Vergütung und weitere Regelungen aus den jeweiligen Vertragsinhalten zu berücksichtigen. Jedenfalls sollte eine Bestandzinsreduktion bzw. Bestandzinsbefreiung und eine gleichzeitige bzw. deckungsgleiche Inanspruchnahme anderer Unterstützungsleistungen durch vom Bund gewährte Geldmittel oder Versicherungsleistungen vermieden werden. Stundungen bzw. Ratenzahlungen sollte aus wirtschaftlicher Sicht jedenfalls der Vorzug gegeben werden.

Mit dieser Empfehlung der Generaldirektion sollten einerseits durch fehlende Liquidität verursachte Geschäftsaufösungen vermieden werden, andererseits aber auch kein (insbesondere dauerhafter) Verzicht auf Bestandzinseinnahmen eintreten.

### **3.6 Feststellungen und Empfehlungen**

Der Stadtrechnungshof Wien stellte fest, dass die Richtlinie bzgl. COVID-19-bedingter Mietreduktionen nicht an das Allgemeine Krankenhaus erging. Laut Auskunft der Generaldirektion des Gesundheitsverbundes wären die in der gegenständlichen Richtlinie enthaltenen Empfehlungen allerdings mehrfach in internen Krisenstäben thematisiert worden, sodass der Informationsfluss auch an das Allgemeine Krankenhaus gewährleistet gewesen wäre. Nach Ansicht des Stadtrechnungshofes Wien wäre es zielführend gewesen, wenn die Generaldirektion den gesamten Adressatenkreis in der Richtlinie berücksichtigt hätte.

Verbundweite Auswirkungen zeitigte die Außerkraftsetzung der Erlässe „*Geschäftsräumlichkeiten im KAV*“ und „*REFX-Vertragsmanagement im KAV*“ Anfang des Jahres 2021. Der Umstand, dass bis zum Zeitpunkt der Einschau keine neuen Dienstanweisungen von der Generaldirektion erfolgten, führte seit Februar 2021 zu einem regelungsfreien Zustand hinsichtlich der Vergabe von Geschäftslokalen sowie des Anord-



nungs- und Verrechnungsablaufes in der Unternehmung. Laut Auskunft der Generaldirektion befand sich zum Ende der Einschau des Stadtrechnungshofes Wien eine Neuregelung betreffend die Vergabe von Geschäftsräumlichkeiten in Ausarbeitung.

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl, im Gesundheitsverbund umgehend neue Vorgaben in Bezug auf die Vorgehensweise bei der Bestandgabe sowie die Zuständigkeiten bei der Vertragsadministration und Verrechnung inkl. Umsatzkontrollen in Kraft zu setzen.

Stellungnahme der Unternehmung Wiener Gesundheitsverbund:

Die mit 25. Jänner 2021 außer Kraft getretenen Dienstanweisungen betreffend Geschäftsräumlichkeiten im Gesundheitsverbund (vormals Krankenanstaltenverbund) wurden zur Vermeidung einer weiteren Regelungsvakanz mit gleichem Inhalt mit 21. Mai 2021 wieder in Kraft gesetzt. Es wurde vorgesehen, dass diese Dienstanweisungen auch für Sachverhalte zwischen 25. Jänner 2021 und dem 21. Mai 2021 analog anzuwenden und verbindlich zu beachten sind, um allenfalls entstandene temporäre Regelungslücken zu beseitigen.

Mit 30. Juni 2021 ist die neue Dienstanweisung „*Geschäftsräumlichkeiten im Wiener Gesundheitsverbund*“ in Kraft getreten. Diese hat die bisherigen Dienstanweisungen zu den Geschäftsräumlichkeiten zusammengeführt und beinhaltet aktualisierte Regelungen und Rahmenbedingungen, die eine möglichst einheitliche Vorgehensweise und eine transparente Abwicklung einer Bewerberinnen- bzw. Bewerbersuche im Vorfeld des Abschlusses von Bestandverträgen über Geschäftsräumlichkeiten im Gesundheitsverbund und darüber hinaus auch dem rechtskonformen Abschluss von Bestandverträgen gewährleisten sollen.

## 4. Geschäftslokale

### 4.1 Überblick über die prüfungsgegenständlichen Geschäftslokale und Leerstände

4.1.1 Zum Stichtag 31. Dezember 2020 standen in den Krankenanstalten des Gesundheitsverbundes rd. 5.900 m<sup>2</sup> an Flächen für Geschäftslokale zur Verfügung, wobei die Bandbreite in den einzelnen Spitälern von 200 m<sup>2</sup> bis 2.190 m<sup>2</sup> reichte.

Die vorhandenen Räumlichkeiten waren für folgende Geschäftszwecke in Bestand gegeben:

Tabelle 1: In Bestand gegebene Geschäftslokale zum 31. Dezember 2020

	Gastgewerbe	Lebensmittelhandel	Blumenhandel	Tabaktrafik	Sanitätswaren-/ Heilbehelfehandel	Handel sonstiges	Reisebüro	Bankfiliale bzw. Selbstbedienungsfoyer	Putzerei/Schneiderei	Post	Friseur-/ Fußpflege-gewerbe	Gesamt
Allgemeines Krankenhaus	3	2	1	1	2	1	1	2	-	1	-	14
Klinik Donaustadt	1	1	1	1	1	-	-	1	-	-	1	7
Klinik Favoriten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Klinik Floridsdorf	2	1	-	1	-	1	1	1	1	-	1	9
Klinik Hietzing	-	1	-	-	-	-	-	1	-	-	-	2
Klinik Landstraße	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2
Klinik Ottakring	1	1	-	-	1	-	-	-	-	-	-	3
Klinik Penzing	2	1	-	1	-	-	-	-	-	-	-	4
Therapiezentrum Ybbs	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Quelle: Gesundheitsverbund, Darstellung: Stadtrechnungshof Wien

Zum Stichtag waren insgesamt 41 Geschäftslokale vergeben. Wie die Übersicht zeigt, stellte sich die Anzahl der Geschäftslokale in den einzelnen Krankenanstalten sehr unterschiedlich dar. Während in 2 Krankenanstalten zum Stichtag keine Geschäftsräumlichkeiten vermietet waren, reichte die Bandbreite bei den übrigen Einrichtungen von 2 bis 14 unterschiedlichen Geschäftslokalen. In den Kliniken Donaustadt und Floridsdorf waren z.T. mehrere Geschäftslokale an ein und dieselbe Geschäftspartnerin bzw. denselben Geschäftspartner verpachtet bzw. vermietet.

Zusätzlich zu den Geschäftslokalen waren in den Kliniken Hietzing und Ottakring Flächen im Freien zur Aufstellung jeweils eines Containers bzw. Verkaufsstandes zum Zweck des Lebensmittelhandels in Bestand gegeben.

Hinsichtlich des Branchenmixes kann der Tabelle entnommen werden, dass in den meisten Einrichtungen Gastronomiebetriebe und/oder Lebensmittelgeschäfte vorhanden waren. In einzelnen Einrichtungen standen darüber hinaus noch weitere Angebote wie Sanitärwarengeschäfte, Tabaktrafiken oder Bankdienstleistungen zur Verfügung.

4.1.2 Neben den vermieteten Geschäftsflächen erhob der Stadtrechnungshof Wien auch die Leerstände zum 31. Dezember 2020. In den Kliniken Favoriten und Floridsdorf waren zu diesem Zeitpunkt jeweils 2 Geschäftslokale und im Allgemeinen Krankenhaus ein Geschäftslokal nicht vermietet bzw. verpachtet. Laut Auskunft der Klinikleitungen waren in allen diesen Fällen im Verlauf des Jahres 2020 Kündigungen seitens der Bestandnehmenden erfolgt.

Während in der Klinik Favoriten zum Zeitpunkt der Einschau bereits mit der Interessentinnen- bzw. Interessentensuche für die 2 freigewordenen Geschäftslokale begonnen wurde, hatten die beiden anderen Krankenanstalten noch keine diesbezüglichen Schritte gesetzt, da sich die intendierte Nachnutzung der Flächen z.T. noch in Klärung befand.

Im Therapiezentrum Ybbs war eine Räumlichkeit, welche bis zum Jahr 2014 an einen Gastronomiebetrieb vermietet war, den Patientinnen bzw. Patienten als Raum für gemeinschaftliche Aktivitäten zur Verfügung gestellt worden. Eine erneute gewerbliche Nutzung war nicht geplant.

#### **4.2 Geschäftslokale in der Klinik Donaustadt**

In der Klinik Donaustadt waren Ende des Jahres 2020 sowie zum Zeitpunkt der Einschau Geschäftsflächen im Ausmaß von rd. 600 m<sup>2</sup> an 6 Vertragspartnerinnen bzw.

Vertragspartner in Bestand gegeben. Diese Situation war im gesamten Betrachtungszeitraum gleich, Leerstände gab es nicht.

Die größte Fläche im Ausmaß von rd. 410 m<sup>2</sup> war zur Führung eines gastronomischen Betriebes samt angeschlossenem Lebensmittelgeschäft in Bestand gegeben. Die Flächen der übrigen Objekte lagen in einer Größenordnung von rd. 12 m<sup>2</sup> bis rd. 75 m<sup>2</sup>. Alle genannten Flächen befanden sich in der Eingangshalle im Erdgeschoß des Spitals.

#### **4.3 Geschäftslokale in der Klinik Floridsdorf**

In der Klinik Floridsdorf waren Ende des Jahres 2020 sowie zum Zeitpunkt der Einschau Geschäftsflächen im Ausmaß von rd. 1.600 m<sup>2</sup> an 6 Vertragspartnerinnen bzw. Vertragspartner in Bestand gegeben. Davon übten 5 seit der Eröffnung der Krankenanstalt im Sommer 2019 ihr Gewerbe an diesem Standort aus. Ein Mieter hatte erst im Dezember 2019 den Geschäftsbetrieb aufgenommen.

Die größte Fläche im Ausmaß von rd. 570 m<sup>2</sup> war für den Lebensmittelhandel vorgesehen. Für den Betrieb von Gastgewerbe standen zum Stichtag 31. Dezember 2020 2 Vertragspartnern Flächen im Ausmaß von insgesamt rd. 630 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Die übrigen gewerblich genutzten Flächen hatten Ausmaße von rd. 10 m<sup>2</sup> bis 330 m<sup>2</sup>. Bis auf eine im ersten Stock befindliche Gastronomiefläche befanden sich alle Geschäftslokale im Erdgeschoß des Spitals.

Einer der Bestandverträge war in Form eines „*Shop-in-Shop*“-Konzeptes abgeschlossen worden, das die Untervermietung an verschiedene Gewerbetreibende vorsah. Daher überstieg die Anzahl der Geschäfte (s. Punkt 4.1) jene der Vertragspartnerinnen bzw. Vertragspartner.

3 Geschäftsflächen, die zum Zeitpunkt der Eröffnung der Klinik gewerblich genutzt wurden, standen Ende des Jahres 2020 leer. Eine dieser Flächen in einem Ausmaß von rd. 103 m<sup>2</sup> war in den Mietvertrag eines der bestehenden Mieter integriert worden, wurde allerdings noch nicht genutzt. Die beiden anderen Flächen im Ausmaß von 9 m<sup>2</sup>

und 185 m<sup>2</sup> waren keinem Verwendungszweck zugeführt worden. Die Verantwortlichen gaben dazu bekannt, dass bis zum Zeitpunkt der Einschau keine Schritte gesetzt worden waren, um neue Mieterinnen bzw. Mieter für diese Flächen zu gewinnen. Vielmehr wurde die Eigennutzung, u.a. für die Betriebsfeuerwehr bzw. als Abstellplatz für Rollstühle in Erwägung gezogen.

Zu bemerken war, dass neben den erwähnten gewerblich nutzbaren Flächen von insgesamt rd. 1.800 m<sup>2</sup> eine Fläche im Ausmaß von rd. 220 m<sup>2</sup> im Eingangsbereich des Spitals für die Vermietung an eine Apotheke vorgesehen gewesen war. Diese Fläche konnte aufgrund des sogenannten Apotheken-Gebietsschutzes nie diesem Zweck zugeführt werden. Die gegenständliche Räumlichkeit war nachfolgend nicht gewerblich genutzt worden, sondern wurde seit Oktober 2020 für eine durch den Ärztesdienst betriebene Erstversorgungsambulanz verwendet. Der entsprechende Nutzungsvertrag war zum Zeitpunkt der Einschau noch in Ausarbeitung, ein Nutzungsentgelt wurde bislang nicht vereinnahmt.

#### **4.4 Feststellungen und Empfehlungen**

4.4.1 Der Überblick über die Geschäftsflächen aller Krankenanstalten zeigte, dass die Anzahl der Geschäftslokale stark differierte, was nur z.T. mit den unterschiedlichen Größenordnungen der Einrichtungen des Gesundheitsverbundes erklärbar war. In der Klinik Favoriten und dem Therapiezentrum Ybbs war kein Geschäftslokal in Bestand gegeben. Nach Ansicht des Stadtrechnungshofes Wien wäre es neben dem wirtschaftlichen Aspekt der möglichen Lukrierung zusätzlicher Einnahmen insbesondere auch im Interesse von ambulanten und stationären Patientinnen bzw. Patienten, Besucherinnen bzw. Besuchern und Mitarbeitenden der Krankenanstalten des Gesundheitsverbundes, ein Mindestangebot an Handel und Gastronomie vorzufinden.

Es wurde daher empfohlen, in sämtlichen Krankenanstalten zumindest ein gastronomisches Angebot sowie die Möglichkeit des Erwerbes von Lebensmitteln und Hygieneartikeln für den täglichen Bedarf vorzusehen.

4.4.2 Zu den Leerständen fiel auf, dass Geschäftsflächen teilweise länger ungenutzt blieben. In diesem Zusammenhang empfahl der Stadtrechnungshof Wien möglichst vor der endgültigen Beendigung von Bestandverhältnissen Überlegungen und Vorbereitungshandlungen zur Nachnutzung anzustellen, um eine zeitnahe Übergabe an die nächste Vertragspartnerin bzw. den nächsten Vertragspartner bzw. eine baldige anderwertige Nutzung sicherzustellen.

## **5. Zuständigkeiten**

### **5.1 Vertragsmanagement**

5.1.1 Das Vertragsmanagement in Bezug auf die prüfungsgegenständlichen Bestandverträge lag in den Krankenanstalten zum Zeitpunkt der Einschau in der Zuständigkeit der Verwaltungsdirektionen. Die operativ damit befassten Mitarbeitenden waren entweder in der Assistenz der jeweiligen Verwaltungsdirektion, der Finanzabteilung oder in der Abteilung Infrastrukturelles Facility Management tätig.

Wie die Einschau ergab, umfasste das diesbezügliche Vertragsmanagement insbesondere die Auswahl der Bestandnehmenden, die Vertragsgestaltung und den Vertragsabschluss, die Vertragsevidenz sowie die Wahrung der Rechte der jeweiligen Krankenanstalt als Bestandgeberin. Seit Mai 2018 waren die Bestandverträge gemäß dem im Punkt 3.4 beschriebenen Erlass auch in der verbundweiten, zentralen Vertragsdatenbank zu erfassen.

Bei den Bestandgaben handelten die Verwaltungsdirektionen im Rahmen des im Punkt 3.2 dargestellten Erlasses grundsätzlich eigenverantwortlich. Die im Erlass vorgesehene Zurverfügungstellung von individuellen Vertragsentwürfen sowie die rechtliche Beurteilung der Verträge vor deren Abschluss waren nicht standardmäßig etabliert. Bei Bedarf holten die zuständigen Mitarbeitenden der Krankenanstalten Vertragsvorlagen oder Fachexpertisen in der Generaldirektion ein.

Die Festlegung des Branchenmixes lag im Betrachtungszeitraum ebenfalls in der Verantwortung der Einrichtungen. Seitens der Generaldirektion des Gesundheitsverbundes waren diesbezüglich keine Vorgaben verschriftlicht worden.

5.1.2 Die Einsichtnahme in die oben erwähnte zentrale Vertragsdatenbank des Gesundheitsverbundes zeigte, dass die zum Zeitpunkt der Einschau aufrechten, prüfungsgegenständlichen Bestandverträge darin erfasst waren. Eine diesbezügliche Auswertung ergab allerdings, dass einzelne Verträge doppelt enthalten waren, da aufgrund anfänglicher Unklarheiten in Bezug auf die Zuständigkeit bei der Erfassung z.T. Verträge sowohl durch die Einrichtungen als auch durch die Generaldirektion erfasst worden waren. Zudem waren in einigen Fällen bei bereits aufgelösten Verträgen der Zeitpunkt der Beendigung nicht eingetragen worden.

In Gesprächen mit Mitarbeitenden der Einrichtungen gewann der Stadtrechnungshof Wien den Eindruck, dass sich nicht allen Anwenderinnen bzw. Anwendern in den Krankenanstalten der Mehrwert der zentralen Vertragsdatenbank erschloss. Die Steuerung der Verträge, insbesondere die Evidenthaltung von vertraglich vereinbarten Terminen, erfolgte oftmals noch in den jeweiligen bewährten Weisen.

5.1.3 Die Agenden in Bezug auf die Automatenaufstellungen inkl. der diesbezüglichen Vertragsgestaltung und Vertragsevidenz waren z.T. den Wirtschaftsabteilungen der einzelnen Krankenanstalten zugeordnet. Auch die zum Zeitpunkt der Einschau aufrechten Verträge bzgl. Verpflegungsautomaten waren in der zentralen Vertragsdatenbank der Unternehmung erfasst.

## **5.2 Zusammenarbeit mit der MA 6 - Rechnungs- und Abgabenwesen**

Wie die Erhebungen weiters zeigten, wurde die gesamte Verrechnung auf Grundlage einer Vereinbarung zwischen dem Krankenanstaltenverbund und der MA 6 - Rechnungs- und Abgabenwesen von den für die Krankenanstalten zuständigen Buchhaltungsabteilungen abgewickelt. Dazu zählten insbesondere die elektronische Administration der Verträge im EDV-System, die Indexanpassungen, die Fakturierung, das Mahnwesen sowie das Reklamationsmanagement. Darüber hinaus war auch eine Beauftragung der Buchhaltungsabteilungen durch die Krankenanstalten zur Durchführung von Umsatzkontrollen im Fall von umsatzabhängigen Mieten bzw. Pachten möglich.

Mit der Implementierung eines neuen EDV-Systems per 1. Jänner 2021 wurde die Aufgabenverteilung insofern verändert, als die elektronische Administration der Verträge, die Berechnung der Indexanpassungen sowie die Umsatzkontrollen gegenüber den Bestandnehmenden nunmehr in den einzelnen Krankenanstalten erfolgen sollte, während die Fakturierung bei den Buchhaltungsabteilungen verblieb.

### **5.3 Zuständigkeiten in der Klinik Donaustadt**

In der Klinik Donaustadt war die Vermietung und Verpachtung von Geschäftsflächen einer Stabsstelle der Verwaltungsdirektion zugeordnet.

Die zuständige Mitarbeiterin war entsprechend ihrer Stellenbeschreibung u.a. mit dezentralisierten rechtlichen Angelegenheiten, gegebenenfalls in Zusammenarbeit mit der Generaldirektion betraut. Im Zusammenhang mit der gegenständlichen Thematik umfasste dies insbesondere die Ausarbeitung und Verwaltung von Bestandverträgen.

Im Rahmen der Zusammenarbeit mit der MA 6 - Rechnungs- und Abgabewesen erfolgte die Verrechnung durch die zuständige Buchhaltungsabteilung 21 - Wiener Städtische Kliniken - Nord/Ost.

### **5.4 Zuständigkeiten in der Klinik Floridsdorf**

Vor der Eröffnung der Klinik Floridsdorf war diese Einrichtung als sogenanntes Programm Krankenhaus Nord der Generaldirektion zugeordnet. In dieser organisatorischen Eingliederung war die Programmleitung für die Bestandgabe der Geschäftsflächen zuständig.

Seit der Inbetriebnahme der Krankenanstalt war die Vermietung der Geschäftsflächen der Verwaltungsdirektion der Klinik Floridsdorf zugeordnet. Die diesbezüglichen konkreten Aufgaben, zu denen u.a. die Administration und Evidenthaltung sämtlicher Verträge, die Zusammenarbeit mit der Buchhaltungsabteilung und die Unterstützung der Leitung bei den jährlichen Betriebskostenabrechnungen zählten, waren einem Organisationsbereich der Abteilung Infrastrukturelles Facility Management zugeordnet.



Dieser war mit einer Mitarbeitenden besetzt, deren Stellenbeschreibung die genannten Aufgaben umfasste, ein weiterer Posten war zum Zeitpunkt der Einschau vakant.

Auch für diese Krankenanstalt war die Buchhaltungsabteilung 21 - Wiener Städtische Kliniken - Nord/Ost der MA 6 - Rechnungs- und Abgabewesen zuständig.

## **5.5 Feststellungen und Empfehlungen**

5.5.1 Der Stadtrechnungshof Wien würdigte die Implementierung einer verbundweiten Vertragsdatenbank, wodurch ein umfassender Überblick über die relevanten Verträge sowohl für die Generaldirektion als auch für die ihr untergeordneten Einrichtungen geschaffen worden war. Die Erhebungen in den Krankenanstalten ergaben allerdings, dass diese Vertragsdatenbank noch nicht flächendeckend für die Steuerung der Verträge verwendet wurde und die für das Vertragsmanagement zuständigen Mitarbeitenden parallel Aufzeichnungen in anderen Systemen führten.

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl, durch verstärkte Kommunikation - etwa in Form von Schulungsmaßnahmen - seitens der Generaldirektion den Nutzen der zentralen Vertragsdatenbank in der gesamten Unternehmung transparent zu machen und durch allfällige Adaptierungen dieses EDV-Werkzeuges die Notwendigkeit der Führung von Parallelaufzeichnungen hintanzuhalten.

Da in der zentralen Vertragsdatenbank zum Zeitpunkt der Einschau mehrere Bestandverträge doppelt enthalten und Vertragsbeendigungen z.T. nicht erfasst waren, empfahl der Stadtrechnungshof Wien entsprechende Korrekturen vorzunehmen.

5.5.2 Mit einer am 1. Jänner 2021 u.a. in den Krankenanstalten erfolgten EDV-Umstellung wurde auch eine Änderung der Aufgabenverteilung bei der elektronischen Verwaltung der Bestandverträge sowie der Verrechnung vorgenommen. Diese fand jedoch bis zum Zeitpunkt der Einschau keinen Niederschlag in einer entsprechenden Dienstanweisung bzw. Prozessbeschreibung. Der Stadtrechnungshof Wien verwies diesbezüglich auf die bereits im Punkt 3.7 dieses Berichtes ausgesprochene Empfehlung Nr. 1.

## **6. Bestandgabe**

Da die Beurteilung der Vorgehensweise bei der Bestandgabe eine ausführliche Aktenprüfung bedingt, beziehen sich die nachfolgenden Ergebnisse der Einschau ausschließlich auf die beiden in die Detailbetrachtung einbezogenen Krankenanstalten.

### **6.1 Bestandgabe in der Klinik Donaustadt**

In der Klinik Donaustadt erfolgten im Betrachtungszeitraum keine neuen Bestandgaben. Der letzte Bestandvertrag war Anfang des Jahres 2017 abgeschlossen worden. In weiterer Folge unterzog der Stadtrechnungshof Wien die Dokumentation der Vorberbeitungshandlungen für diesen Vertrag einer näheren Einschau.

Diese zeigte, dass aufgrund des Ablaufes der Befristung des vorigen Bestandverhältnisses mit Ende des Jahres 2016 die zuständige Mitarbeitende der nunmehrigen Klinik Donaustadt mit der Generaldirektion Kontakt aufnahm, um die geplante Interessentinnen- bzw. Interessentensuche und die Vertragsmodalitäten abzustimmen. In Bezug auf den Bestandzins erhielt sie die Rückmeldung, dass in diesem Fall eine nicht umsatzabhängige Miete zu vereinbaren wäre.

Nachfolgend beauftragte die Verwaltungsdirektion der Klinik Donaustadt erlassgemäß bei der MA 25 - Technische Stadterneuerung ein Gutachten zur Mietpreisgestaltung, welches diese umgehend erstellte. Von der Generaldirektion wurde entschieden, dass dem im Gutachten der MA 25 - Technische Stadterneuerung zum angemessenen Hauptmietzins festgelegten Betrag aufgrund der Top-Geschäftslage und der Erfahrungen der letzten Jahre maximal 18 % aufgeschlagen werden sollten. Eine nähere Begründung für diesen Prozentsatz konnte vom Stadtrechnungshof Wien nicht in Erfahrung gebracht werden.

Im September 2016 erfolgte die Interessentinnen- bzw. Interessentensuche zum gegenständlichen Vertragsobjekt im Amtsblatt zur Wiener Zeitung, aus der ein Bewerber hervorging. Die Eignung des Bewerbers sowie das vorgelegte Geschäftskonzept wur-

den von den Verantwortlichen positiv beurteilt, woraufhin im Jänner 2017 der Mietvertrag unterzeichnet wurde. Das Bestandverhältnis wurde mit 1. Jänner 2017 auf die Dauer von 5 Jahren zu einem Bestandzins entsprechend der beschriebenen Mietpreisberechnung abgeschlossen.

Der Vertragstext wurde nach Angaben der zuständigen Mitarbeitenden der Klinik Donaustadt einem von der Generaldirektion zur Verfügung gestellten Mustervertrag entnommen. Die im Erlass vorgesehene Zurverfügungstellung eines spezifischen Vertragsentwurfes sowie die abschließende rechtliche Beurteilung des Vertrages durch die Generaldirektion erfolgten nicht.

## **6.2 Bestandgabe in der Klinik Floridsdorf**

6.2.1 Bereits im Jahr 2009, in der Planungsphase der nunmehrigen Klinik Floridsdorf, beauftragte der damalige Generaldirektor-Stellvertreter des Krankenanstaltenverbundes einen Rechtsanwalt mit der bestandrechtlichen Betreuung der Verwertung der Komplementärflächen der Krankenanstalt. Für diese Leistungen, insbesondere für die Erstellung von Musterbestandverträgen, wurde ein Stundenaufwand von ca. 160 Stunden zu einem Preis von insgesamt 40.000,-- EUR (exkl. USt) veranschlagt. Nachfolgend wurden die gegenständliche sowie weitere Leistungen für den Gesundheitsverbund erbracht.

Laut Auskunft der Generaldirektion des Gesundheitsverbundes stellte der betreffende Rechtsanwalt letztendlich für die Rechtsberatung, Verwertung und bestandrechtliche Vertretung der Komplementärflächen insgesamt 24.500,-- EUR (exkl. USt) in Rechnung.

6.2.2 Im Juli 2012 schloss der Krankenanstaltenverbund mit der WSE Wiener Standortentwicklung GmbH, einem Tochterunternehmen der Wien Holding GmbH, einen Werkvertrag ab.

Vertragsinhalt war u.a. die operative Durchführung der Interessentinnen- bzw. Interessentensuche für die Vermietung der Geschäftslokale in der Klinik Floridsdorf. Vertragsgemäß hatte die WSE Wiener Standortentwicklung GmbH entsprechend dem vom Krankenanstaltenverbund vorgegebenen Branchenmix eine öffentliche Interessentinnen- bzw. Interessentensuche durchzuführen, die Interessensbekundungen zu prüfen und dem Krankenanstaltenverbund darüber zu berichten bzw. Empfehlungen auszusprechen. Die Verhandlungen mit den Interessentinnen bzw. Interessenten oblagen dem Krankenanstaltenverbund, eine Unterstützung durch die WSE Wiener Standortentwicklung GmbH war möglich. Ebenso war eine Vermittlerrolle der WSE Wiener Standortentwicklung GmbH zwischen Mietinteressentinnen bzw. Mieterinnen sowie Mietinteressenten bzw. Mietern und dem Krankenanstaltenverbund vorgesehen. Ziel des Krankenanstaltenverbundes war, die Mietobjekte so zeitgerecht zu vermieten, dass die „Ladenpassage“ zeitgleich mit der für Anfang des Jahres 2016 geplanten Inbetriebnahme der Krankenanstalt eröffnet werden konnte.

Zur Honorarverrechnung war vereinbart, dass die WSE Wiener Standortentwicklung GmbH einerseits den Mieterinnen bzw. Mietern Provisionen entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen für Immobilienmakler verrechnet. Andererseits sollten vom Krankenanstaltenverbund die Aufwendungen für die Herstellung von Verwertungsunterlagen, Veröffentlichungen in Printmedien und die Bereitstellung einer Internetplattform abgegolten werden. Kosten etwaiger von der WSE Wiener Standortentwicklung GmbH beauftragter Dritter waren ebenfalls vom Krankenanstaltenverbund zu tragen. Für die genannten Leistungen im Zusammenhang mit der Interessentinnen- bzw. Interessentensuche für Geschäftslokale stellte die WSE Wiener Standortentwicklung GmbH dem Gesundheitsverbund rd. 9.300,-- EUR (exkl. USt) in Rechnung.

In den Jahren 2013 und 2014 erfolgten zahlreiche Angebotslegungen und Verhandlungen mit Interessentinnen bzw. Interessenten an den Mietobjekten. Es zeigte sich aber auch, dass nicht in allen Mietobjekten der ursprünglich angestrebte Verwendungszweck realisiert werden konnte. So lag kein Angebot für eine Drogerie vor, weshalb die dafür vorgesehene Fläche im Ausmaß von rd. 330 m<sup>2</sup> in Form eines sogenann-

ten „*Shop-in-Shop*“-Konzeptes in Bestand gegeben wurde. Diese Bestandgabe ermöglichte den Betrieb von 5 definierten Branchen durch den Bestandnehmer selbst oder in Form der Untervermietung durch diesen.

Die Interessentinnen- bzw. Interessentensuche nach einer Buch- und Zeitschriftenhandlung führte ebenfalls zu keinem entsprechenden Vertragsabschluss, da das einzige abgegebene Angebot eine verkürzte Befristung des Mietvertrages und ein im Verhältnis zu den anderen Flächen sehr geringen Mietzins beinhaltete. In einem weiteren Schritt wurden daher Verhandlungen mit der Monopolverwaltung GmbH aufgenommen, um die Geschäftsfläche an eine Tabaktrafik zu vermieten.

6.2.3 Die Vertragsabschlüsse mit den Bestandnehmenden wurden nachfolgend in den Jahren 2013, 2014 und 2017 entsprechend den Musterverträgen des beauftragten Rechtsanwaltes errichtet.

Aufgrund des langen Zeitverlaufes zwischen Interessentinnen- bzw. Interessentensuche und Eröffnung der Krankenanstalt kam es in der Zwischenzeit mit einem Vertragspartner zu einer einvernehmlichen Auflösung des Mietvertrages. Die Interessentinnen- bzw. Interessentensuche für die dadurch neu zu vergebende Geschäftsfläche erfolgte im gegenständlichen Fall mit Unterstützung eines Rechtsanwaltes. Für die Begleitung dieser Suche, bei der 3 Interessentinnen bzw. Interessenten Angebote abgegeben hatten, stellte der Rechtsanwalt rd. 20.000,-- EUR in Rechnung. Der Mietvertrag für den gegenständlichen Gastgewerbebetrieb wurde sodann im Jahr 2018 abgeschlossen.

### **6.3 Feststellungen und Empfehlungen**

6.3.1 Die Einschau in die zuletzt erfolgte Bestandgabe in der Klinik Donaustadt sowie die Auskunft der zuständigen Mitarbeitenden ergaben, dass der Erlass zur Vorgehensweise bei der Bestandgabe von Geschäftsflächen in dieser Krankenanstalt grundsätzlich Berücksichtigung fand. Die Einbindung des ehemaligen Vorstandsbereiches Recht der Generaldirektion des Krankenanstaltenverbundes erfolgte allerdings nur punktuell, wodurch der vorgesehene Ablauf nicht durchgehend eingehalten wurde. Auch die

Auskunft eines Mitarbeitenden der Generaldirektion über einen Zuschlag zu der vom Amtssachverständigen festgelegten, angemessenen Miethöhe entsprach nicht den geltenden Vorgaben.

Weiters war festzuhalten, dass zwar die im Erlass vorgesehene Bekanntmachung des Angebotes des Bestandobjektes im Amtsblatt zur Wiener Zeitung erfolgte, die zusätzlich eingeräumte Möglichkeit der Veröffentlichung in anderen Medien jedoch nicht genutzt wurde. Sowohl von Mitarbeitenden der Klinik Donaustadt als auch von anderen Kliniken wurde berichtet, dass die Resonanz auf solche Ausschreibungen oftmals sehr gering gewesen sei. Nach Ansicht des Stadtrechnungshofes Wien könnte dies an der Reichweite des Amtsblattes in Bezug auf potenzielle Interessentinnen bzw. Interessenten für Einmietungen auf Bestandflächen in Krankenanstalten liegen. Folglich könnten durch eine breitere Bekanntmachung die Zahl der Interessentinnen bzw. Interessenten gesteigert und nachfolgend die Vertragsabschlüsse in wirtschaftlicher Hinsicht verbessert werden.

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl daher, die Veröffentlichung des Angebotes des jeweiligen Bestandobjektes auch auf andere, geeignete Medien auszuweiten.

6.3.2 In der Klinik Floridsdorf kam der Erlass bei den Bestandgaben nicht zur Anwendung. Festzustellen war, dass die Beauftragung eines Rechtsanwaltes zur bestandsrechtlichen Betreuung vor dem Inkrafttreten dieser Vorgabe erfolgte. Nichtsdestotrotz war die externe Beauftragung, die insbesondere die Erstellung von (Muster-)Bestandverträgen umfasste, für den Stadtrechnungshof Wien aus wirtschaftlicher Sicht nicht nachvollziehbar. Seiner Ansicht nach wären in der Generaldirektion der Unternehmung das diesbezügliche Know-how sowie Referenzverträge durchaus vorhanden gewesen. Dies umso mehr, als die im selben Zeitraum in anderen Krankenanstalten abgewickelten Bestandgaben ohne externe Unterstützung erfolgten.

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl, insbesondere bei der Erstellung von Bestandverträgen auf die Fachkenntnisse der für solche Rechtsangelegenheiten zuständigen

Stelle der Generaldirektion des Wiener Gesundheitsverbundes sowie die dort vorhandenen Vertragsmuster zurückzugreifen.

Die Interessentinnen- bzw. Interessentensuche für die Vermietung der Geschäftslokale, die Auswahl der Bestandnehmenden sowie die Abschlüsse der Bestandverträge erfolgten hingegen in einer Zeit, in welcher der im Punkt 3.2 angeführte Erlass galt. Die vom Krankenanstaltenverbund gesetzten Schritte stimmten allerdings nicht mit den Vorgaben der Generaldirektion überein. So entsprachen insbesondere die Vorgehensweise bei der Suche nach geeigneten Bestandnehmenden, die fehlende Einholung eines Sachverständigengutachtens zur Ermittlung eines angemessenen Bestandzinses sowie grundlegende Vertragsinhalte nicht dem damals geltenden Erlass.

Festzustellen war weiters, dass die Inanspruchnahme externer Beratungsleistungen für die Auswahl der Bestandnehmenden aufgrund der Anzahl der Geschäftslokale in der Klinik Floridsdorf dem Stadtrechnungshof Wien noch nachvollziehbar erschien. Demgegenüber war die Beauftragung eines Rechtsanwaltes für die nachträgliche Interessentinnen- bzw. Interessentensuche für eine einzige Geschäftsfläche wirtschaftlich fragwürdig.

In Bezug auf den Ablauf bei den Bestandgaben war daher auf die im Punkt 3.7 getätigte Empfehlung Nr. 1 zur neuerlichen Festlegung unternehmensweiter Vorgaben zu verweisen. Ergänzend empfahl der Stadtrechnungshof Wien, die Umsetzung dieser Vorgaben unternehmensweit sicherzustellen.

## **7. Bestandverträge**

### **7.1 Vertragsarten und grundlegende Inhalte**

Im Zuge seiner Einschau erhob der Stadtrechnungshof Wien zunächst überblicksweise die grundsätzliche Gestaltung der prüfungsgegenständlichen Bestandverträge, insbesondere die Art der Verträge, die Vertragsdauern sowie die Vereinbarungen über die Bestandzinse.

Hinsichtlich der Vertragsart zeigte sich, dass knapp  $\frac{2}{3}$  der zum Stichtag 31. Dezember 2020 aufrechten Bestandverträge in der zentralen Datenbank als Mietverträge und die übrigen als Pachtverträge erfasst waren.

In Bezug auf die Vertragsdauern fiel auf, dass die älteren Verträge, die z.T. bis ins Jahr 1989 zurückreichten, generell unbefristet waren. Etwa ab dem Jahr 2000 wurden z.T. Befristungen von 5 bis 10 Jahren in den Verträgen verankert, vereinzelt gab es auch einjährige Befristungen.

Bei den vertraglichen Vereinbarungen der Bestandzinse zeigte die Erhebung, dass in den prüfungsgegenständlichen Fällen entweder eine monatliche Fixmiete bzw. Fixpacht oder ein umsatzabhängiger Zins - in der Regel mit einem monatlichen fixen Mindestzins - vereinbart war. In den meisten Einrichtungen lagen beide Varianten vor, wobei die Art der Vergütung nicht zwingend davon abhing, ob es sich um einen Miet- oder einen Pachtvertrag handelte.

Ausnahmen davon bildeten jeweils die Verträge mit einer Sozialeinrichtung, welche Geschäftslokale in Krankenanstalten im Rahmen der beruflichen (Re)integration von Menschen mit psychischen Erkrankungen betrieb. In diesen Fällen war ein sehr niedriger monatlicher sogenannter Anerkennungszins sowie teilweise bei Überschreitung eines bestimmten jährlichen Nettoumsatzes eine Beteiligung an diesem im Ausmaß von 1 % vereinbart.

Vertragsbestandteil waren in der Regel auch die zu entrichtenden Betriebskosten, wobei sich ebenfalls z.T. deutliche Unterschiede bei der Zusammensetzung und den Höhen zeigten.

## **7.2 Vertragsgestaltung in der Klinik Donaustadt**

7.2.1 In der Klinik Donaustadt waren die aufrechten Bestandverträge zu unterschiedlichen Zeitpunkten abgeschlossen worden. Während ein Vertrag seit der Eröffnung der Krankenanstalt im Jahr 1992 aufrecht war, stammten die übrigen Verträge aus dem Zeitraum der Jahre 2000 bis 2017.



Einer der Verträge war als Mietvertrag, einer als Pachtvertrag und die übrigen als Bestandverträge bezeichnet.

Die Verträge unterschieden sich in ihrer Ausführung z.T. stark. Einheitlich war als Vertragsgegenstand die Nutzfläche des Bestandobjektes in m<sup>2</sup> angegeben, bei einigen Verträgen wurde ergänzend explizit auf die ausschließliche Nutzung der Innenflächen hingewiesen. In einigen Fällen war auch das Inventar zusätzlicher Vertragsgegenstand. Als Zweck der Bestandgabe war die Führung des jeweiligen Gewerbes angeführt, wobei teilweise die Erlaubnis oder die Verpflichtung zum Stationsbesuch mitumfasst war.

Nachfolgend stellte der Stadtrechnungshof Wien weitere wesentliche Unterschiede hinsichtlich der Vertragsdauer und Auflösungsmöglichkeiten, Bestandzins, Betriebskosten, Unterbestandgabe sowie sonstiger Bestimmungen in den Bestandverträgen dar.

7.2.2 Die Vertragsdauer war in einem Vertrag mit 5 Jahren, in einem Vertrag mit 10 Jahren und in den übrigen Fällen unbefristet festgelegt worden.

Auch etwaige Kündigungsmöglichkeiten waren verschieden geregelt. In den befristeten Verträgen war eine Kündigung durch den Bestandnehmer mit einer Frist von 6 Monaten möglich. Die unbefristeten Verträge beinhalteten beispielsweise in einem Fall den Hinweis auf die Kündigungsgründe des MRG, in anderen Fällen beidseitige Kündigungsmöglichkeiten ohne Grund zu jedem Quartal mit Fristen von 3 bis 12 Monaten.

Darüber hinaus waren in den Verträgen unterschiedliche Gründe für die Auflösung des Bestandverhältnisses vonseiten des Bestandgebers mit sofortiger Wirkung enthalten. Diese umfassten u.a. Verstöße gegen die Betriebs- und Offenhaltungspflicht, vertrags- und widmungswidrige Verwendung des Objektes, ungenehmigte wesentliche

Änderungen des Vertragsgegenstandes, Belästigungen durch Geruch oder Lärm, Verlust der Gewerbeberechtigung, Zahlungsverzug etc. Wie unterschiedlich diese Bestimmungen verschriftlicht waren, soll am Beispiel des Zahlungsverzuges dargestellt werden:

So war in 3 Verträgen ausdrücklich vereinbart, dass die Bestandgeberin berechtigt war, das Bestandverhältnis mit sofortiger Wirkung aufzulösen, wenn der Bestandzins sowie die Betriebskosten trotz schriftlicher Mahnung und Setzung einer Nachfrist von 14 Tagen nicht bezahlt werden. In einem Vertrag bezogen sich ähnlich lautende Bestimmungen nur auf den Hauptmietzins, nicht auf die Betriebskosten. In einem anderen Vertrag war ein Zahlungsverzug im Ausmaß von 2 Monaten Bestandzins bei einer Dauer von mehr als 2 Wochen sowohl als Grund für eine Auflösungserklärung als auch als wichtiger Kündigungsgrund mit 6-monatiger Kündigungsfrist genannt. In einem weiteren Vertrag waren keine Bestimmungen zur Vertragsbeendigung bei Zahlungsverzug enthalten.

7.2.3 Als Bestandzins war in 2 Fällen ein Fixzins verschriftlicht. In den übrigen 4 Fällen war ein umsatzabhängiger Zins mit einem Mindestzins, welcher als Vorauszahlung zu leisten war, vereinbart. Die Umsatzbeteiligungen lagen dabei zwischen 3 % und 16,5 %, wobei in einem Fall bei Umsätzen über bestimmten Werten weitere Umsatzbeteiligungen vorgesehen waren.

Für die Berechnung der Umsatzbeteiligungen waren Quartalsmeldungen mit monatlichen Aufstellungen, gegliedert nach Einnahmesparten, vorgesehen. Bei einem Bestandnehmer waren einige Einnahmesparten von der Umsatzbeteiligung ausgenommen. In 3 dieser Verträge waren Bestimmungen enthalten, wonach die Bestandgeberin zur Umsatzkontrolle umfassende Einschaurechte in die Unterlagen der Bestandnehmenden sowie Auskunftsrechte bei Steuerbehörden hatte. Ein anderer Vertrag enthielt keine diesbezüglichen Festlegungen.

Alle Verträge waren über den Verbraucherpreisindex wertgesichert, wobei die diesbezüglichen Bestimmungen z.T. jährliche Anpassungen und z.T. Anpassungen erst bei einer Steigerung des Wertes ab 5 % vorsahen. In 3 Fällen konnte der Mindestzins bei einer längerfristig hohen Umsatzlage entsprechend der Vertragsbestimmungen erhöht und in einem Fall bei einer gegenteiligen Entwicklung auch wieder gesenkt werden. Ein Vertrag sah hingegen keine umsatzabhängige Anpassung des Mindestzinses vor.

7.2.4 Die Betriebskosten waren in sämtlichen Verträgen detailliert aufgeschlüsselt und beinhalteten die Instandhaltung des Gebäudes, Reinigung und Beleuchtung von Allgemeinflächen, Versicherung, Müllabfuhr etc. sowie die Kosten für Wasser und Abwasser, sofern kein Subzähler zur Verfügung stand. Die Verrechnung sollte über einen flächenabhängigen Betriebskostenschlüssel erfolgen. Während 5 Verträge einen Verwaltungskostenbeitrag in der Höhe von 5 % des Mindestmietzinses enthielten, war in einem Vertrag explizit festgehalten, dass keine Verwaltungsgebühr verrechnet wurde. Einheitlich waren pauschale Akontozahlungen und eine Abrechnung bis spätestens 30. Juni des Folgejahres vorgesehen.

7.2.5 Während die Unterbestandgabe in 2 Fällen dezitiert ausgeschlossen war und in 3 Fällen nicht ohne ausdrücklicher Zustimmung der Bestandgeberin möglich war, war in einem Fall die teilweise Untervermietung Vertragsbestandteil.

7.2.6 In 5 Verträgen waren Kauttionen in unterschiedlicher Höhe vorgesehen, die umgerechnet dem 2,5-fachen bis 7-fachen Wert des jeweiligen Mindestzinses entsprachen.

Betriebs- und Offenhaltungspflichten umfassten in allen Fällen eine ganzjährige Öffnung, Mindestzeiten waren z.T. in den Verträgen festgelegt, z.T. war eine Festlegung mit der Anstaltsleitung angeführt.

Weitere Bestimmungen betrafen u.a. unterschiedliche Pflichten der Bestandnehmenden wie z.B. die Einhaltung öffentlich-rechtlicher Verpflichtungen, den Abschluss von

Brandschaden- und Betriebshaftpflichtversicherungen, das Übermitteln von Preislisten an die Bestandgeberin, Erhaltungspflichten und Bestimmungen bei baulichen Veränderungen und Auflösungsgründe. Auch hier waren erhebliche Unterschiede bei der Vertragsgestaltung feststellbar.

7.2.7 Die stichprobenweise Einschau in ergänzende Unterlagen zeigte, dass die Verwaltungsdirektion der Klinik Donaustadt mit den Bestandnehmenden auch Änderungen bzw. Ergänzungen zu den Bestandverträgen abgeschlossen hatte. In diesen waren z.B. Anpassungen der Öffnungszeiten oder die Erlaubnis der Aufstellung von Verkaufstischen bzw. Vitrinen sowie von Getränke- und Warenautomaten außerhalb der angemieteten Geschäftsflächen verschriftlicht.

### **7.3 Vertragsgestaltung in der Klinik Floridsdorf**

7.3.1 In der Klinik Floridsdorf waren alle Bestandverträge für Geschäftsflächen als Mietvertrag bezeichnet und zwischen dem Krankenanstaltenverbund und der jeweiligen Mieterin bzw. dem jeweiligen Mieter abgeschlossen worden.

7.3.2 Die Verträge mit jenen Bestandnehmenden, welche zeitgleich mit der Eröffnung der Krankenanstalt ihren Betrieb aufnahmen, waren größtenteils ident aufgebaut und enthielten u.a. folgende Bestimmungen:

- Die Nutzfläche des Mietgegenstandes in m<sup>2</sup>,
- den Mietzweck, wobei „das höchste Niveau einschlägiger Betriebe“ bedungen war,
- eine Mietvertragsdauer von 10 Jahren,
- eine Kündigungsmöglichkeit für den Mieter zum Ende des fünften Vertragsjahres,
- die Festlegung, dass nach erfolgter Mahnung und Nachfristsetzung ein wiederholter Verstoß gegen die Betriebs- und Offenhaltungspflicht, ein Absinken von Qualität und Leistung des Geschäftsbetriebes des Mieters sowie Belästigungen durch Geruch, Lärm etc. als wichtige und bedeutsame Kündigungsgründe gemäß MRG vereinbart werden,
- den mit dem Verbraucherpreisindex wertgesicherten, umsatzunabhängigen Hauptmietzins,

- Nebenkosten u.a. für Verwaltung, Müllabfuhr, Winterdienst, Überprüfungen, Leuchtmittel, Lüftung etc. in der Höhe von 4,-- EUR/m<sup>2</sup> (wertgesichert mit dem Verbraucherpreisindex),
- verbrauchsabhängige Gebühren für Wasser, Abwasser, Wärme und Kälte, die bis zum Ende des Folgejahres nach dem tatsächlichen Aufwand abzurechnen waren,
- die Festlegung, dass Kosten für Strom, Telefon, Internet u.ä. selbst zu tragen waren,
- die Übergabe des Mietgegenstandes als „Edelrohbau“,
- eine Betriebs- und Offenhaltungspflicht - wobei die Öffnungszeiten innerhalb der Grenzen des Generalgenehmigungsbescheides der Gewerbebehörde einvernehmlich mit dem Krankenanstaltenverbund festzulegen waren,
- die Festlegung, dass kein Konkurrenzschutz zugesagt ist,
- eine Kautionshöhe in der Höhe des 3-fachen Mietzinses,
- die Bestimmung, dass kein Recht zur Untervermietung bzw. Weitergabe des Objektes besteht (mit Ausnahme des „Shop-in-Shop“-Konzeptes),
- die Verpflichtung des Mieters, bei Beendigung des Mietverhältnisses sämtliches Inventar zu entfernen,
- die Möglichkeit des Krankenanstaltenverbundes, bei Beendigung des Mietverhältnisses die entschädigungslose Zurücklassung fest verbundener Einbauten zu fordern sowie
- den Verzicht des Mieters auf einen Ersatzanspruch an den Krankenanstaltenverbund für eigene Investitionen.

Geringfügige Abweichungen in der Vertragsgestaltung betrafen z.B. den Zeitpunkt der Fälligkeit des Mietzinses oder die Ausführungen zu den Kündigungsgründen.

Zusätzlich gab es bei 3 Vertragspartnerinnen bzw. Vertragspartnern Nachträge zu den Mietverträgen. In einem wurde die Nutzfläche eines Vertragspartners geringfügig erweitert. Die beiden anderen Dokumente betrafen wesentliche Änderungen der Miethöhe, die Umstellung auf eine Umsatzbeteiligung sowie in einem Fall auch die Erweiterung der Geschäftsfläche (s. Punkt 10.2).

7.3.3 Ein Mietvertrag unterschied sich von den übrigen Verträgen insofern, als das Mietverhältnis auf unbestimmte Dauer ausgerichtet war. Vonseiten des Mieters konnte es vertragsgemäß ohne Gründe frühestens zum Ende des zehnten Vertragsjahres aufgekündigt werden. Der Hauptmietzins war in den ersten beiden Jahren vom Umsatz unabhängig. Ab dem dritten Jahr war eine Mindestmiete und eine umsatzabhängige Miete, je nach Umsatzgruppe, in der Höhe von 2 % bzw. 10 % der Nettoumsätze vorgesehen. Als Kautions war kein Vielfaches der Miete, sondern ein Fixbetrag vereinbart.

#### **7.4 Feststellungen und Empfehlungen**

7.4.1 Die Prüfung ergab, dass der Erlass „*Geschäftsräumlichkeiten im KAV*“ aus dem Jahr 2010 (s. Punkt 3.2) bei den ab diesem Zeitpunkt abgeschlossenen Verträgen von den geprüften Krankenanstalten nicht immer eingehalten worden war. So fehlte bei mehreren Verträgen die im Erlass spätestens nach 5 Jahren ab Vertragsabschluss vorgesehene Kündigungsmöglichkeit für den Gesundheitsverbund. Auch die Vorgabe, wonach ein umsatzabhängiger Bestandzins zu vereinbaren sei, wurde in zahlreichen Fällen nicht eingehalten.

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl der Generaldirektion, durch entsprechende Maßnahmen die Konformität der Verträge mit den von ihr erstellten Vorgaben sicherzustellen.

7.4.2 Abgesehen von den erlassmäßig geregelten Inhalten wiesen die Bestandverträge auch erhebliche Unterschiede bei der Höhe der Bestandzinse auf. Laut Auskunft der zuständigen Mitarbeitenden des Gesundheitsverbundes ergaben sich diese in erster Linie aufgrund der Angebote im Rahmen der jeweiligen Interessentinnen- bzw. Interessentensuche. Zu bemerken war, dass dabei nicht in allen Fällen ein Sachverständigengutachten über einen angemessenen Bestandzins zugrunde lag.

Aus wirtschaftlicher Sicht sollten nach Ansicht des Stadtrechnungshofes Wien grundsätzlich die Mindestbestandzinse anhand von Gutachten über die Preisangemessenheit festgelegt und darüber hinaus Umsatzbeteiligungen mit den Interessentinnen

bzw. Interessenten verhandelt werden. Abweichungen von dieser Vorgehensweise wären entsprechend zu begründen und zu dokumentieren.

7.4.3 Weitere, z.T. große Unterschiede zeigten sich etwa bei den Vertragsdauern, Kündigungsgründen, Betriebskostenbestandteilen, Wertsicherungen und Kautionen. Ebenso divergierten die Vertragsklauseln hinsichtlich der von den Bestandnehmenden zu erbringenden Umsatzmeldungen sowie der Einsichtsrechte des Gesundheitsverbundes für die Umsatzkontrollen. Diese Unterschiede in der Vertragsgestaltung sowohl zwischen den Krankenanstalten als auch bei den einzelnen Verträgen innerhalb einer Krankenanstalt waren für den Stadtrechnungshof Wien sachlich nicht nachvollziehbar.

Auffällig war insbesondere, dass die von einem Rechtsanwalt für die Klinik Floridsdorf erstellten Verträge Abweichungen von den im MRG vorgesehenen Bestimmungen aufwiesen. So sah das MRG verpflichtende Jahresabrechnungen der angefallenen Betriebskosten bis 30. Juni des Folgejahres vor. In den Verträgen waren hingegen bei den flächenabhängigen Betriebskosten keine jährliche Abrechnung, sondern ein fixer Pauschalbetrag je m<sup>2</sup> definiert. Die verbrauchsabhängigen Nebenkosten sollten lt. Vertrag zwar jährlich abgerechnet werden, als Termin dafür wurde jedoch entgegen dem MRG das Ende des Folgejahres genannt.

Aber auch Bestimmungen aus den Verträgen der Klinik Donaustadt stimmten nicht mit dem MRG überein. Auffällig war hier beispielsweise die Verwaltungskostenpauschale in der Höhe von 5 % des Mindestzinses. Im MRG war hingegen ein auf Grundlage des Kategoriebetrages errechneter, flächenabhängiger Betrag vorgesehen.

Laut Auskunft der Generaldirektion hätte es bzgl. der Betriebskosten deshalb keine zentrale Vorgabe gegeben, da die Feststellung der zu verrechnenden Betriebsaufwände aufgrund der unterschiedlichen Aufwandsstruktur den einzelnen Einrichtungen eigenverantwortlich überlassen wurde.

Aufgrund der massiven Unterschiede in der Betriebskostensystematik und der Abweichungen zum MRG empfahl der Stadtrechnungshof Wien der Generaldirektion, im Zusammenwirken der Vorstandsressorts „Recht und Compliance“ und „Finanzmanagement und Unternehmenscontrolling“ die in Bestandverträgen zu vereinbarenden Betriebskostenbestandteile festzulegen.

In Bezug auf alle Vertragsbestimmungen empfahl der Stadtrechnungshof Wien, künftig eine möglichst einheitliche und zweckmäßige Gestaltung sämtlicher Bestandverträge vorzunehmen.

## 8. Erlöse und Verrechnung der Bestandzinse

### 8.1 Gesamterlöse

Die Erlöse aus der Vermietung bzw. Verpachtung von Geschäftslokalen exkl. Betriebskosten und USt stellten sich im Betrachtungszeitraum folgendermaßen dar:

Tabelle 2: Miet- und Pachterlöse der Jahre 2018 bis 2020 exklusive Betriebskosten und Umsatzsteuer

	2018	2019	2020	Abweichung 2018 - 2020 in %
Allgemeines Krankenhaus	987.433,88	1.020.924,02	889.866,35	-9,88
Klinik Donaustadt	288.057,38	305.765,78	236.055,67	-18,05
Klinik Favoriten	39.688,48	40.356,61	23.988,36	-39,56
Klinik Floridsdorf	-	481.442,47	592.263,38	-
Klinik Hietzing	10.350,10	10.717,42	10.278,38	-0,69
Klinik Landstraße	50.183,28	48.122,54	27.212,58	-45,77
Klinik Ottakring	98.532,30	98.532,30	102.315,36	3,84
Klinik Penzing	27.900,61	28.571,67	17.572,43	-37,02
Therapiezentrum Ybbs	-	-	-	-
Summe	1.502.146,03	2.034.432,80	1.899.552,51	26,46

Quelle: Gesundheitsverbund, Darstellung: Stadtrechnungshof Wien

Die Miet- und Pachterlöse in der Höhe von insgesamt rd. 1,50 Mio. EUR stiegen im Jahr 2019, hauptsächlich aufgrund der Inbetriebnahme der nunmehrigen Klinik Floridsdorf, um 35,4 % auf rd. 2,03 Mio. EUR an. Im Jahr 2020 kam es - wenngleich die Kliniken Floridsdorf und Ottakring Steigerungen verzeichneten - insgesamt zu einer Reduktion der Erlöse um 6,6 %. Diese war zum einen mit den teilweise erfolgten Herabsetzungen



der Miet- bzw. Pachtzinsforderungen wegen pandemiebedingter behördlicher Öffnungsbeschränkungen sowie eklatanter Umsatzeinbußen aufgrund des reduzierten Besucherinnen- bzw. Besucheraufkommens in den Krankenanstalten zu begründen. Zum anderen kam es im Jahresverlauf zu Vertragskündigungen durch insgesamt 5 Bestandnehmende, welche im Allgemeinen Krankenhaus sowie in den Kliniken Favoriten, Floridsdorf und Hietzing aus unterschiedlichen wirtschaftlichen Erwägungen die an sie vergebenen Geschäftslokale nicht mehr weiterbetreiben wollten.

Das Therapiezentrum Ybbs lukrierte mangels Vermietung (s. Punkt 4.1.2) im Betrachtungszeitraum keine Erlöse.

## 8.2 Monatliche flächenbezogene Erlöse

Auf Grundlage der gemeldeten Erlöse sowie der zur Verfügung gestandenen Geschäftsflächen ermittelte der Stadtrechnungshof Wien die durch die Kliniken erzielten durchschnittlichen monatlichen Erlöse je m<sup>2</sup>:

Tabelle 3: Flächenbezogene monatliche Durchschnittserlöse der Jahre 2018 bis 2020 exklusive Betriebskosten und Umsatzsteuer

	Fläche	2018	2019	2020
		monatliche Erlöse je m <sup>2</sup>	monatliche Erlöse je m <sup>2</sup>	monatliche Erlöse je m <sup>2</sup>
Allgemeines Krankenhaus	2.190	37,57	38,85	33,86
Klinik Donaustadt	598	40,17	42,64	32,92
Klinik Favoriten	200	16,54	16,82	10,00
Klinik Floridsdorf	1.800	-	44,58	27,42
Klinik Hietzing	247	3,49	3,62	3,47
Klinik Landstraße	326	12,81	12,29	6,95
Klinik Ottakring	250	32,84	32,84	34,10
Klinik Penzing	268	8,68	8,89	5,47
Therapiezentrum Ybbs	-	-	-	-
Gesamt	5.879	30,69	28,84	26,93

Quelle: Gesundheitsverbund, Darstellung: Stadtrechnungshof Wien

Über alle Krankenanstalten betrachtet, lagen die monatlichen Erlöse im Betrachtungszeitraum bei durchschnittlich 28,82 EUR je m<sup>2</sup>. Wie die Tabelle verdeutlicht, wiesen die erzielten Werte der unterschiedlichen Krankenanstalten eine erhebliche Bandbreite auf. Während sich etwa in der Klinik Hietzing im Dreijahresdurchschnitt ein Wert von

3,53 EUR an monatlichen Erlösen je m<sup>2</sup> vermieteter bzw. verpachteter Geschäftsfläche ergab, lag der Höchstwert in der Klinik Donaustadt bei 38,58 EUR je m<sup>2</sup>.

In den Kliniken Hietzing, Landstraße und Penzing ergaben sich insbesondere durch die bereits im Punkt 7.1 erwähnten, geringen Anerkennungszinse im Rahmen der Verträge mit einer sozialen Einrichtung entsprechend niedrige Durchschnittswerte.

### 8.3 Bestandzinse in der Klinik Donaustadt

8.3.1 Nachfolgende Tabelle zeigt die Bestandzinse je m<sup>2</sup>, die den Vertragspartnerinnen bzw. Vertragspartnern im Jänner 2020 von der Klinik Donaustadt vorgeschrieben wurden. Der Stadtrechnungshof Wien wählte das angeführte Monat für eine vergleichende Betrachtung aus, da dieses noch vor den teilweise erfolgten pandemiebedingten Zahlungsänderungen lag:

Tabelle 4: Hauptmietzins pro m<sup>2</sup> in der Klinik Donaustadt im Jänner 2020

Bestandnehmende	Nettomiete pro m <sup>2</sup> in EUR	Davon Umsatzbeteiligung in EUR
A	17,62	-
B	30,58	Nicht vereinbart
C	39,92	-
D	58,52	41,83
E	66,10	Nicht vereinbart
F	81,75	7,94

Quelle: Gesundheitsverbund, Berechnungen durch den Stadtrechnungshof Wien

Die Tabelle zeigt, dass sich die Hauptmietzinse im Jänner 2020 in einem Bereich bewegten, in dem die höchste Miete rund das 4-fache der niedrigsten Miete pro m<sup>2</sup> betrug. Von den 4 umsatzabhängigen Mietzinsvereinbarungen gelangte nur in 2 Fällen ein, den Mindestzins übersteigender, Betrag zur Verrechnung. Beim Bestandnehmer D überstieg der aus der Umsatzbeteiligung errechnete Wert den Mindestzins deutlich.

8.3.2 Die Verrechnung der fixen Mietzinse sowie der Mindestzinse erfolgte im Betrachtungszeitraum durch die Buchhaltungsabteilung 21 - Wiener Städtische Kliniken - Nord/Ost standardmäßig auf Grundlage der im EDV-System eingepflegten Vertragsdaten.

Zur Berechnung der umsatzabhängigen Mietzinse brachte der Stadtrechnungshof Wien in Erfahrung, dass die Bestandnehmenden vertragskonform ihre Umsätze quartalsmäßig meldeten. Eine stichprobenweise Einschau zeigte, dass diese Meldungen formfrei erfolgten. Die Buchhaltungsabteilung errechnete daraus die Umsatzbeteiligungen und stellte sie etwa 2 Monate später in Rechnung.

Die Gespräche mit den zuständigen Mitarbeitenden ergaben, dass im gesamten Betrachtungszeitraum die im Erlass (s. Punkt 3.2.4) vorgesehenen, zumindest stichprobenartig durchzuführenden, Umsatzüberprüfungen nicht stattgefunden hatten. Mitarbeitende der Klinik Donaustadt hatten diese weder selbst durchgeführt noch die MA 6 - Rechnungs- und Abgabewesen damit beauftragt.

Ebenso fiel auf, dass bei 2 Vertragspartnern die Wertanpassung auf den jeweils anwendbaren Verbraucherpreisindex nicht erfolgt war, obwohl die Abweichung vom zuletzt berücksichtigten Indexwert bereits über dem vereinbarten Schwankungsbereich von 5 % lag. In einem weiteren Fall entsprach der Zeitpunkt der jährlichen Indexanpassung nicht der diesbezüglichen Vertragsbestimmung.

Die Einsichtnahme in die gebuchten Vorschreibungen und Zahlungen des Betrachtungszeitraumes zeigte weiters, dass insbesondere die den Mindestzins übersteigenden, umsatzabhängigen Bestandzinse des 4. Quartals 2020 im Mai 2021 weder vorgegeschrieben noch vereinnahmt waren. Laut Auskunft der Klinik Donaustadt sowie der Buchhaltungsabteilung 21 - Wiener Städtische Kliniken - Nord/Ost wäre dies auf die bereits im Punkt 5.2 mit 1. Jänner 2021 erfolgte Implementierung eines neuen EDV-Systems zurückzuführen gewesen. Dabei seien zwar die Fix- und Mindestzinse aufgrund deren Übernahme vom Altsystem weiterhin regelmäßig verrechnet worden. Für die im Nachhinein zu verrechnenden Umsatzbeteiligungen müsste jedoch nunmehr die Klinik Donaustadt die gemeldeten Umsätze im System erfassen, die vertraglich vereinbarten Beteiligungen errechnen und die Vorschreibung anordnen. Dies hätte sich allerdings bedingt durch eine temporäre Ressourcenknappheit in der zuständigen Abteilung der Krankenanstalt sowie infolge von Problemen mit der Handhabung des

neuen EDV-Systems verzögert. Darüber hinaus befände sich auch der konkrete Ablauf der Indexierung der Verträge mit der Generaldirektion noch in Klärung.

8.3.3 Die Betriebskosten verrechnete die Bestandgeberin den Vertragspartnerinnen bzw. Vertragspartnern entsprechend den vertraglichen Bestimmungen monatlich in Form von Pauschalbeträgen. Im jeweiligen Folgejahr erfolgten detaillierte Betriebskostenabrechnungen, die den Vorauszahlungen gegenübergestellt wurden und zu Guthaben bzw. Nachzahlungen führten.

Die Betriebskostenabrechnungen des Jahres 2019 zeigten, dass die Bestandteile größtenteils mit den in den Mietverträgen aufgelisteten Inhalten der Betriebskosten übereinstimmten und der angegebene Betriebskostenschlüssel zur Anwendung kam. Bei den flächenabhängigen Betriebskosten machten die Instandhaltungen von Gebäuden und Maschinen die größten Beträge aus. Die Verwaltungskosten führten durch die Berechnungsformel von 5 % vom Mindestbestandzins zu flächenunabhängigen Unterschieden in der Höhe. Vertragskonform erfolgte deren Verrechnung in 5 Fällen und in einem Fall nicht. Im Ergebnis wurden pro m<sup>2</sup> und Jahr zwischen 0,-- EUR und 42,12 EUR verrechnet. Anzumerken war, dass der im MRG für die Verrechnung von Ausgaben der Verwaltung vorgesehene Kategoriebetrag A in diesem Zeitraum 2,91 EUR pro m<sup>2</sup> und Jahr betrug. Die vertraglich vereinbarten Kosten für die Beleuchtung allgemein zugänglicher Teile des Hauses waren hingegen in allen Betriebskostenabrechnungen als „nicht bewertbar“ ausgewiesen und gelangten daher nicht zur Verrechnung.

Zusätzlich wurden verbrauchsabhängige Betriebskosten mithilfe von Subzählern ermittelt und den Bestandnehmenden jährlich in Rechnung gestellt.

#### **8.4 Bestandzinse in der Klinik Floridsdorf**

8.4.1 Nachfolgende Tabelle zeigt die Mieten je m<sup>2</sup>, die den Vertragspartnerinnen bzw. Vertragspartnern im Jänner 2020 von der Klinik Floridsdorf vorgeschrieben wurden:

Tabelle 5: Hauptmietzins pro m<sup>2</sup> in der Klinik Floridsdorf im Jänner 2020

Bestandnehmende	Nettomiete pro m <sup>2</sup> in EUR
G	9,01
H	12,46
I	32,41
J	52,49
K	87,50
L	102,82
M	108,28
N	181,92
O	353,17

Quelle: Gesundheitsverbund, Berechnungen durch den Stadtrechnungshof Wien

Die Tabelle zeigt, dass die Hauptmietzinse pro m<sup>2</sup> eine erhebliche Bandbreite aufwiesen und die höchste Miete fast das 40-fache der niedrigsten Miete betrug. Zu bemerken war, dass es sich bei sämtlichen der o.a. Mieten um umsatzunabhängige Fixmieten handelte.

8.4.2 Auch für diese Krankenanstalt erfolgte die Verrechnung der Bestandzinse im Betrachtungszeitraum durch die Buchhaltungsabteilung 21 - Wiener Städtische Kliniken - Nord/Ost standardmäßig auf Grundlage der im EDV-System eingepflegten Vertragsdaten. Berechnungen von Umsatzbeteiligungen sowie Umsatzkontrollen waren aufgrund der vereinbarten Fixzinse nicht geboten.

Bei der Einsichtnahme in die Buchhaltungsdaten fiel auf, dass bei 4 Vertragspartnern die vertraglich vorgesehene, jährliche Wertanpassung nach dem Verbraucherpreisindex für das Jahr 2020 nicht durchgeführt worden war.

8.4.3 In Bezug auf die Betriebskosten zeigte die Einschau, dass den Mieterinnen bzw. Mietern vertragsgemäß die vereinbarten monatlichen Betriebskostenpauschalen und die Akontozahlungen für verbrauchsabhängige Nebenkosten verrechnet wurden.

Die Jahresabrechnung der verbrauchsabhängigen Nebenkosten erfolgte entsprechend den Vereinbarungen. Demgegenüber wurden in Abweichung vom Vertragstext auch die flächenabhängigen Betriebskosten (so wie auch im MRG vorgesehen) im

Nachhinein abgerechnet. Die zuvor geleisteten Pauschalen wurden dabei wie Vorauszahlungen gewertet, die nach Gegenüberstellung mit den tatsächlichen Betriebskosten zu Guthaben bzw. Nachzahlungen führten.

Neben den verbrauchsabhängigen Betriebskosten enthielten die Abrechnungen die vertraglich vereinbarten Positionen für Brandschutzüberprüfung und sonstige sicherheitstechnische Überprüfungen, Verwaltung, Müllabfuhr, Reinigung allgemein samt Winterdienst sowie Portier und Bewachung. Auffallend war, dass im Vergleich mit der Klinik Donaustadt ein wesentlich niedrigerer Verwaltungskostenbeitrag verrechnet wurde. Die für das Jahr 2019 (Inbetriebnahme 1. Juli 2019) verrechneten Beiträge in der Höhe von 0,29 EUR pro m<sup>2</sup> entsprachen aliquot berechnet einem Wert von 0,58 EUR pro m<sup>2</sup> und Jahr. Diese Werte lagen somit weit unter den in der Klinik Donaustadt verrechneten Verwaltungskosten und auch unter den lt. MRG möglichen Verwaltungskostensätzen.

## **8.5 Feststellungen und Empfehlungen**

8.5.1 Die Erlöse des Gesundheitsverbundes aus der Vermietung und Verpachtung von Geschäftsflächen entwickelten sich im Betrachtungszeitraum in den meisten Krankenanstalten rückläufig, was in erster Linie auf die im Zuge der COVID-19-Pandemie erfolgten Bestandzinsreduktionen sowie Kündigungen seitens Bestandnehmender zurückzuführen war (s. dazu auch Punkt 9. dieses Berichtes).

Weiters war hinsichtlich der überblicksweise betrachteten flächenbezogenen Erlöse festzustellen, dass diese eine große Bandbreite aufwiesen. Ein Zusammenhang zwischen der Höhe der Bestandzinse und der Branchen, Lage und Größe der jeweiligen Geschäftsflächen war dabei nicht erkennbar. Die dargestellten eklatanten Unterschiede gingen auf die unter Punkt 6.3 beschriebene Vorgehensweise des Gesundheitsverbundes bei der Bestandnehmendensuche und die Angebotsverhandlungen zurück. Der Stadtrechnungshof Wien verwies diesbezüglich auf die im Punkt 7.4.2 ausgesprochene Empfehlung, die Mindestbestandzinse anhand von Gutachten über die Preisangemessenheit festzulegen.

8.5.2 Eine differenzierte Betrachtung der flächenabhängigen Nettomieten in den beiden Krankenanstalten der Stichprobe zeigte große Unterschiede innerhalb und zwischen den beiden in die nähere Betrachtung einbezogenen Krankenanstalten.

In der Klinik Donaustadt fiel in Bezug auf einen Vertragspartner die sehr geringe Mindestmiethöhe auf. Im Gespräch mit der zuständigen Mitarbeiterin der Krankenanstalt erläuterte diese, dass während der Einschau durch den Stadtrechnungshof Wien bereits Verhandlungen zur Anhebung der Mindestmiete stattgefunden hätten.

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl, aus Gründen der Einnahmensicherung die Mindestmiete möglichst auf die Höhe eines angemessenen Bestandzinses anzuheben.

8.5.3 In Bezug auf die Verrechnung der vertraglich vereinbarten Bestandzinse zeigte die Prüfung, dass die fixen Bestandzinse bzw. die Mindestbestandzinse im Betrachtungszeitraum, sowie auch nach der zum 1. Jänner 2021 erfolgten EDV-Systemumstellung, kontinuierlich verrechnet wurden. Demgegenüber kam es hinsichtlich der im Nachhinein zu verrechnenden, umsatzabhängigen Bestandzinse aufgrund der zwischen den Kliniken und den Buchhaltungsabteilungen der MA 6 - Rechnungs- und Abgabewesen umgesetzten Änderung der Aufgabenverteilung teilweise zu Problemen. Dies führte dazu, dass in einer Krankenanstalt der Stichprobe die Umsatzbeteiligungen des 4. Quartals 2020, welche üblicherweise etwa 2 Monate im Nachhinein verrechnet wurden, auch nach 5 Monaten noch nicht vorgeschrieben worden waren.

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl, eine zeitnahe Verrechnung der Umsatzbeteiligungen zu gewährleisten.

8.5.4 Zur Verrechnung der Umsatzbeteiligungen war außerdem festzustellen, dass die im Erlass der Generaldirektion zu den Geschäftsräumlichkeiten vorgesehenen Umsatzüberprüfungen in Form einer Einsichtnahme in die Geschäftsaufzeichnungen der Be-

standnehmenden im Betrachtungszeitraum nicht erfolgt waren. Dadurch war nicht sichergestellt, dass die getätigten Umsätze vollständig in die Berechnungen einbezogen wurden.

Nach Ansicht des Stadtrechnungshofes Wien wären künftig bei Bestandnehmenden mit umsatzabhängigen Bestandzinsen regelmäßig Umsatzüberprüfungen durchzuführen.

8.5.5 Weiters erkannte der Stadtrechnungshof Wien Mängel in der Durchführung der vertraglich vereinbarten Wertsicherungen. So waren in beiden Krankenanstalten der Stichprobe bei mehreren Vertragspartnern die Wertanpassungen auf den jeweils anwendbaren Verbraucherpreisindex nicht erfolgt.

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl, die nicht erfolgten Wertanpassungen nachträglich in Rechnung zu stellen und künftig in allen Fällen eine vertragsgemäße Verrechnung sicherzustellen.

8.5.6 Im Zuge der Einschau überprüfte der Stadtrechnungshof Wien auch die Verrechnung der Betriebskosten. Dabei fiel einerseits auf, dass diese im Betrachtungszeitraum in beiden näher betrachteten Krankenanstalten in mehreren Fällen nicht vertragsgemäß erfolgt war. So waren beispielsweise in Verträgen vereinbarte Betriebskostenbestandteile in den Jahresabrechnungen als *"nicht bewertbar"* ausgewiesen und daher nicht zur Verrechnung gebracht worden. Andererseits enthielten die Abrechnungen in einer Krankenanstalt Positionen wie z.B. die Instandhaltung von Maschinen und maschinellen Anlagen, deren Verrechnung sich nicht aus den Vertragsinhalten erschloss. Insbesondere bei den Verwaltungskosten fiel auf, dass die Verrechnung sehr unterschiedlich erfolgte, was zu massiven Unterschieden bei deren Höhe führte.

Der Stadtrechnungshof Wien verwies diesbezüglich auf die unter Punkt 7.4.3 ausgesprochene Empfehlung zur Vereinheitlichung der zu verrechnenden Betriebskostenbestandteile.



## **9. Entwicklungen im Betrachtungszeitraum**

Während im Punkt 4.1 bereits überblicksweise auf die Entwicklungen in Bezug auf die Geschäftslokale in den Einrichtungen des Gesundheitsverbundes eingegangen wurde, werden nachfolgend die Veränderungen bei den Bestandgaben in den beiden vom Stadtrechnungshof Wien näher betrachteten Krankenanstalten im Detail dargestellt. Im Zuge einer Aktenprüfung wurden insbesondere auch die ab März 2020 pandemiebedingt erfolgten Maßnahmen näher betrachtet.

### **9.1 Entwicklungen in der Klinik Donaustadt**

9.1.1 Die Akteneinsicht sowie ergänzende Besprechungen mit der verantwortlichen Mitarbeitenden der Klinik Donaustadt ergaben, dass in den Jahren 2018 und 2019 weder Veränderungen der Bestandgaben noch besondere Vorkommnisse hinsichtlich der Vermietung und Verpachtung von Geschäftsflächen zu verzeichnen waren.

9.1.2 Demgegenüber waren im Jahr 2020 aufgrund von COVID-19 und der damit verbundenen Ausgangssperren, Gewerbebeschränkungen und Zutrittsbeschränkungen in die Krankenanstalten außergewöhnliche Herausforderungen bzgl. der Bestandgaben zu bewältigen.

Die Einschau zeigte, dass durch die Klinik Donaustadt bereits wenige Tage nach dem Inkrafttreten der Verordnung des Bundesministers für Soziales, Gesundheit, Pflege und Konsumentenschutz betreffend vorläufige Maßnahmen zur Verhinderung der Verbreitung von COVID-19 mit der Generaldirektion Kontakt aufgenommen wurde, um das weitere Vorgehen abzustimmen. Aus einer von dieser erteilten Auskunft vom März 2020 ging hervor, dass grundsätzlich die Möglichkeit einer Herabsetzung bzw. eines Verzichtes auf den Mietzins bestünde, die Entscheidung letztlich aber der Verwaltungsdirektion der jeweiligen Krankenanstalt obläge. Den weiteren Ausführungen war zu entnehmen, dass nach Ansicht der Generaldirektion aufgrund von COVID-19 beim Umgang mit Bestandnehmenden kein rein betriebswirtschaftliches Denken der Stadt Wien, sondern ein Beitrag zur Krisenbewältigung angezeigt wäre.

Aufgrund dieses Schreibens und der nachfolgend im April von der Generaldirektion ergangenen Richtlinie (s. Punkt 3.5) gewährte die Verwaltungsdirektion zunächst im April und Mai 2020 Mietzinsreduktionen in unterschiedlichem Ausmaß. Nach weiteren pandemiebedingten Einschränkungen des Geschäftsbetriebes kam es ab Dezember 2020 zu weiteren Zahlungserleichterungen an einige Bestandnehmende.

In den diesbezüglichen E-Mails wies die zuständige Mitarbeitende der Verwaltungsdirektion die Bestandnehmenden darauf hin, dass diese der Krankenanstalt etwaige von anderer Stelle gewährte finanzielle Unterstützungsleistungen mitzuteilen hätten, um einen doppelten Kostenersatz zu vermeiden.

9.1.3 Abgesehen vom Mieter des Bank-Selbstbedienungsfoyers, welcher keine Zahlungserleichterungen aufgrund von COVID-19 beantragt hatte, stellte sich die Situation in Bezug auf Offenhaltung der Betriebe und Bestandzinszahlungen im Jahr 2020 wie folgt dar:

2 Bestandnehmende hatten trotz pandemiebedingter Zutrittsverbote und veränderter Besuchsregelungen in der Krankenanstalt im Jahr 2020 durchgehend geöffnet. Aufgrund der situationsbedingten Umsatzeinbußen verkürzten sie allerdings in Abstimmung mit der Verwaltungsdirektion ihre Öffnungszeiten. Weiters erließ Ihnen die Verwaltungsdirektion im Jahr 2020 je 2 Monatsmindestmieten jeweils zur Hälfte.

3 Vertragspartnerinnen bzw. Vertragspartner hielten ihre Geschäfte im Frühjahr 2020 geschlossen. Die folgenden Öffnungsschritte erfolgten in unterschiedlichem Ausmaß, teilweise mit reduzierten Öffnungszeiten oder nur in Teilen des Betriebes. Zum Teil wurden nach probeweisen Betriebsaufnahmen die Geschäfte wieder geschlossen. Diesen 3 Geschäftspartnerinnen bzw. Geschäftspartnern wurden im Jahr 2020 jeweils 3 Monatsmindestmieten bzw. Fixmieten zur Gänze erlassen.

Zum Zeitpunkt der Einschau trat die Problematik zutage, dass aufgrund geringer Umsatzerwartungen nach wie vor nicht alle Bestandnehmenden ihren Betrieb wieder auf-

genommen hatten. Dies führte dazu, dass einerseits das auf den Geschäftsflächen vorgesehene Angebot für Patientinnen bzw. Patienten, Besucherinnen bzw. Besucher und Mitarbeitende nicht vollständig zur Verfügung stand und andererseits dem Gesundheitsverbund der umsatzabhängige Teil der Mieteinnahmen entging.

Während der Prüfung des Stadtrechnungshofes Wien veranlasste die Klinik Donaustadt entsprechende Schritte, um diese Situation nachhaltig zu verändern.

9.1.4 Im Zuge der Einschau ermittelte der Stadtrechnungshof Wien weiters, inwiefern die in der Richtlinie der Generaldirektion (s. Punkt 3.5) geforderte Vermeidung von Bestandzinsreduktionen und gleichzeitiger bzw. deckungsgleicher Inanspruchnahme anderer Unterstützungsleistungen umgesetzt werden konnte.

Die diesbezüglichen Unterlagen zeigten, dass im Jahr 2020 einige Vertragspartner die Verwaltungsdirektion informiert hatten, dass bislang noch keine bzw. lediglich Unterstützungsleistungen für Kurzarbeit vereinnahmt worden waren. Während der Einschau des Stadtrechnungshofes Wien Anfang des Jahres 2021 ersuchte die Verwaltungsdirektion jene Vertragspartnerinnen bzw. Vertragspartner, denen im Jahr 2020 Mietreduktionen gewährt wurden, sämtliche Anträge um Unterstützung im Rahmen des Corona-Hilfspakets der österreichischen Bundesregierung, deren Erledigung sowie etwaige Gründe, falls solche Anträge nicht gestellt wurden, zu übermitteln.

Von den 5 betroffenen Vertragspartnerinnen bzw. Vertragspartnern übermittelten 3 detaillierte Informationen, aus welchen Anträge, Beihilfen und Förderungen ersichtlich wurden. Einem dieser Vertragspartner war demnach ein Fixkostenzuschuss gewährt worden. Ein anderer der 3 genannten Vertragspartner hatte im beigelegten Antrag die im Antragszeitraum entrichtete Miete in voller Höhe ausgewiesen, obwohl in diesem Zeitraum vom Gesundheitsverbund die Miete teilweise erlassen worden war.

2 Vertragspartner legten keine Unterlagen vor. Einer der beiden erläuterte, dass er keine Anträge gestellt hätte, da er die notwendigen Voraussetzungen nicht erfüllt

hätte und sein Geschäft durchgehend in Betrieb gewesen wäre. Der andere gab bekannt, dass er keine Veranlassung sehe, dem Ersuchen der Verwaltungsdirektion nachzukommen.

Das weitere geplante Vorgehen des Gesundheitsverbundes in Bezug auf etwaige Doppelförderungen bzw. nicht gerechtfertigte Miet- oder Pachtnachlässe war zum Ende der Einschau im Sommer 2021 noch offen.

## **9.2 Entwicklungen in der Klinik Floridsdorf**

9.2.1 Die Einschau in die Akten der Einmietungen zeigte, dass mit der Eröffnung der Krankenanstalt im Juli 2019 - und somit bis zu 3 Jahre nach den vertraglich avisierten Übergabezeitpunkt - 8 Vertragspartnerinnen bzw. Vertragspartner ihren Betrieb aufgenommen hatten. Ein Geschäftslokal wurde erst Ende des Jahres 2019 eröffnet.

In Gesprächen mit den zuständigen Mitarbeitenden der Klinik Floridsdorf erhub der Stadtrechnungshof Wien, dass für einige der Betreiber seit Beginn der Geschäftstätigkeit die wirtschaftlichen Entwicklungen weit hinter den Erwartungen zurückgeblieben waren. Neben dem Ausbleiben der erwarteten Kundinnen- bzw. Kundenfrequenz erschwerte die Konkurrenzsituation sowie infrastrukturelle Gegebenheiten z.T. die wirtschaftliche Lage der Bestandnehmenden. Darüber hinaus brachte im Jahr 2020 die COVID-19-Pandemie weitere Herausforderungen und finanzielle Einbußen für alle Geschäftstreibenden mit sich.

Als ein wesentlicher Faktor, weshalb die Umsätze der Bestandnehmenden hinter ihren Erwartungen geblieben waren, wurde vonseiten der Klinik Floridsdorf der ursprünglich vorgesehene Branchenmix erachtet. So war etwa zur gastronomischen Konkurrenzsituation zu bemerken, dass zum Zeitpunkt der Eröffnung der Klinik ein Cafe-Restaurant, ein Steh-Cafe sowie eine Bäckerei inkl. Cafe-Buffer in Betrieb gingen. Zusätzlich bot auch der Supermarkt Verpflegung an und durch die Vertragsgestaltung des „Shop-in-Shop“-Konzeptes wäre ein weiteres Angebot in Form eines Verkaufsstandes

von Säften, Früchten, Falafel und Eis möglich gewesen. Insgesamt wurde das ursprünglich genehmigte gastronomische Angebot vonseiten der Klinik als überdimensioniert angesehen.

Zur baulichen Situation räumte die Klinik Floridsdorf ein, dass sich im Eingangsbereich des Spitals, wo die Geschäftsflächen situiert waren, aufgrund von teilweise starker Sonneneinstrahlung im Sommer und kalter Luftströme im Winter die raumklimatischen Verhältnisse als suboptimal erwiesen hätten. Diese Bedingungen führten zu teils beträchtlichen Problemen für die betroffenen Bestandnehmenden, die bis zum Ende der Einschau nicht zufriedenstellend gelöst werden konnten.

9.2.2 Im Betrachtungszeitraum kam es zu 3 Beendigungen von Bestandverhältnissen. Einer der Bestandnehmer stellte aufgrund der wirtschaftlich schlechten Lage Ende des Jahres 2019 seine Mietzahlungen ein. Nach mehreren Einigungsversuchen kam es schlussendlich zu einer Auflösung des Bestandverhältnisses und einem außergerichtlichen Vergleich. Laut den Daten der MA 6 - Rechnungs- und Abgabewesen wurden rd. 120.000,-- EUR der bis zur Beendigung des Bestandvertrages noch offenen Forderungen in der Höhe von insgesamt rd. 153.000,-- EUR abgeschrieben.

2 Vertragspartner hatten Probleme in der grundsätzlichen Tauglichkeit der Mietobjekte vorgebracht und die Überschneidungen ihres Warensortiments mit jenem von Mitbieterinnen bzw. Mitbietern als problematisch erachtet. Das Zusammenwirken der oben beschriebenen baulichen Problematiken und der pandemiebedingten behördlichen Schließung der Betriebe im März 2020 führte dazu, dass der Gesundheitsverband der außerordentlichen Kündigung der Mietverträge gemäß § 1117 ABGB aufgrund der „*Untauglichkeit für den bedungenen Gebrauch*“ zustimmte. Den diesbezüglichen Unterlagen war zu entnehmen, dass diese Vorgehensweise zwischen der Krankenanstalt und der Generaldirektion akkordiert war.

9.2.3 Bei 3 der verbliebenen 6 Vertragspartner kam es im März 2020 im Zusammenhang mit der COVID-19-Pandemie und den behördlichen Schließungen zu teilweisen Einbehaltungen der Bestandzinse. Nachfolgend wurde der Mietzins bei 2 von ihnen

ein Monat zur Gänze und 2 Monate zur Hälfte reduziert. In dem diesbezüglichen Schreiben wurde auf die Möglichkeit, u.a. um Hilfestellung beim Corona-Unterstützungsfonds der Bundesregierung anzusuchen, hingewiesen. Bedingungen, die eine mehrfache Inanspruchnahme von Unterstützungsleistungen ausgeschlossen hätten, waren darin nicht enthalten. Der dritte Bestandnehmer behielt zunächst den Bestandzins ohne Abstimmung mit der Bestandnehmerin zur Gänze ein und reduzierte ab Mai 2020 seine Zahlungen auf einen Pauschalbetrag, der lediglich rd.  $\frac{1}{7}$  der Forderungen deckte.

In der Folge kam es zu weiteren Zugeständnissen an die Bestandnehmenden durch die Klinik Floridsdorf, die in den nachstehenden Punkten dargestellt werden.

9.2.4 So ersuchte im September 2020 ein Bestandnehmer aufgrund der weiterhin schwierigen wirtschaftlichen Lage um eine Anpassung des Mietvertrages. Er schlug eine Mindestmiete in der Höhe von rund der Hälfte des bisherigen Bestandzinses sowie eine Umsatzbeteiligung in der Höhe von 10 % des Umsatzes vor. Nach Abstimmung mit der Generaldirektion unterfertigten im Dezember 2020 die Vertragspartner einen Nachtrag zum Mietvertrag, in dem der monatliche Hauptmietzins rückwirkend ab Oktober 2020 entsprechend verringert wurde. Ab dem Jahr 2021 war die Miete in Form einer Umsatzbeteiligung von 10 % vereinbart, der reduzierte Bestandzins bildete dabei den Mindestzins. Eine etwaige umsatzabhängige Nachverrechnung hatte bis Februar des Folgejahres zu erfolgen.

9.2.5 Ein weiterer Bestandnehmer ersuchte die Bestandgeberin mehrfach um ein Entgegenkommen aufgrund der wirtschaftlich schwierigen Situation. Der Bestandnehmer führte wiederholt die hohen Investitionskosten, die bisher erzielten Verluste und die gastronomische Konkurrenzsituation ins Treffen, wonach im Zusammenspiel mit der geringen Kundinnen- bzw. Kundenfrequenz ein Fortbestand des Unternehmens gefährdet sei. In weiterer Folge führten die zuständigen Mitarbeitenden der Krankenanstalt zahlreiche Gespräche mit dem Bestandnehmer, die ebenso wie ein umfangreicher ergänzender Schriftverkehr dokumentiert waren.

Im Juni 2020 einigte sich die Bestandgeberin mit dem Bestandnehmer auf weitere Zugeständnisse, die im Oktober 2020 in einem Nachtrag zum Mietvertrag verschriftlicht wurden. Diese beinhalteten ab Juni 2020 eine Mietreduktion auf rd. 60 % des ursprünglich vereinbarten Bestandzinses. Ab dem Jahr 2021 galt dieser als Mindestzins, darüber hinaus war eine Umsatzbeteiligung vereinbart. Entsprechend dieser Bestimmungen war je nach Umsatzhöhe eine Beteiligung von 2,5 % bzw. 5 % des Nettoumsatzes als jährlicher Hauptmietzins zu entrichten. Die Jahresabrechnung hatte am Ende des Kalenderjahres zu erfolgen, eine Nachzahlung war mit der Miete für März in Rechnung zu stellen. Zusätzlich zu den bisher angemieteten Flächen wurde ihm die Fläche eines frei gewordenen Geschäftslokals - ohne Auswirkungen auf die Mietzinshöhe - zur gewerblichen Nutzung zur Verfügung gestellt.

Das Mietverhältnis hatte sich folglich insofern geändert, dass die Miete auf rd. 60 % des ursprünglich vertraglich vereinbarten Zinses herabgesetzt und die Fläche um rd.  $\frac{1}{4}$  der bisherigen Nutzfläche erweitert wurde. De facto reduzierte sich die Miete pro m<sup>2</sup> um rund die Hälfte. Zu bemerken war, dass zusätzliche Einnahmen für die Krankenanstalt künftig eventuell durch die ab dem Jahr 2021 vereinbarte Umsatzbeteiligung erzielt werden könnten.

Bemerkenswert erschien dem Stadtrechnungshof Wien, dass die Klinik Floridsdorf bis zum Ende der Einschau keine Schritte gesetzt hatte, für die o.a. frei gewordene Geschäftsfläche eine neue Bestandnehmende bzw. einen neuen Bestandnehmenden zu finden. Im Vorfeld der Mietvertragsänderung hatte die Verwaltungsdirektion lediglich andere Bestandnehmende der Klinik über die beabsichtigte Nutzung informiert und erfragt, ob diese eigene Interessen an einer Flächenerweiterung hätten.

9.2.6 Mit jenem Mieter, der ohne Abstimmung mit der Verwaltungsdirektion seine Mietzahlungen stark gekürzt hatte, gab es im Betrachtungszeitraum und bis zum Ende der Einschau im Sommer 2021 zahlreiche Versuche, die gegenständliche Situation nachhaltig zu verbessern. In weiterer Folge wurden die ausstehenden Mietzahlungen jedoch weiterhin nicht beglichen und auch keine Einigung über eine Vertragsauflösung erzielt. Problematisch stellte sich dabei insbesondere dar, dass der Mieter eine

Investitionsablöse forderte, die rund dem 7-fachen Betrag der durch die MA 25 - Technische Stadterneuerung geschätzten Investitionskosten entsprach. Zu bemerken war, dass vertragsgemäß bei jeglicher Beendigung des Mietverhältnisses der Mieter verpflichtet war, sämtliche Ausstattung zu entfernen, sofern der Gesundheitsverbund nicht die entschädigungslose Zurücklassung fest verbundener Ausstattung forderte. Auf Ersatzansprüche wurde im Vertrag unwiderruflich verzichtet.

Um einen zeitaufwendigen Rechtsstreit zu verhindern, unterbreitete der vom Gesundheitsverbund beauftragte Rechtsanwalt dem Bestandnehmer im Dezember 2020 ein detailliertes Vergleichsangebot zur gütlichen Einigung, welches dieser nicht annahm. Zum Zeitpunkt der Einschau war das Bestandverhältnis noch nicht aufgelöst. Unter Anrechnung eines Betriebskostenguthabens und eines COVID-19-Nachlasses standen Ende des Jahres 2020 noch offene Forderungen des Gesundheitsverbundes in der Höhe von rd. 45.000,-- EUR zu Buche.

### **9.3 Feststellungen und Empfehlungen**

9.3.1 Der Stadtrechnungshof Wien stellte fest, dass sich die Entwicklung hinsichtlich der Geschäftslokale in den Krankenanstalten der Stichprobe in den Jahren 2018 bis 2020 sehr unterschiedlich darstellte. Während in der Klinik Donaustadt im Betrachtungszeitraum keine neuen Bestandgaben erfolgten, nahmen in der neu errichteten Klinik Floridsdorf die dortigen Geschäftslokale größtenteils im Juli 2019 ihren Betrieb auf, wobei ein Geschäftslokal erst 5 Monate später eröffnete.

Insbesondere das von Beginn an überdimensionierte gastronomische Angebot in der Klinik Floridsdorf führte an diesem Standort zu einer massiven Konkurrenzsituation, welche den einzelnen Bestandnehmenden die Erzielung ihrer Umsatzerwartungen erschwerte. Zudem wirkten sich die baulichen Verhältnisse im Eingangsbereich der Klinik nachteilig auf den Geschäftsbetrieb einzelner Bestandnehmender aus.

9.3.2 Die ab März 2020 schlagend gewordene COVID-19-Pandemie stellte sowohl für die Krankenanstalten als auch für die Bestandnehmenden eine große Herausforde-



rung dar. Aufgrund der drastischen Zutrittsbeschränkungen sowie temporärer behördlicher Schließungen und damit einhergehender Umsatzeinbußen ersuchten in beiden Krankenanstalten mehrere Bestandnehmende um Reduktion bzw. Aussetzung der Bestandzinsvorschreibungen. Einer im April 2020 ergangenen Empfehlung der Generaldirektion zufolge sollten Geschäftsaufösungen wegen fehlender Liquidität hintangehalten werden, wobei Stundungen und Ratenzahlungen gegenüber einem Verzicht auf Bestandzinse der Vorzug gegeben werden sollte.

In der Folge reduzierten die Bestandgebenden die Bestandzinsvorschreibungen in unterschiedlichem Ausmaß. Stundungen wurden hingegen nicht angewendet. In der Klinik Floridsdorf wurden darüber hinaus aufgrund der Ersuchen von 2 Bestandnehmenden deren Bestandzinse vertraglich auf Dauer massiv reduziert. Einem davon wurde zusätzlich eine frei gewordene Geschäftsfläche ohne zusätzliches Entgelt in Bestand gegeben.

Neben den einvernehmlichen Maßnahmen kam es in einigen Fällen auch zu einseitigen Vertragsabweichungen. So reduzierte ein Bestandnehmender seine Bestandzinszahlungen über mehrere Monate hinweg deutlich. Andere Bestandnehmende erfüllten, ebenfalls über Monate hinweg, ihre vertraglich vereinbarten Offenhaltungspflichten nicht. Die zuständigen Mitarbeitenden der Krankenanstalten appellierten zwar an die Bestandnehmenden, ihren vertraglichen Pflichten nachzukommen, schöpften jedoch nicht die vertraglichen Möglichkeiten wie etwa Kündigung oder Räumungsklage aus.

In der Klinik Floridsdorf ersuchten im Jahresverlauf 2020 3 Bestandnehmende um eine einvernehmliche Auflösung ihrer Mietverträge, was seitens der Krankenanstalt auch erfüllt wurde. In einem dieser Fälle wurde im Rahmen einer außergerichtlichen Einigung auf einen nicht unbeträchtlichen Betrag ausständiger Mietzinszahlungen sowie Betriebskostenersätze verzichtet. Die gewährten Bestandzinsreduktionen sowie die Vertragsauflösungen ohne entsprechende gewerbliche Weiterverwendung der freigewordenen Geschäftsflächen führten dazu, dass die Einnahmen des Jahres 2020 im Vergleich zum zweiten Halbjahr 2019 - aliquot berechnet - um rd. 40 % sanken

(s. Punkt 8.1). In der Klinik Donaustadt gingen im Jahr 2020 die Erlöse aufgrund der Bestandzinsminderungen gegenüber dem Jahr 2019 um rd. 23 % zurück.

9.3.3 Der Stadtrechnungshof Wien verkannte nicht, dass die Krankenanstalten durch die COVID-19-Pandemie mit einer für alle Beteiligten nicht alltäglichen Situation konfrontiert waren. Nichtsdestotrotz wären seiner Ansicht nach die Einrichtungen des Gesundheitsverbundes aus wirtschaftlicher Sicht angehalten gewesen, ihre vertraglichen Rechte als Bestandgebende konsequenter wahrzunehmen und die Pflichten der Bestandnehmenden, wie die zeitgerechte Zahlung der Bestandzinse sowie die Betriebs- und Offenhaltungspflichten, einzufordern.

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl daher, bei Nichteinhaltung der Vertragspflichten durch Bestandnehmende künftig nach entsprechender Kontaktaufnahme und nachdrücklicher Einforderung der Pflichterfüllung rascher und konsequenter die vertraglichen Möglichkeiten auszuschöpfen.

9.3.4 Zudem erschienen dem Stadtrechnungshof Wien die teilweise massiven Zugeständnisse der Klinik Floridsdorf an die Bestandnehmenden, insbesondere in Bezug auf die Auflösung der Bestandverhältnisse, die dauerhaften Bestandzinsreduktionen und die Flächenerweiterung aus wirtschaftlicher Sicht fragwürdig. Die Verantwortlichen der Krankenanstalt begründeten die getroffenen Entscheidungen einerseits mit ihrem Verständnis für die wirtschaftlichen Problemlagen der Bestandnehmenden. Andererseits wäre auf eine nachhaltige und an die Bedürfnisse der Patientinnen bzw. Patienten und Besucherinnen bzw. Besucher angepasste Sicherung des Branchenangebotes abgezielt worden. Die Beendigung von Bestandverträgen hätte zu möglichen Nachteilen, insbesondere längerfristigen Leerständen, führen können. Auch wenn derartige Befürchtungen in Zeiten einer Pandemie nachvollziehbar waren, sollten nach Ansicht des Stadtrechnungshofes Wien im Gesundheitsverbund Entscheidungen sachlich fundierter und unter verstärkter Berücksichtigung wirtschaftlicher Aspekte getroffen werden.

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl daher, bei Änderungen von Bestandverträgen wirtschaftlichen Überlegungen einen höheren Stellenwert beizumessen und sachlich gerechtfertigte Zugeständnisse an Bestandnehmende in finanziell engerem und zeitlich kürzerem Rahmen zu gewähren.

9.3.5 Darüber hinaus war festzustellen, dass sich die Einforderung von Informationen bzw. Belegen über Förderungen aus dem Unterstützungsfonds des Bundes schwierig gestaltete. Die fehlenden Informationen führten dazu, dass Doppelförderungen nicht ausgeschlossen werden konnten. Wäre die in der Richtlinie der Generaldirektion explizit zu präferierende Stundung von Bestandzinsforderungen herangezogen worden, hätten Komplikationen etwaiger nachträglicher Rückforderungen von Bestandzinsen vermieden werden können.

Es wurde daher dem Gesundheitsverbund empfohlen, künftig in ähnlich gelagerten Fällen bis zur Klärung der Gesamtsituation und eventueller Förderungen anderer Stellen mit Bestandnehmenden jedenfalls Stundungen anstelle der Herabsetzung von Bestandzinsforderungen zu vereinbaren.

## 10. Verpflegungsautomaten

### 10.1 Getränke- und Speisenautomaten in den Einrichtungen der Unternehmung Wiener Gesundheitsverbund

Zum 31. Dezember 2020 waren in den Krankenanstalten des Gesundheitsverbundes Verpflegungsautomaten folgender Art und Anzahl aufgestellt:

Tabelle 6: Aufgestellte Verpflegungsautomaten zum 31. Dezember 2020

	Kaltgetränke	Heißgetränke	Snacks bzw. Kombination mit Getränken	Gesamt
Allgemeines Krankenhaus	54	45	-	99
Klinik Donaustadt	15	14	-	29
Klinik Favoriten	15	18	3	36
Klinik Floridsdorf	8	5	3	16
Klinik Hietzing	22	26	6	54
Klinik Landstraße	9	8	1	18
Klinik Ottakring	12	19	7	38

	Kaltgetränke	Heißgetränke	Snacks bzw. Kombination mit Getränken	Gesamt
Klinik Penzing	14	7	5	26
Therapiezentrum Ybbs	3	5	2	10
Gesamt	152	147	27	326

Quelle: Gesundheitsverbund, Darstellung: Stadtrechnungshof Wien

In allen Krankenanstalten des Gesundheitsverbundes waren zum Stichtag sowohl Kalt- als auch Heißgetränkeautomaten vorhanden. Darüber hinaus waren in den meisten Spitälern auch einzelne Snackautomaten bzw. Kombinationsgeräte aufgestellt. Die Anzahl der Automaten variierte stark und lag je Einrichtung zwischen 10 und 99 Geräten.

## 10.2 Vereinbarungen

10.2.1 In Bezug auf die Aufstellung von Verpflegungsautomaten sowie die Vertragsgestaltung lagen für den Betrachtungszeitraum keine zentralen Vorgaben vor.

Die Einschau in Bezug auf die Vereinbarungen über die Automatenaufstellungen zeigte, dass die Krankenanstalten in der Vergangenheit jeweils selbst - meist unbefristete - Verträge mit den aufstellenden Unternehmen abgeschlossen hatten. Wie aus der zentralen Vertragsdatenbank hervorging, handelte es sich in der Regel um Gestattungsverträge, von denen die ältesten aus dem Jahr 1989 stammten. Insgesamt waren in den Krankenanstalten im Betrachtungszeitraum 6 unterschiedliche Unternehmen bei der Aufstellung von Verpflegungsautomaten vertreten.

10.2.2 Weiters zeigte sich, dass die individuellen Vertragsabschlüsse die unterschiedlichsten Vergütungssystematiken zur Folge hatten. So waren z.T. fixe monatliche Standgebühren vereinbart, die zwischen 36,-- EUR und 350,-- EUR je Gerät und Monat betragen, wobei u.a. auch die Größe der Automaten eine Rolle spielte. In anderen Fällen wurden hingegen absatzabhängige Vergütungen, entweder Geldbeträge zwischen 0,08 EUR und 0,20 EUR oder prozentuelle Beteiligungen zwischen 10 % und

50 % je verkauftem Artikel, gewählt. Für die Snackautomaten waren in manchen Krankenanstalten keine Vergütungen vereinbart worden.

10.2.3 Eine spezielle Vereinbarung traf das Therapiezentrum Ybbs im Jahr 2013, wonach die umsatzabhängige Vergütung für die Automatenaufstellungen von dem betreffenden Unternehmen nicht an die Einrichtung, sondern an einen Verein ausbezahlt werden sollte. Laut Auskunft von Mitarbeitenden des Therapiezentrums handelte es sich dabei um eine soziale Einrichtung, welche finanziell schwächere Bewohnerinnen bzw. Bewohner der Sozialtherapie des Therapiezentrums Ybbs in ihrer Mobilität bei Freizeit, Kultur und Sport unterstützte. Dies wäre etwa durch den Ankauf von Sportausrüstungen, Musikinstrumenten und Bekleidung sowie die Bezahlung von Ausflugsfahrten erfolgt. Laut Auskunft der Generaldirektion wäre diese Vereinbarung mit dem gegenständlichen Verein durch das Therapiezentrum eigenverantwortlich getroffen worden.

10.2.4 Mit Gültigkeit ab 1. Oktober 2019 schloss das „Service Center Einkauf“ der Generaldirektion des Krankenanstaltenverbundes erstmals einen zentralen Vertrag mit einem Getränkehersteller ab. Laut Auskunft des „Service Center Einkauf“ sei das Ziel gewesen, die Konditionen für alle Häuser, welche Automaten dieses Unternehmens aufstellen wollten, zu vereinheitlichen. Eine Verpflichtung der Krankenanstalten, diesem Unternehmen den Vorzug zu geben, wäre damit nicht verbunden gewesen.

### 10.3 Erlöse

Auf Grundlage der dargestellten Vereinbarungen mit den gegenständlichen Unternehmen erzielten die Krankenanstalten mit der Aufstellung der Verpflegungsautomaten im Betrachtungszeitraum folgende Erlöse:

Tabelle 7: Erlöse aus der Aufstellung von Verpflegungsautomaten in den Jahren 2018 bis 2020 inklusive Umsatzsteuer

	2018	2019	2020	Abweichung 2018 - 2020 in %
Allgemeines Krankenhaus	260.755,25	262.794,19	168.523,06	-35,4

	2018	2019	2020	Abweichung 2018 - 2020 in %
Klinik Donaustadt	10.912,83	11.744,14	10.866,24	-0,4
Klinik Favoriten	37.695,34	35.579,52	32.349,05	-14,2
Klinik Floridsdorf	-	3.266,67	6.000,00	-
Klinik Hietzing	28.787,45	29.422,60	26.440,13	-8,2
Klinik Landstraße	14.317,08	13.922,31	9.811,80	-31,5
Klinik Ottakring	36.628,89	39.029,82	36.267,19	-1,0
Klinik Penzing	56.002,58	42.542,98	20.912,75	-62,7
Therapiezentrum Ybbs	-	-	-	-
Summe	445.099,43	438.302,22	311.170,23	-30,1

Quelle: Gesundheitsverbund, Darstellung: Stadtrechnungshof Wien

Im Jahr 2018 lagen die Gesamterlöse bei rd. 0,45 Mio. EUR. Bedingt durch das reduzierte Besucherinnen- bzw. Besucheraufkommen im Jahr 2020 aufgrund der COVID-19-Pandemie gingen die Erlöse im Betrachtungszeitraum um rd. 30 % zurück. Das Therapiezentrum Ybbs lukrierte aus den im Punkt 10.2 dargestellten Gründen im gesamten Betrachtungszeitraum keine Erlöse aus den dortigen Automatenaufstellungen.

#### 10.4 Verpflegungsautomaten in der Klinik Donaustadt

Die Klinik Donaustadt kontrahierte im Betrachtungszeitraum bis September 2019 mit einem Unternehmen für die Aufstellung von Kaltgetränkeautomaten und einem anderen für die Aufstellung von Heißgetränkeautomaten. Der Vertrag in Bezug auf die Kaltgetränkeautomaten wurde per 1. Oktober 2019 durch den im Punkt 10.2 erwähnten, vom „Service Center Einkauf“ der Generaldirektion zentral für alle Einrichtungen des Gesundheitsverbundes abgeschlossenen, Vertrag ersetzt.

Laut den Verträgen war bei den Heißgetränkeautomaten eine fixe, wertgesicherte Standgebühr pro Automat und Monat sowie ein jährlicher Fixbetrag pro Automat für die Abgeltung der Stromkosten vertraglich festgelegt. Bei den Kaltgetränkeautomaten war eine prozentuelle Vergütung vom Nettoverkaufspreis pro verkauftem Produkt vereinbart. Die Abgeltung von Betriebskosten war nicht im Vertrag geregelt. Die Abgabepreise der Getränke waren in beiden Fällen in - den Verträgen beigefügten - Preislisten festgehalten worden.

Zusätzlich betrieb auch der Bestandnehmende eines Geschäftslokals mehrere Verpflegungsautomaten in unterschiedlichen Bereichen der Klinik. Eine diesbezügliche Rückvergütung erfolgte im Rahmen des umsatzabhängigen Bestandzinses.

## **10.5 Verpflegungsautomaten in der Klinik Floridsdorf**

10.5.1 Analog zur Interessentinnen- bzw. Interessentensuche für die Geschäftsflächen in der Planungsphase der nunmehrigen Klinik Floridsdorf (s. Punkt 6.2.2) war die WSE Wiener Standortentwicklung GmbH im Jahr 2012 von der damaligen Programmleitung auch mit der Interessentinnen- bzw. Interessentensuche für die Aufstellung von Verpflegungsautomaten beauftragt worden. Die diesbezüglichen Ausschreibungen wurden in weiterer Folge mit der Begründung veränderter Anforderungen seitens der Programmleitung widerrufen bzw. beendet. Nach einer erneuten Interessentinnen- bzw. Interessentensuche durch die Verwaltungsdirektion im Vorfeld der Inbetriebnahme der angeführten Krankenanstalt wurde im Sommer 2019 eine Vereinbarung mit einem Unternehmen über die Aufstellung von Heiß- und Kaltgetränkeautomaten sowie kombinierten Snack- und Kaltgetränkeautomaten abgeschlossen.

Als Vergütung war bei den Heißgetränken eine prozentuelle Umsatzbeteiligung und bei den Kaltgetränken ein monatlicher Fixbetrag pro Gerät festgelegt. Für die Snackautomaten wurde keine Vergütung vereinbart. Wasser und Strom waren vom Krankenanstaltenverbund zur Verfügung zu stellen. Dieser verpflichtete sich auch, selbst keine Verpflegungsautomaten aufzustellen oder durch Dritte aufstellen zu lassen.

Die Vertragsdauer war auf 3 Jahre befristet, wobei nach Ablauf dieser Frist eine unbefristete Fortsetzung des Vertrages bei jährlicher Kündigungsoption vereinbart wurde.

10.5.2 Im Zuge der Einschau fiel dem Stadtrechnungshof Wien auf, dass die Höhe der Erlöse in der Klinik Floridsdorf zu gering erschien. Wie die daraufhin erfolgten Nachforschungen durch die zuständigen Mitarbeitenden der Krankenanstalt hervorbrachten, wurden in den Jahren 2019 und 2020 insgesamt rd. 15.000,-- EUR an Erlösen zu

wenig vereinnahmt. Laut Auskunft dieser Mitarbeitenden wäre es zu einem Verrechnungsproblem vonseiten des Automatenaufstellers gekommen, das bis zur Prüfung des Stadtrechnungshofes Wien dem Gesundheitsverbund nicht aufgefallen war.

## **10.6 Feststellungen und Empfehlungen**

10.6.1 Zusammenfassend war zu den Verpflegungsautomaten festzustellen, dass in den Krankenanstalten zahlreiche unterschiedliche Vereinbarungen zu den Rückvergütungen vorhanden waren. Die vereinbarten Entgelte wiesen eine hohe Bandbreite auf, wobei die Snackautomaten in manchen Kliniken sogar entgeltfrei betrieben wurden.

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl, die bestehenden Konditionen für Verpflegungsautomaten zu evaluieren und künftig für den Gesundheitsverbund möglichst wirtschaftlich günstige Lösungen zu erzielen.

10.6.2 Weiters war festzuhalten, dass die vertraglich vereinbarte Vorgehensweise des Therapiezentrums Ybbs, wonach die Rückvergütungen aus den Automatenaufstellungen direkt vom aufstellenden Unternehmen an einen Verein überwiesen wurden, aus mehreren Gründen problematisch erschien. Einerseits verzichtete das Therapiezentrum zugunsten eines Dritten auf Einnahmen. Andererseits entsprach dies einer Förderung, die allerdings weder entsprechend den Bestimmungen der Stadt Wien abgewickelt wurde noch in Bezug auf die Höhe und die konkrete Verwendung transparent war.

Nach Ansicht des Stadtrechnungshofes Wien wären die Überlassung von Automatenvergütungen an einen Verein umgehend einzustellen und der Erlös vom Therapiezentrum Ybbs selbst zu vereinnahmen.

10.6.3 In der Klinik Donaustadt hatte ein Betreiber, der im Zuge einer Änderung des Bestandvertrages über eine Geschäftsfläche zur Aufstellung von Verpflegungsautomaten berechtigt worden war, Entgelte über seinen umsatzabhängigen Bestandzins zu entrichten. Diesbezüglich verwies der Stadtrechnungshof Wien auf die unter



Punkt 8.5.3 bereits beschriebene Problematik, wonach vom Gesundheitsverbund bislang keine Umsatzüberprüfungen erfolgten und die Vereinnahmung von Erlösen aus den Automatenverkäufen daher nicht sichergestellt war.

10.6.4 Wie der Stadtrechnungshof Wien zudem feststellte, waren in der Klinik Floridsdorf aufgrund eines technischen Fehlers aufseiten des aufstellenden Unternehmens in den Jahren 2019 und 2020 nur rd.  $\frac{1}{3}$  der vereinbarten Automaterlöse vereinnahmt worden. Es wurde daher empfohlen, die ausständigen Einnahmen umgehend nachzufordern und eine korrekte Verrechnung künftig durch geeignete interne Kontrollen sicherzustellen.

## **11. Zusammenfassung der Empfehlungen**

Empfehlung Nr. 1:

Im Gesundheitsverbund wären umgehend neue Vorgaben in Bezug auf die Vorgehensweise bei der Bestandgabe sowie die Zuständigkeiten bei der Vertragsadministration und Verrechnung inkl. Umsatzkontrollen in Kraft zu setzen (s. Punkt 3.6).

Stellungnahme der Unternehmung Wiener Gesundheitsverbund:  
Der Gesundheitsverbund schließt sich der Empfehlung des Stadtrechnungshofes Wien an. Die Empfehlung wird umgesetzt.

Empfehlung Nr. 2:

In sämtlichen Krankenanstalten des Gesundheitsverbundes wären zumindest ein gastronomisches Angebot sowie die Möglichkeit des Erwerbes von Lebensmitteln und Hygieneartikeln für den täglichen Bedarf vorzusehen (s. Punkt 4.4.1).

Stellungnahme der Unternehmung Wiener Gesundheitsverbund:  
Die Empfehlung wird zur Kenntnis genommen und bei künftigen Projekten vorgesehen.

### Empfehlung Nr. 3:

Von den Bestandgebenden sollten möglichst vor der endgültigen Beendigung von Bestandverhältnissen Überlegungen und Vorbereitungshandlungen zur Nachnutzung freiwerdender Geschäftsflächen angestellt werden, um eine zeitnahe Übergabe an die nächste Vertragspartnerin bzw. den nächsten Vertragspartner bzw. eine baldige anderwertige Nutzung sicherzustellen (s. Punkt 4.4.2).

Stellungnahme der Unternehmung Wiener Gesundheitsverbund:  
Die Verwaltungsdirektionen sichern einen ausgewogenen Branchenmix am Standort, ohne ein Überangebot an gleichartigen Dienstleistungen oder Konkurrenzsituationen zuzulassen. Unter Berücksichtigung der umliegenden Geschäftsbetriebe im Nahbereich wird eine zweckmäßige Erweiterung bzw. Ansiedelung weiterer Geschäftspartnerinnen bzw. Geschäftspartner sorgfältig bewertet, aber auch bei gegebenenfalls freistehenden Flächen ein möglicher Eigenbedarf geprüft.

### Empfehlung Nr. 4:

Die Generaldirektion des Gesundheitsverbundes sollte durch verstärkte Kommunikation - etwa in Form von Schulungsmaßnahmen - den Nutzen der zentralen Vertragsdatenbank in der gesamten Unternehmung transparent machen und durch allfällige Adaptierungen dieses EDV-Werkzeuges die Notwendigkeit der Führung von Parallelaufzeichnungen hintanhaltend (s. Punkt 5.5.1).

Stellungnahme der Unternehmung Wiener Gesundheitsverbund:  
Die Schulungen verfolgten den Zweck, den verantwortlichen Vertragsmanagerinnen bzw. Vertragsmanagern sowohl den Zweck als auch den Umgang mit der Vertragsdatenbank in anschaulicher Weise näher zu bringen und allfällige quantitative und qualitative Mängel hintanzuhalten. Im Frühjahr 2021 fanden

(Nach-)Schulungen für die Vertragsmanagerinnen bzw. Vertragsmanager, z.T. auch neu geschaffener Organisationseinheiten des Gesundheitsverbundes, statt.

Aufgrund der unverändert vorherrschenden Pandemie fanden die Termine als Videokonferenzen statt, in welchen neben eingehenden Erläuterungen, in welchen den Vertragsmanagerinnen bzw. Vertragsmanagern Zweck und Ziele der Vertragsdatenbank nähergebracht und auch die Handhabung der Vertragsdatenbank präsentiert wurde. Dabei konnten Fehler in der Handhabung der Vertragsdatenbank aufgeklärt und Fragen aus dem Teilnehmerinnen- bzw. Teilnehmerkreis beantwortet werden.

Zur künftigen Vermeidung von Doppelablagen wurde eine Verlinkung mit dem Datenschutzhandbuch des Gesundheitsverbundes sowie mit der SharePoint-Ablage des Technischen Facility Managements hergestellt, sodass sämtliche dort erfassten Verträge über die Vertragsdatenbank zentral abrufbar sind.

#### Empfehlung Nr. 5:

Da in der zentralen Vertragsdatenbank des Gesundheitsverbundes zum Zeitpunkt der Einschau mehrere Bestandverträge doppelt enthalten und Vertragsbeendigungen z.T. nicht erfasst waren, sollten entsprechende Korrekturen vorgenommen werden (s. Punkt 5.5.1).

Stellungnahme der Unternehmung Wiener Gesundheitsverbund:  
Die Empfehlung wurde bereits umgesetzt.

#### Empfehlung Nr. 6:

Durch den Gesundheitsverbund sollte die Veröffentlichung des Angebotes von Bestandobjekten über das Amtsblatt der Wiener Zeitung hinausgehend auch auf andere, geeignete Medien ausgeweitet werden (s. Punkt 6.3.1).

Stellungnahme der Unternehmung Wiener Gesundheitsverbund:  
Mit Bezug auf die bereits bestehende Dienstanweisung, in der die Möglichkeit zur Verwendung zusätzlicher Medien bereits beinhaltet ist, wird die Generaldirektion die mit der Interessentinnen- bzw. Interessentensuche betrauten Stellen darauf hinweisen, dass von dieser Möglichkeit ab sofort zwingend Gebrauch gemacht wird und zumindest ein zusätzliches oder aus Gründen der Zweckmäßigkeit ein alternatives Medium (z.B. Internet, Tageszeitung oder Fachzeitschrift) zu verwenden ist.

#### Empfehlung Nr. 7:

Insbesondere bei der Erstellung von Bestandverträgen sollte auf die Fachkenntnisse der für solche Rechtsangelegenheiten zuständigen Stelle der Generaldirektion sowie die dort vorhandenen Vertragsmuster zurückgegriffen werden (s. Punkt 6.3.2).

Stellungnahme der Unternehmung Wiener Gesundheitsverbund:  
Bei der Erstellung von Bestandverträgen respektive Vertragsnachträgen, wird ab sofort das Vorstandsressort „*Recht und Compliance*“ involviert.

#### Empfehlung Nr. 8:

Die Umsetzung neuer Vorgaben zum Ablauf von Bestandgaben wäre im Gesundheitsverbund unternehmensweit sicherzustellen (s. Punkt 6.3.2).

Stellungnahme der Unternehmung Wiener Gesundheitsverbund:  
Die Empfehlung wurde bereits umgesetzt.

#### Empfehlung Nr. 9:

Die Generaldirektion sollte durch entsprechende Maßnahmen die Konformität der Verträge mit den von ihr erstellten Vorgaben sicherstellen (s. Punkt 7.4.1).

Stellungnahme der Unternehmung Wiener Gesundheitsverbund:  
Die Empfehlung wurde bereits umgesetzt.

**Empfehlung Nr. 10:**

Mindestbestandzinse wären von den Bestandgebenden grundsätzlich anhand von Gutachten über die Preisangemessenheit festzulegen und darüber hinaus Umsatzbeteiligungen mit den Interessentinnen bzw. Interessenten zu verhandeln, wobei allfällige Abweichungen von dieser Vorgehensweise begründet und dokumentiert werden sollten (s. Punkt 7.4.2).

Stellungnahme der Unternehmung Wiener Gesundheitsverbund:  
Die Verwaltungsdirektionen werden angehalten auf die Expertise und Beurteilung der MA 25 - Technische Stadterneuerung zurückzugreifen, um die Preisangemessenheit transparent festzulegen. Die Verhandlung von Umsatzbeteiligungen wird verbindlich festgelegt.

**Empfehlung Nr. 11:**

Aufgrund massiver Unterschiede in der Betriebskostensystematik und der Abweichungen zum MRG wären im Zusammenwirken der Vorstandsressorts „*Recht und Compliance*“ und „*Finanzmanagement und Unternehmenscontrolling*“ der Generaldirektion die in Bestandverträgen zu vereinbarenden Betriebskostenbestandteile festzulegen (s. Punkt 7.4.3).

Stellungnahme der Unternehmung Wiener Gesundheitsverbund:  
Zur Vereinheitlichung der Betriebskostensystematik in den Bestandverträgen des Gesundheitsverbundes wurde vom Vorstandsressort „*Recht und Compliance*“ ein Musterbestandvertrag erarbeitet, der als Grundlage bei künftigen Bestandverträgen heranzuziehen ist. In diesem Muster wurden auch die Betriebskostenbestandteile, angelehnt an § 21 MRG, angeführt. Mit der Dienstanweisung „*GED-DA-134-20-RCO, Geschäftsräumlichkeiten im Wiener Gesundheitsverbund*“ wurde sichergestellt, dass dieser Mustervertrag als Basis für einen Vertragsentwurf heranzuziehen ist.

**Empfehlung Nr. 12:**

In Bezug auf alle Vertragsbestimmungen sollte künftig durch den Gesundheitsverbund eine möglichst einheitliche und zweckmäßige Gestaltung sämtlicher Bestandverträge vorgenommen werden (s. Punkt 7.4.3).

Stellungnahme der Unternehmung Wiener Gesundheitsverbund:  
Die Empfehlung wurde bereits umgesetzt.

**Empfehlung Nr. 13:**

Aus Gründen der Einnahmensicherung wäre bei einem Bestandnehmenden der Klinik Donaustadt die Mindestmiete möglichst auf die Höhe eines angemessenen Bestandzinses anzuheben (s. Punkt 8.5.2).

Stellungnahme der Unternehmung Wiener Gesundheitsverbund:  
Die Maßnahme wurde mit dem Bestandnehmenden bereits vor Ausbruch von COVID-19 besprochen, jedoch aufgrund von COVID-19 noch nicht umgesetzt. Die Erhöhung der Mindestmiete wird bis Ende des Jahres 2021 umgesetzt.

**Empfehlung Nr. 14:**

Vom Gesundheitsverbund wäre durch entsprechende Maßnahmen eine zeitnahe Verrechnung der Umsatzbeteiligungen zu gewährleisten (s. Punkt 8.5.3).

Stellungnahme der Unternehmung Wiener Gesundheitsverbund:  
Der Gesundheitsverbund schließt sich der Empfehlung des Stadtrechnungshofes Wien an. Die Empfehlung wird umgesetzt.

**Empfehlung Nr. 15:**

Durch den Gesundheitsverbund wäre bei Bestandnehmenden mit umsatzabhängigen Bestandzinsen die Vornahme regelmäßiger Umsatzüberprüfungen sicherzustellen (s. Punkt 8.5.4).

Stellungnahme der Unternehmung Wiener Gesundheitsverbund:  
Es wird sichergestellt, dass die Umsatzbeteiligung gemäß Vertragsgrundlage mit der Jahresabrechnung am Ende des Kalenderjahres festgestellt wird. Als Beurteilungsgrundlage wird der Periodenbericht der jeweiligen Registrierkassen (oder gleichwertig validiert) herangezogen. Eine Abstimmung mit den Vorstandsressorts „*Recht und Compliance*“ und „*Finanzmanagement und Unternehmenscontrolling*“ wird erfolgen.

Empfehlung Nr. 16:

Nicht erfolgte Wertanpassungen wären vom Gesundheitsverbund nachträglich in Rechnung zu stellen und künftig in allen Fällen eine vertragsgemäße Verrechnung zu gewährleisten (s. Punkt 8.5.5).

Stellungnahme der Unternehmung Wiener Gesundheitsverbund:  
Die Umsetzung der erforderlichen Wertanpassungen erfolgt im neuen SAP laufend. Die Nachverrechnung ist aufgrund der Umstellung im Laufen.

Empfehlung Nr. 17:

Bei Nichteinhaltung von Vertragspflichten durch Bestandnehmende sollten durch den Gesundheitsverbund nach entsprechender Kontaktaufnahme und nachdrücklicher Einforderung der Pflichterfüllung künftig rascher und konsequenter die vertraglichen Möglichkeiten ausgeschöpft werden (s. Punkt 9.3.3).

Stellungnahme der Unternehmung Wiener Gesundheitsverbund:  
Die Maßnahme wird ab sofort bei künftigen Anlassfällen unter Einbindung des Vorstandsressorts „*Recht und Compliance*“ erfolgen.

**Empfehlung Nr. 18:**

Bei Änderungen von Bestandverträgen sollten wirtschaftlichen Überlegungen des Gesundheitsverbundes ein höherer Stellenwert beigemessen und sachlich gerechtfertigte Zugeständnisse an Bestandnehmende in finanziell engerem und zeitlich kürzerem Rahmen gewährt werden (s. Punkt 9.3.4).

Stellungnahme der Unternehmung Wiener Gesundheitsverbund:  
Die Verwaltungsdirektionen treffen ihre Entscheidungen prinzipiell nach den Maßstäben der Wirtschaftlichkeit, Zweckmäßigkeit und Sparsamkeit. Die Empfehlungen werden entsprechend berücksichtigt.

**Empfehlung Nr. 19:**

Der Gesundheitsverbund sollte künftig bis zur Klärung der Gesamtsituation und eventueller Förderungen anderer Stellen mit Bestandnehmenden jedenfalls Stundungen anstelle der Herabsetzung von Bestandzinsforderungen vereinbaren (s. Punkt 9.3.5).

Stellungnahme der Unternehmung Wiener Gesundheitsverbund:  
Eine entsprechende Dienstanweisung wird erarbeitet werden.

**Empfehlung Nr. 20:**

Die bestehenden Konditionen für Verpflegungsautomaten wären zu evaluieren und künftig für den Gesundheitsverbund möglichst wirtschaftlich günstige Lösungen zu erzielen (s. Punkt 10.6.1).

Stellungnahme der Unternehmung Wiener Gesundheitsverbund:  
Die Serviceeinheit Einkauf der Generaldirektion des Gesundheitsverbundes wird die Verwaltungsdirektionen auffordern, die Verpflegungsautomaten zu evaluieren und die abgeschlossenen Verträge an die Serviceeinheit Einkauf der Generaldirektion des



Gesundheitsverbundes zu übermitteln. Auf Basis dieser Erhebung werden einheitliche und wirtschaftlich vertretbare Lösungen angestrebt.

Empfehlung Nr. 21:

Die Überlassung von Automatenvergütungen an einen Verein wäre umgehend einzustellen und der Erlös vom Therapiezentrum Ybbs selbst zu vereinnahmen (s. Punkt 10.6.2).

Stellungnahme der Unternehmung Wiener Gesundheitsverbund:  
Die Empfehlung wird nach Vertragsabänderung umgesetzt.

Empfehlung Nr. 22:

Die ausständigen Einnahmen aus Automatenaufstellungen in der Klinik Floridsdorf wären umgehend nachzufordern und eine korrekte Verrechnung künftig durch geeignete interne Kontrollen sicherzustellen (s. Punkt 10.6.4).

Stellungnahme der Unternehmung Wiener Gesundheitsverbund:  
Die ausständigen Automatenenerlöse wurden unverzüglich nachgefordert und von der Geschäftspartnerin bzw. dem Geschäftspartner überwiesen. Die Prüfung der SAP-Debitorenübersicht der Geschäftspartnerinnen bzw. Geschäftspartner, respektive deren vereinnahmten Erlöse, erfolgt im Zuge des monatlichen Rechnungsworkflows im Vieraugenprinzip.

Der Stadtrechnungshofdirektor:

Mag. Werner Sedlak, MA

Wien, im September 2021