



Unternehmung Wiener Gesundheits- verbund, Prüfung der Vermietung und Verpachtung von Geschäftsflächen in Krankenanstalten

**Prüfung der
Maßnahmenbekanntgabe**

StRH II - 1279612-2023

Impressum

Stadtrechnungshof Wien
Landesgerichtsstraße 10
1082 Wien
Telefon: +43 1 4000 82911
E-Mail: post@stadtrechnungshof.wien.at
www.stadtrechnungshof.wien.at

Der vorliegende Bericht ist ein Beitrag für den StRH Wien - Tätigkeitsbericht 2025.



Kurzfassung

Der StRH Wien prüfte die Umsetzung der im September 2022 veröffentlichten Maßnahmenbekanntgabe, die von der Unternehmung Wiener Gesundheitsverbund zum ursprünglichen Bericht (s. Tätigkeitsbericht 2022, „Unternehmung Wiener Gesundheitsverbund, Prüfung der Vermietung und Verpachtung von Geschäftsflächen in Krankenanstalten, StRH II - 39/20“) abgegeben wurde.

Dabei war festzustellen, dass der in der Maßnahmenbekanntgabe geäußerte Stand der Umsetzung bei 13 Empfehlungen mit dem Prüfungsergebnis des StRH Wien übereinstimmte. Bei sechs Empfehlungen wurde ein höherer und bei drei Empfehlungen ein niedrigerer Umsetzungsstand festgestellt.

Bereits umgesetzt stellten sich die Empfehlungen zur Nutzung und Richtigstellung der Vertragsdatenbank sowie zur Durchführung entsprechender Schulungen dar. Bei der Erstellung von Bestandverträgen standen den Kliniken nunmehr Muster von Bestandverträgen sowie im Bedarfsfall die Fachexpertise des Vorstandsressorts „Recht und Compliance“ zur Verfügung. Die aus der damaligen Einschau in den Kliniken der Stichprobe ergangenen Empfehlungen zur Anhebung von Mindestmieten, zur zeitnahen Verrechnung von Umsatzbeteiligungen sowie zur vollständigen Vereinnahmung der Automatenerlöse waren ebenfalls umgesetzt. In Umsetzung war u.a. noch die Empfehlung, Überlegungen und Vorbereitungs-handlungen zur Nachnutzung von Bestandflächen zeitgerecht anzustellen.

Zu kritisieren war, dass die internen Vorgaben nicht konsequent eingehalten wurden. So erkannte der StRH Wien, dass bei der Interessentinnen- bzw. Interessentensuche für Geschäftsflächen neben dem Amtsblatt der Stadt Wien nicht immer alternative Medien genutzt wurden. Zudem war der gutachterlich ermittelte, angemessene Mietzins bei der Vereinbarung des Mindestbestandzinses in einem Fall unterschritten worden.

Infolgedessen waren neuerliche Empfehlungen auszusprechen, welche die Konformität der Verträge mit den internen Vorgaben und die Festlegung der Bestandzinse nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten bezweckten. Weiters sollte der Gesundheitsverbund Kontrollen der Umsatzmeldungen gewährleisten und bei Nichteinhaltung von Vertragspflichten durch die Vertragspartnerinnen bzw. Vertragspartner rascher Schritte setzen.

Der StRH Wien unterzog ursprünglich die Vermietung und Verpachtung von Geschäftsflächen in den Krankenanstalten des Gesundheitsverbundes einer Prüfung. Der diesbezügliche Bericht des StRH Wien wurde am 6. Oktober 2021 veröffentlicht und im Rahmen der Sitzung des StRH-Ausschusses vom 14. Oktober zur Kenntnis genommen.

Der StRH Wien prüfte nunmehr die Maßnahmenbekanntgabe des Gesundheitsverbundes hinsichtlich der bekannt gegebenen Umsetzungen 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.	Bekannt gegebener Umsetzungsstand	7
2.	Umsetzungsstand laut Prüfungsergebnis.....	7
3.	Bekannt gegebener Umsetzungsstand im Einzelnen versus Prüfungsergebnis.....	8
3.1	Empfehlung Nr. 1	9
3.2	Empfehlung Nr. 2.....	10
3.3	Empfehlung Nr. 3.....	12
3.4	Empfehlung Nr. 4.....	13
3.5	Empfehlung Nr. 5.....	15
3.6	Empfehlung Nr. 6.....	17
3.7	Empfehlung Nr. 7.....	18
3.8	Empfehlung Nr. 8.....	19
3.9	Empfehlung Nr. 9.....	21
3.10	Empfehlung Nr. 10.....	23
3.11	Empfehlung Nr. 11.....	25
3.12	Empfehlung Nr. 12.....	26
3.13	Empfehlung Nr. 13.....	28
3.14	Empfehlung Nr. 14.....	29
3.15	Empfehlung Nr. 15.....	30

3.16	Empfehlung Nr. 16.....	32
3.17	Empfehlung Nr. 17.....	33
3.18	Empfehlung Nr. 18.....	35
3.19	Empfehlung Nr. 19.....	36
3.20	Empfehlung Nr. 20.....	37
3.21	Empfehlung Nr. 21.....	39
3.22	Empfehlung Nr. 22.....	39
4.	Zusammenfassung der neuerlichen und verbleibenden Empfehlungen	41

Abkürzungsverzeichnis

bzgl.	bezüglich
bzw.	beziehungsweise
ca.	circa
COVID-19	Coronavirus-Krankheit-2019
d.h.	das heißt
DA	Dienstanweisung
EDV	Elektronische Datenverarbeitung
GED	Generaldirektion
Gesundheitsverbund	Unternehmung Wiener Gesundheitsverbund
idgF	in der geltenden Fassung
IKS	Internes Kontrollsystem
inkl.	inklusive
lt.	laut
m ²	Quadratmeter
MA	Magistratsabteilung
MRG	Mietrechtsgesetz
Nr.	Nummer
o.a.	oben angeführt
rd.	rund
s.	siehe
s.a.	siehe auch
StRH	Stadtrechnungshof
u.a.	unter anderem
VDM	Vertragsdatenmanagement
z.B.	zum Beispiel
z.T.	zum Teil

Prüfungsergebnis

1. Bekannt gegebener Umsetzungsstand

Im Rahmen der Maßnahmenbekanntgabe des Gesundheitsverbundes wurde folgende Umsetzung in Bezug auf die ergangenen Empfehlungen bekannt gegeben:

Stand der Umsetzung der Empfehlungen lt. Maßnahmenbekanntgabe	Anzahl	Anteil an Gesamt in %
Gesamt	22	100,0
umgesetzt	14	63,6
in Umsetzung	3	13,6
geplant/in Bearbeitung	5	22,7
nicht geplant	-	-

Allfällige Rundungsdifferenzen bei der Darstellung von Berechnungen wurden nicht ausgeglichen.

Die von der geprüften Stelle bekannt gegebenen Umsetzungen der Empfehlungen wurden im Bericht des StRH Wien am 19. September 2022 veröffentlicht und im Rahmen der Sitzung des StRH-Ausschusses vom 27. September 2022 zur Kenntnis genommen.

2. Umsetzungsstand laut Prüfungsergebnis

Die Prüfung durch den StRH Wien bezog sich ausschließlich auf den Inhalt der Empfehlungen lt. Maßnahmenbekanntgabe und war somit keine umfassende Nachprüfung.

Folgender Stand der Umsetzung der Empfehlungen wurde festgestellt:

Stand der Umsetzung der Empfehlungen lt. Prüfung	Anzahl	Anteil an Gesamt in %
Gesamt	22	100,0
umgesetzt	12	54,5
in Umsetzung	10	45,5
geplant/in Bearbeitung	-	-
nicht geplant	-	-

Von den insgesamt 22 Empfehlungen waren zwölf umgesetzt und zehn befanden sich in Umsetzung.

Der bekannt gegebene Stand der Umsetzung stimmte bei zwölf Empfehlungen mit dem Prüfungsergebnis des StRH Wien überein. Bei sechs Empfehlungen war ein höherer Umsetzungsstand und in vier Fällen ein niedrigerer Umsetzungsstand festgestellt worden.

3. Bekannt gegebener Umsetzungsstand im Einzelnen versus Prüfungsergebnis

In den nachfolgenden Punkten wird das Ergebnis der Prüfung des von der geprüften Stelle bekannt gegebenen Umsetzungsstandes im Einzelnen dargestellt. Die Einschau vor Ort erfolgte wie bei der Erstprüfung in der Klinik Donaustadt und in der Klinik Floridsdorf. Dabei wurden die bisher erfolgten Empfehlungen, Stellungnahmen, allfällige Gegenäußerungen sowie die Begründungen bzw. Erläuterungen der Maßnahmenbekanntgabe berücksichtigt.

3.1 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.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

Der Gesundheitsverbund schließt sich der Empfehlung des StRH Wien an. Die Empfehlung wird umgesetzt.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.

Mit der Dienstanweisung vom 30. Juni 2021 „GED-DA-134-20-RCO, Geschäftsräumlichkeiten im Wiener Gesundheitsverbund“ wurden die rechtskonforme Ausgestaltung der Bestandverträge sowie die Vorgangsweise inkl. Umsatzprüfung verbindlich festgelegt. Mit der Inbetriebnahme des One.ERP im Jahr 2021 wurden die Prozesse umgestellt und diese den mit der Administration und Verrechnung der Mietverträge betrauten Mitarbeitenden auf der Schulungs- und Wissensplattform zur Verfügung gestellt. Die Zuordnung und Erledigung dieser Aufgaben werden von der jeweiligen Organisationseinheit, in dem sich das Bestandsobjekt befindet, sichergestellt.

Ergebnis der Prüfung des StRH Wien:

Der von der geprüften Stelle bekannt gegebene Umsetzungsstand entsprach dem Ergebnis der Prüfung.

Ergänzend zur o.a. Dienstanweisung vom Juni 2021 wurde im August 2022 eine weitere Dienstanweisung zur gegenständlichen Thematik (GED-DA-44-22-ISM, „Vermietung und Verpachtung von Geschäftsflächen in den Kliniken des Wiener Gesundheitsverbundes“) erlassen. Aus Gründen der Zweckmäßigkeit wurden diese Regelungen im Jahr 2023 überarbeitet und in einer neuen Dienstanweisung vom 9. März 2023, GED-DA-7-23-RCO, „Geschäftsräumlichkeiten im Wiener Gesundheitsverbund“ verlautbart. Die beiden vorherigen Dienstanweisungen wurden im Zuge dessen außer Kraft gesetzt.

Die zum Zeitpunkt der Einschau gültige Dienstanweisung aus dem Jahr 2023 enthielt Vorgaben in Bezug auf die Vorgehensweise bei der Bestandgabe sowie die Zuständigkeiten bei der Vertragsadministration und der Verrechnung inkl. der Umsatzkontrollen. Die Zuständigkeiten verblieben bei den bestandgebenden Organisationseinheiten (Kliniken bzw. Pflegewohnhäuser). Bei Abweichungen in der Vertragsgestaltung vom Vertragsentwurf der Generaldirektion war entsprechend gegenständlicher Dienstanweisung Rücksprache mit dem Vorstandsressort „Recht und Compliance“ zu halten.

Mit Inbetriebnahme von One.ERP im Jahr 2021 wurden die Prozesse im Zusammenhang mit der Vermietung und Verpachtung von Geschäftsflächen umgestellt. Laut Auskunft des Gesundheitsverbundes wurde dabei insbesondere auf die Richtigstellung der Aufgabenzuordnung nach dem Prinzip der Trennung von Anordnung und Vollzug geachtet. Kontrakte wurden seither nicht mehr durch die Buchhaltungsabteilungen, sondern in den Dienststellen selbst angelegt und die Daten elektronisch eingepflegt. Diesbezügliche Schulungsdokumentationen und Handbücher zu verschiedenen Themenbereichen (z.B. Mietverträge anlegen und ändern, Bearbeitung von Gutschriften und Nachforderungen, Vornahme von Indexanpassungen) konnten vom Gesundheitsverbund vorgelegt werden.

3.2 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.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wird zur Kenntnis genommen und bei künftigen Projekten vorgesehen.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Umsetzung der Empfehlung ist geplant/in Bearbeitung.

In jenen Krankenanstalten, in denen das Mindestangebot noch nicht realisiert werden konnte, wird diese Anforderung bei künftigen Projekten berücksichtigt.

Ergebnis der Prüfung des StRH Wien:

Der von der geprüften Stelle bekannt gegebene Umsetzungsstand entsprach dem Ergebnis der Prüfung bzw. war die Empfehlung zwischenzeitlich bereits in Umsetzung.

In der Dienstanweisung vom 9. März 2023 „GED-DA-7-23-RCO, Geschäftsräumlichkeiten im Wiener Gesundheitsverbund“ war festgelegt worden, dass bei Neu-, Zu- und Umbauten darauf zu achten wäre, dass ein gastronomisches Angebot sowie die Möglichkeit des Erwerbes von Lebensmitteln und Hygieneartikeln für den täglichen Bedarf Berücksichtigung fände.

Da bis zum Zeitpunkt der Einschau kein Neu-, Zu- oder Umbau erfolgt war, konnte diese Festlegung noch nicht konkret umgesetzt werden.

3.3 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.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

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.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Umsetzung der Empfehlung ist geplant/in Bearbeitung.

Die Stellungnahme bleibt aufgrund einer bis dato stabilen Miet-situation aufrecht. Im Bereich der Klinik Donaustadt erfolgt derzeit bzgl. einer leerstehenden Fläche ein eigenes Prüfungsverfahren unter Berücksichtigung der Empfehlungen des StRH Wien.

Ergebnis der Prüfung des StRH Wien:

Der von der geprüften Stelle bekannt gegebene Umsetzungsstand entsprach dem Ergebnis der Prüfung bzw. war die Empfehlung zwischenzeitlich bereits in Umsetzung.

In der Dienstanweisung vom 9. März 2023 „GED-DA-7-23-RCO, Geschäftsräumlichkeiten im Wiener Gesundheitsverbund“ war festgelegt worden, dass von der jeweiligen Organisationseinheit bereits vor der Beendigung von Bestandverhältnissen Überlegungen und Vorbereitungshandlungen zur Nachnutzung freiwerdender Geschäftsräumlichkeiten anzustellen wären. Dies sollte eine zeitnahe Übergabe an die nächste Vertragspartnerin bzw. den nächsten Vertragspartner sowie eine baldige anderweitige Nutzung sicherstellen.

Laut Auskunft der Generaldirektion des Gesundheitsverbundes standen zum Zeitpunkt der Einschau in drei Kliniken Geschäftsflächen von geringem Ausmaß leer. Für sämtliche Flächen war bereits eine Nachnutzung im Gange bzw. in Aussicht gestellt.

Die Einschau des StRH Wien in der Klinik Donaustadt zeigte, dass eine Geschäftsfläche im Ausmaß von ca. 29 m² seit Dezember 2021 nicht mehr gewerblich genutzt wurde. Laut Angaben der Verantwortlichen war keine gewerbliche Nachnutzung geplant. Vielmehr wurde diese Fläche seither zeitweise für den Eigenbedarf der Krankenanstalt, etwa als Ausweichfläche im Zuge von Sanierungsarbeiten, genutzt. Zum Zeitpunkt der Einschau plante die Krankenanstalt eine Widmung dieser Fläche als Wartebereich für Patientinnen bzw. Patienten, die für einen Krankentransport vorgesehen waren.

In der Klinik Floridsdorf gab es zum Zeitpunkt der Einschau keine leerstehenden Geschäftsflächen.

3.4 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.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

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 den Vertragsmanagerinnen bzw. Vertragsmanagern Zweck und Ziele der Vertragsdatenbank nähergebracht und auch die Handhabung der Vertragsdatenbank präsentiert wurden. 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.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.

Es wurden Anfang des Jahres 2022 sämtliche Organisationseinheiten über die Ende April 2022 geplanten Schulungen im Umgang mit der Online-Datenbank VDM zentrales Vertragsdatenmanagement in Kenntnis gesetzt und diese in Form von

2 Terminen als Online-Videokonferenz abgehalten. Es war eine rege Teilnahme zu verzeichnen. Hierbei wurde insbesondere auch auf die in der VDM-Benutzeroberfläche implementierte Verlinkung zu den Rahmenvereinbarungen der Technik (Vergabe- und Vertragsmanagement) sowie auf das Datenschutzhandbuch besonders hingewiesen sowie der unterschiedliche Aufbau und Zweck der einzelnen Werkzeuge (auch z.B. zum SAP-Bestellwesen) erläutert. Die Bedeutung des VDM als Werkzeug zur laufenden Unterstützung bei der Arbeit mit und Steuerung von Verträgen wurde besonders hervorgehoben und veranschaulicht.

Ergebnis der Prüfung des StRH Wien:

Der von der geprüften Stelle bekannt gegebene Umsetzungsstand entsprach dem Ergebnis der Prüfung.

Die Einschau zeigte, dass in den Jahren 2022 und 2023 jeweils zwei Schulungstermine zum Vertragsdatenmanagement stattgefunden hatten. Bei diesen Online-Videokonferenzen brachten Mitarbeitende des Vorstandsressorts „Recht und Compliance“ einem großen Kreis an Anwenderinnen bzw. Anwendern die Handhabung der Vertragsdatenbank näher.

3.5 Empfehlung Nr. 5

Da in der zentralen Vertragsdatenbank des Gesundheitsverbundes zum Zeitpunkt der Einschau mehrere Bestandsverträge doppelt enthalten und Vertragsbeendigungen z.T. nicht erfasst waren, sollten entsprechende Korrekturen vorgenommen werden.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde bereits umgesetzt.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.

Es wurde im Zuge der unter der Empfehlung Nr. 4 angeführten VDM-Schulungen auf die Bedeutung einer eindeutigen Ablage in der Vertragsdatenbank besonders hingewiesen. Bezüglich Doppelablagen wurde anhand eines konkreten (Schulungs-) Beispiels erläutert, wie dies zu bereinigen ist. Dabei wurde auch die Wichtigkeit einer eindeutigen (einmaligen) Auffindbarkeit betont und um entsprechende Mitwirkung ersucht. Dies stellt auch ein Jahresziel des Gesundheitsverbundes dar und wird entsprechend stichprobenartig kontrolliert, monitort und gegebenenfalls angeleitet. Zusätzlich wurde bereits die Funktion der verpflichtenden Wiedervorlage in der Vertragsdatenbank bei unbefristeten Verträgen eingeführt, im Zuge derer Doppelablagen ebenso zutage treten und entsprechend korrigiert werden können.

Ergebnis der Prüfung des StRH Wien:

Der von der geprüften Stelle bekannt gegebene Umsetzungsstand entsprach dem Ergebnis der Prüfung.

Wie bereits im Punkt 3.1 angeführt, wurden lt. Gesundheitsverbund mit der Inbetriebnahme des One.ERP im Jahr 2021 die Prozesse umgestellt. Kontrakte, zu denen auch gegenständliche Verträge zählten, wurden seither von der Dienststelle selbst und nicht mehr durch die Buchhaltungsabteilungen angelegt und die Daten eingepflegt.

Eine Auswertung aus der Vertragsdatenbank zeigte, dass die im Zuge der ursprünglichen Prüfung aufgeschienenen Erfassungsfehler behoben worden waren.

3.6 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.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

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.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.

Im Anlassfall findet die Empfehlung des StRH Wien Anwendung.

Ergebnis der Prüfung des StRH Wien:

Der von der geprüften Stelle bekannt gegebene Umsetzungsstand entsprach nicht dem Ergebnis der Prüfung. Die Empfehlung befand sich noch in Umsetzung, da eine Klinik der Stichprobe die Vorgaben der Generaldirektion des Gesundheitsverbundes nicht eingehalten hatte.

In der Dienstanweisung vom 9. März 2023 „GED-DA-7-23-RCO, Geschäftsräumlichkeiten im Wiener Gesundheitsverbund“ waren die Vorgaben zur Bekanntmachung erweitert worden.

Demnach war aus Gründen der Zweckmäßigkeit zusätzlich zur Bekanntmachung des Angebotes des jeweiligen Bestandobjektes im Amtsblatt der Stadt Wien auch in einem anderen Medium (z.B. Internet oder Tageszeitung) zu veröffentlichen.

Im Mai 2023 veröffentlichte die Klinik Donaustadt die Interessentinnen- bzw. Interessentensuche für eine Geschäftsfläche ausschließlich im Amtsblatt der Stadt Wien. Vor dem Hintergrund der zu diesem Zeitpunkt vom Gesundheitsverbund bereits an den StRH Wien abgegebenen Stellungnahme und der im März 2023 in Kraft getretenen Dienstanweisung „GED-DA-7-23-RCO, Geschäftsräumlichkeiten im Wiener Gesundheitsverbund“, hätte eine Veröffentlichung in anderen Medien (z.B. Internet oder Tageszeitung) erfolgen müssen.

*Der StRH Wien erneuerte daher seine damals ausgesprochene **Empfehlung**, bei der Interessentinnen- bzw. Interessentensuche für Geschäftsflächen auch von alternativen Medien (z.B. Internet oder Tageszeitung) Gebrauch zu machen.*

3.7 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.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

Bei der Erstellung von Bestandverträgen respektive Vertragsnachträgen wird ab sofort das Vorstandsressort „Recht und Compliance“ involviert.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.

Im Anlassfall findet die Empfehlung des StRH Wien Anwendung und das Vorstandsressort „Recht und Compliance“ wird in allen Fällen involviert.

Ergebnis der Prüfung des StRH Wien:

Der von der geprüften Stelle bekannt gegebene Umsetzungsstand entsprach dem Ergebnis der Prüfung.

Mit Dienstanweisung vom 23. Juni 2021 „GED-DA-134-20-RCO, Geschäftsräumlichkeiten im Wiener Gesundheitsverbund“ wurde den Organisationseinheiten das Muster eines Bestandvertrages auf der Intranetseite des Vorstandsressorts zur Verfügung gestellt. Dieses sollte von den zuständigen Organisationseinheiten als Basis für Vertragsentwürfe herangezogen werden. Auch die später in Kraft getretene Dienstanweisung vom 9. März 2023 „GED-DA-7-23-RCO, Geschäftsräumlichkeiten im Wiener Gesundheitsverbund“ enthielt die gleichen Hinweise. Die Einschau bestätigte, dass im Intranet des Gesundheitsverbundes ein Muster eines Bestandvertrages mit diversen Erklärungen und Anmerkungen des Vorstandsressorts „Recht und Compliance“ zur Verfügung stand.

Wie die Erhebungen in den Kliniken Donaustadt und Floridsdorf zeigten, wurde das Muster des Bestandvertrages bei neuen Vertragsabschlüssen verwendet. Im Bedarfsfall bzw. sofern es sich um komplexere Fragestellungen im Rahmen der Vertragsvorbereitung handelte, kontaktierten die Mitarbeitenden der Kliniken das Vorstandsressort „Recht und Compliance“. Die Zusammenarbeit mit dem Vorstandsressort wurde von beiden Kliniken gegenüber dem StRH Wien als positiv bewertet.

3.8 Empfehlung Nr. 8

Die Umsetzung neuer Vorgaben zum Ablauf von Beständen wäre im Gesundheitsverbund unternehmensweit sicherzustellen.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde bereits umgesetzt.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.

Die Dienstanweisung „*Vermietung und Verpachtung von Geschäftslokalen*“ wurde grundlegend überarbeitet und um zusätzliche sowie präzisere Vorgaben ergänzt, neu herausgegeben und allen Organisationseinheiten des Gesundheitsverbundes zur Kenntnis gebracht. Im Zuge der unter der Empfehlung Nr. 4 angeführten VDM Schulungen wurde weiters auch auf diese (aktualisierte) Dienstanweisung sowie das im Intranet seitens des Vorstandsressorts „*Recht und Compliance*“ zur Verfügung gestellte Muster für Bestandverträge ergänzend hingewiesen (s.a. Empfehlung Nr. 9).

Ergebnis der Prüfung des StRH Wien:

Der von der geprüften Stelle bekannt gegebene Umsetzungsstand entsprach nicht dem Ergebnis der Prüfung. Die Empfehlung war noch in Umsetzung.

Wie unter Punkt 3.1 beschrieben, wurden die Inhalte der bisherigen Dienstanweisungen überarbeitet sowie ergänzt und in der Dienstanweisung vom 9. März 2023, GED-DA-7-23-RCO, „Geschäftsräumlichkeiten im Wiener Gesundheitsverbund“ zusammengeführt. Darüber hinaus erfolgten - wie bereits im Punkt 3.4 angeführt - entsprechende Schulungen.

Die Einschau zeigte, dass in den Kliniken Donaustadt und Floridsdorf die im Intranet zur Verfügung gestellten Muster für Bestandverträge bekannt waren und im Anlassfall verwendet wurden. Externe Beratungsleistungen wurden nicht beauftragt. Bei der Interessentinnen- bzw. Interessentensuche kam es allerdings beim Ablauf der Bestandgaben zu Abweichungen von den unternehmensweiten Vorgaben. Diesbezüglich wird auf die unter Punkt 3.6 erneut ausgesprochene Empfehlung verwiesen.

3.9 Empfehlung Nr. 9

Die Generaldirektion sollte durch entsprechende Maßnahmen die Konformität der Verträge mit den von ihr erstellten Vorgaben sicherstellen.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde bereits umgesetzt.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.

Mit der Dienstanweisung „GED-DA-134-20-RCO, Geschäftsräumlichkeiten im Wiener Gesundheitsverbund“, die seit 30. Juni 2021 in Kraft ist, wurde sichergestellt, dass Bestandverträge auf maximal 5 Jahre abzuschließen sind und ein umsatzabhängiger Bestandzins oder ein nachvollziehbarer fixer Bestandzins mit einer Wertsicherungsklausel festzulegen ist. Der wirtschaftlich günstigeren Variante (umsatzabhängiger Pachtzins oder fixer Mietzins) ist der Vorzug zu geben. Den Organisationseinheiten steht auf der Intranetseite des Vorstandsressorts „Recht und Compliance“ des Gesundheitsverbundes nun u.a. ein Musterbestandvertrag zur Verfügung, in dem diese Punkte nunmehr ebenso berücksichtigt sind und der die Konformität mit den Vorgaben sicherstellt. Die Heranziehung dieses Musterbestandvertrages wurde durch den verpflichtenden Abruf aus dem Intranet im Rahmen der zuvor erwähnten Dienstanweisung sichergestellt.

Ergebnis der Prüfung des StRH Wien:

Der von der geprüften Stelle bekannt gegebene Umsetzungsstand entsprach dem Ergebnis der Prüfung.

Sowohl gemäß der Dienstanweisung vom 23. Juni 2021 „GED-DA-134-20-RCO, Geschäftsräumlichkeiten im Wiener Gesundheitsverbund“ als auch gemäß der Dienstanweisung vom 9. März 2023 „GED-DA-7-23-RCO, Geschäftsräumlichkeiten im Wiener Gesundheitsverbund“ waren Bestandverträge auf maximal fünf Jahre abzuschließen und ein umsatzabhängiger Bestandzins oder ein nachvollziehbarer fixer Bestandzins mit einer Wertsicherungsklausel festzulegen.

Wie die Einschau in die neu abgeschlossenen Bestandverträge in der Klinik Donaustadt allerdings zeigte, war die in den Dienstanweisungen festgelegte Befristung auf maximal fünf Jahre nicht eingehalten worden. Bei einem im Jahr 2023 abgeschlossenen Bestandvertrag für eine Geschäftsräumlichkeit wurde - entgegen der Dienstanweisung und dem Muster für Bestandverträge - die Vertragsdauer auf zehn Jahre befristet. Weitere Erhebungen zeigten, dass das Vorstandsressort „Recht und Compliance“ in die rechtliche Beurteilung im Zusammenhang mit dem Vertragsabschluss involviert war. Dieses informierte die Klinik Donaustadt, dass die Dienstanweisung nicht zur Anwendung käme, wenn der Nachmieter den bestehenden Vertrag und damit sämtliche Rechte und Pflichten daraus übernehme. Tatsächlich wurde allerdings ein neuer Vertrag abgeschlossen.

Wie die Klinik Donaustadt dazu näher ausführte, beabsichtigte der Gesundheitsverbund aus Gründen der Zweckmäßigkeit einen Ausstieg aus dem zuvor unbefristeten Vertragsverhältnis. Da die Weitergabe der Geschäftsräumlichkeit an die Zustimmung einer nicht im Einflussbereich der Stadt Wien liegenden Stelle gebunden war und diese einer Befristung auf fünf Jahre nicht zugestimmt hätte, entschied die Klinik Donaustadt den neuen Bestandvertrag auf zehn Jahre zu befristen.

In einem anderen Fall tauschte ein Bestandnehmer der Klinik Donaustadt seine Geschäftsräumlichkeiten gegen ein gleich großes Geschäftslokal, welches eine verbesserte Raumaufteilung aufwies. Im Zuge dessen führte die Klinik Donaustadt eine Vertragsanpassung durch. Diese beinhaltete den Tausch der Flächen, die Anhebung des Mindestbestandzinses sowie die Umwandlung des zuvor unbefristeten Bestandverhältnisses auf einen auf zehn Jahre befristeten Vertrag. Die Klinik Donaustadt erachtete diese Anpassung als Schritt in Richtung der Vorgaben, wonach Bestandverhältnisse mit fünf Jahren zu befristen wären.

Wie aus den vorgelegten Unterlagen ersichtlich, erfolgte in beiden Fällen die Abstimmung mit dem Vorstandsressort „Recht und Compliance“. Für den StRH Wien war das Abgehen

von der in der Dienstanweisung festgelegten Befristung von Bestandverhältnissen nachvollziehbar.

3.10 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.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

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.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung befindet sich in Umsetzung.

Die Stellungnahme bleibt aufrecht.

Ergebnis der Prüfung des StRH Wien:

Der von der geprüften Stelle bekannt gegebene Umsetzungsstand entsprach nicht dem Ergebnis der Prüfung. Die Empfehlung war noch in Umsetzung, da eine Klinik der Stichprobe die Vorgaben der Generaldirektion nicht einhielt.

In der Dienstanweisung vom 9. März 2023 „GED-DA-7-23-RCO, Geschäftsräumlichkeiten im Wiener Gesundheitsverbund“ war angeführt, dass für jedes Bestandobjekt seitens der zuständigen Organisationseinheit ein Mindestbestandzins festzulegen sei. Dieser Wert sei durch ein Gutachten (z.B. von der MA 25 - Technische Stadterneuerung) bzw. aus anderen

gesicherten Quellen (z.B. aktueller Immobilien-Preisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich oder den jeweils aktuellen Kalkulations- und Valorisierungsrichtlinien) zu eruieren. Der ermittelte Wert solle als Grundlage für die Vertragsverhandlungen dienen.

Der im Intranet verfügbare Vertragsentwurf enthielt Varianten für einen fixen und einen variablen Bestandzins. Bei Änderungsbedarf am Vertragstext war lt. o.a. Dienstanweisung Rücksprache mit dem Vorstandsressort „Recht und Compliance“ zu halten.

Die stichprobenweise Einschau in die Bestandgaben der Jahre 2022 und 2023 zeigte, dass im Fall einer Unternehmensweitergabe in der Klinik Floridsdorf durch Verhandlung eine Verbesserung des zuletzt vereinbarten umsatzabhängigen Bestandzinses erreicht werden konnte. Durch Herabsetzung der Jahresnettoumsatzgrenzen und Erhöhung der prozentuell zu entrichteten Anteile konnte im Fall einer guten Umsatzentwicklung eine Erhöhung des jährlichen Hauptmietzinses erzielt werden.

Im Zuge der Vertragsvorbereitungen zur Bestandgabe einer Geschäftsräumlichkeit beauftragte die Klinik Donaustadt die MA 25 - Technische Stadterneuerung erlassgemäß mit der Erstellung eines Gutachtens zwecks Mietpreisgestaltung. In der Folge vereinbarte die Klinik Donaustadt einen geringeren Mindestbestandzins als jenen Betrag, der im Gutachten des amtlichen Sachverständigen als angemessen ermittelt wurde. Dies widersprach der Empfehlung des StRH Wien sowie der diesbezüglichen Festlegung in der unternehmensweiten Dienstanweisung, wonach Mindestbestandzinse von den Bestandgebenden grundsätzlich anhand von Gutachten über die Preisangemessenheit festzulegen wären.

Zu bemerken war, dass bei der Neuvermietung gegenständlicher Geschäftsfläche - wie in Punkt 3.6 beschrieben - auch keine Veröffentlichung in weiteren, über das Amtsblatt der Stadt Wien hinausgehende Medien (z.B. Internet oder Tageszeitung) erfolgte. Infolgedessen bewarb sich nur jener Inhaber, der das Geschäftslokal bereits in den Jahren zuvor angemietet hatte, für die Neuvermietung. Im Zuge der Neuvermietung wurde mit demselben Bestandnehmer ein Mindestbestandzins vereinbart, der unter dem gutachterlich ermittelten, angemessenen Mietzins lag.

Aus Gründen der Wirtschaftlichkeit sprach der StRH Wien eine neue **Empfehlung** aus, wonach bei Neuvermietungen der Mindestbestandzins nicht unter dem im Gutachten ermittelten, angemessenen Mietzins festzulegen wäre.

3.11 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.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

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.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.

Im Zuge der Überarbeitung und Neuherausgabe der Dienstanweisung „*GED-DA-134-20-RCO, Geschäftsräumlichkeiten im Wiener Gesundheitsverbund*“ wurde auch diesem Punkt Rechnung getragen, indem im hier angeführten, verbindlich anzuwendenden Musterbestandvertrag detaillierte und präzise Vorgaben gemacht worden sind. Neben der regulären Kundmachung wurden

auch im Zuge der unter der Empfehlung Nr. 4 angeführten VDM-Schulungen auf diese (aktualisierte) Dienstanweisung sowie insbesondere das im Intranet seitens des Vorstandsressorts „Recht und Compliance“ zur Verfügung gestellte Muster für Bestandverträge ergänzend hingewiesen. In diesem Musterbestandvertrag ist der Betriebskostenkatalog detailliert aufgeschlüsselt, die Pauschalkostenverrechnung besonders hervorgehoben und auch ein Verweis auf die sinngemäße Geltung des § 21 MRG 1981 idgF enthalten.

Ergebnis der Prüfung des StRH Wien:

Der von der geprüften Stelle bekannt gegebene Umsetzungsstand entsprach dem Ergebnis der Prüfung.

In dem im Intranet verfügbaren Musterbestandvertrag waren die zu verrechnenden Betriebskostenbestandteile, angelehnt an § 21 MRG, angeführt. Diese Vorlage war aufgrund der zum Zeitpunkt der Einschau gültigen Dienstanweisung vom 9. März 2023 „GED-DA-7-23-RCO, Geschäftsräumlichkeiten im Wiener Gesundheitsverbund“ als Basis für einen Vertragsentwurf heranzuziehen.

Die stichprobenweise Einschau zeigte, dass in den neu abgeschlossenen Bestandverträgen in der Klinik Donaustadt entsprechende Betriebskostenbestandteile vereinbart worden waren, die sich an den Bestimmungen des Musterbestandvertrages zu den Betriebskosten orientierten.

3.12 Empfehlung Nr. 12

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

Stellungnahme der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde bereits umgesetzt.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.

Die Dienstanweisung „*Vermietung und Verpachtung von Geschäftslokalen*“ wurde überarbeitet, neu herausgegeben und allen Organisationseinheiten des Gesundheitsverbundes zur Kenntnis gebracht. Im Zuge der unter der Empfehlung Nr. 4 angeführten VDM-Schulungen wurden weiters auch auf diese (aktualisierte) Dienstanweisung sowie das im Intranet seitens des Vorstandsressorts „*Recht und Compliance*“ zur Verfügung gestellte Muster für Bestandverträge ergänzend hingewiesen.

Ergebnis der Prüfung des StRH Wien:

Der von der geprüften Stelle bekannt gegebene Umsetzungsstand entsprach nur z.T. dem Ergebnis der Prüfung. Die Empfehlung war noch in Umsetzung.

Durch die gegenständliche Dienstanweisung und den Musterbestandvertrag hatte der Gesundheitsverbund Maßnahmen gesetzt, um eine möglichst einheitliche und zweckmäßige Gestaltung sämtlicher Bestandverträge zu erzielen.

Im Zuge der stichprobenweisen Einschau in die Bestandverträge in den Kliniken Donaustadt und Floridsdorf zeigte sich, dass von den Kliniken grundsätzlich der Musterbestandvertrag des Vorstandsressorts „Recht und Compliance“ vor Abschluss eines Bestandvertrages herangezogen wurde.

3.13 Empfehlung Nr. 13

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

Stellungnahme der geprüften Stelle:

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.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.

Die Maßnahme wurde in der Klinik Donaustadt umgesetzt. Die Mindestmiete bei dem betroffenen Bestandnehmenden wurde mit 1. Dezember 2021 auf einen angemessenen Bestandzins angehoben.

Ergebnis der Prüfung des StRH Wien:

Der von der geprüften Stelle bekannt gegebene Umsetzungsstand entsprach dem Ergebnis der Prüfung.

Die Einschau in die Vorschreibungen an den Bestandnehmenden in der Klinik Donaustadt ergab, dass die Erhöhung auf einen angemessenen Mindestbestandzins rückwirkend ab Dezember 2021 erfolgte.

3.14 Empfehlung Nr. 14

Vom Gesundheitsverbund wäre durch entsprechende Maßnahmen eine zeitnahe Verrechnung der Umsatzbeteiligungen zu gewährleisten.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

Der Gesundheitsverbund schließt sich der Empfehlung des StRH Wien an. Die Empfehlung wird umgesetzt.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.

Mit der Dienstanweisung vom 30. Juni 2021 „GED-DA-134-20-RCO, Geschäftsräumlichkeiten im Wiener Gesundheitsverbund“ wurden im Punkt 1. Vorbereitende Handlungen darauf Bezug genommen, dass bei Vereinbarung eines umsatzabhängigen Bestandzinses das Recht zu stichprobenartigen Kontrollen der Umsatzmeldungen einzuräumen ist. Diese Kontrollen sind von der jeweiligen Organisationseinheit, in dem sich das Bestandsobjekt befindet, durchzuführen. Außerdem wurden im Punkt 6. Umsatzprüfungen festgelegt, dass eine entsprechende Kontrolle und Dokumentation der Überprüfung zu erfolgen hat. Mit der Inbetriebnahme des One.ERP im Jahr 2021 wurden die Prozesse umgestellt und diese den mit der Administration und Verrechnung der Mietverträge betrauten Mitarbeitenden auf der Schulungs- und Wissensplattform zur Verfügung gestellt. Die Zuordnung und Erledigung dieser Aufgaben werden von der jeweiligen Organisationseinheit, in dem sich das Bestandsobjekt befindet, sichergestellt.

Ergebnis der Prüfung des StRH Wien:

Der von der geprüften Stelle bekannt gegebene Umsetzungsstand entsprach dem Ergebnis der Prüfung.

Für die umsatzabhängigen Mieten wurden von den zuständigen Buchhaltungsabteilungen regelmäßig entsprechende Berechnungen durchgeführt und monatlich zur Vorschreibung gebracht. Bei einem Bestandnehmenden in der Klinik Donaustadt war die Höhe der ausstän- digen, umsatzabhängigen Miete noch Inhalt des anhängigen Gerichtsverfahrens (s. Punkt 3.17).

3.15 Empfehlung Nr. 15

Durch den Gesundheitsverbund wäre bei Bestandnehmen- den mit umsatzabhängigen Bestandzinsen die Vornahme regelmäßiger Umsatzüberprüfungen sicherzustellen.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

Es wird sichergestellt, dass die Umsatzbeteiligung gemäß Vertragsgrundlage mit der Jahresabrechnung am Ende des Kalenderjahres festgestellt wird. Als Beurteilungs- grundlage wird der Periodenbericht der jeweiligen Regis- trierkassen (oder gleichwertig validiert) herangezogen. Eine Abstimmung mit den Vorstandsressorts „Recht und Compliance“ und „Finanzmanagement und Unterneh- menscontrolling“ wird erfolgen.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung befindet sich in Umsetzung.

Die Stellungnahme bleibt aufrecht. In einigen Kliniken wurden bereits die ersten Umsatzüberprüfungen veranlasst.

Ergebnis der Prüfung des StRH Wien:

Der von der geprüften Stelle bekannt gegebene Umsetzungsstand entsprach dem Ergebnis der Prüfung.

Gemäß der Dienstanweisung vom 9. März 2023 „GED-DA-7-23-RCO, Geschäftsräumlichkeiten im Wiener Gesundheitsverbund“ sollten Umsatzüberprüfungen zumindest stichprobenartig durch die zuständige Organisationseinheit (Klinik bzw. Pflegewohnhaus) vorgenommen und inhaltlich nachvollziehbar sowie sorgfältig dokumentiert werden.

Wie die Einschau zeigte, waren in der Klinik Floridsdorf keine Umsatzüberprüfungen bei den Bestandnehmenden durchgeführt worden. Vielmehr wurden die von den Bestandnehmenden übermittelten Aufstellungen bzw. händischen Aufzeichnungen der getätigten Umsätze zur Kenntnis genommen und für die Verrechnung der Umsatzbeteiligungen verwendet.

In der Klinik Donaustadt war in einem Fall vom damaligen Verwaltungsdirektor eine Steuerberatungs- und Wirtschaftsprüfungskanzlei mit einer Umsatzüberprüfung beauftragt worden. Die Prüfungshandlungen wurden für die Jahre 2019 bis 2021 vorgenommen. Da der Bestandnehmer die von der beauftragten Steuerberatungs- und Wirtschaftsprüfungskanzlei angeforderten Unterlagen nicht umfassend zur Verfügung gestellt hatte, konnte auch von dieser keine abschließende Beurteilung der Vollständigkeit der gemeldeten Umsatzerlöse erfolgen. Bei den übrigen Bestandnehmenden wurden keine Umsatzüberprüfungen durchgeführt.

Wie die Mitarbeitenden der beiden Kliniken gegenüber dem StRH Wien angaben, war die praktische Umsetzung von Umsatzüberprüfungen durch Mitarbeitende des Gesundheitsverbundes bis zum Ende der Einschau noch nicht erfolgt. Als Gründe dafür wurden u.a. fehlende konkrete Vorgaben bzw. Handlungsanleitungen sowie mangelnde Unterstützung durch das Vorstandsressort „Finanzmanagement und Unternehmenscontrolling“ bei der praktischen Vorgehensweise genannt.

Wie der StRH Wien in Erfahrung bringen konnte, wurde vom Vorstandsressort „Finanzmanagement und Unternehmenscontrolling“ zum Zeitpunkt der Einschau ein entsprechender IKS-Prozess bzgl. der Umsatzprüfung bei Umsatzbeteiligungen ausgearbeitet. Eine externe Prüfung durch Wirtschaftsprüferinnen bzw. Wirtschaftsprüfer wäre nach Einschätzung dieses Vorstandsressorts nicht zielführend bzw. würden die Kosten den Nutzen übersteigen.

Außerdem könne dadurch nicht mehr Sicherheit erlangt werden als bei selbstständigen Überprüfungen durch die Organisationseinheiten vor Ort.

Der StRH Wien erachtete es als sinnvoll, den Mitarbeitenden unternehmensweit konkrete, praxisorientierte Handlungsanweisungen für Umsatzüberprüfungen zur Verfügung zu stellen. Dabei sollten insbesondere die zur Beurteilung erforderlichen und anzufordernden Unterlagen festgelegt werden. Im Bedarfsfall sollte eine Unterstützung bzw. Schulung durch das Vorstandsressort „Finanzmanagement und Unternehmenscontrolling“ bzw. eine durch sie beauftragte Stelle zur Verfügung gestellt werden.

*Der StRH Wien erneuerte seine damalige **Empfehlung**, bei umsatzabhängigen Bestandzinsen die Vornahme regelmäßiger Umsatzüberprüfungen sicherzustellen und ergänzte sie insofern, als eine praxisorientierte Handlungsanleitung für die Kliniken zu implementieren sowie erforderlichenfalls die zuständigen Mitarbeitenden zu unterstützen bzw. zu schulen wären. Außerdem wäre auch aus wirtschaftlicher Sicht zu prüfen und festzulegen, ob und inwieweit magistratsinterne und magistratsexterne Stellen zur Unterstützung herangezogen werden sollten.*

3.16 Empfehlung Nr. 16

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

Stellungnahme der geprüften Stelle:

Die Umsetzung der erforderlichen Wertanpassungen erfolgt im neuen SAP laufend. Die Nachverrechnung ist aufgrund der Umstellung im Laufen.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung befindet sich in Umsetzung.

Die Stellungnahme bleibt aufrecht.

Ergebnis der Prüfung des StRH Wien:

Der von der geprüften Stelle bekannt gegebene Umsetzungsstand entsprach dem Ergebnis der Prüfung bzw. war die Empfehlung zwischenzeitlich bereits umgesetzt.

Die Wertanpassung der Verträge an den Verbraucherpreisindex wurde nunmehr regelmäßig durchgeführt. Die Einschau in die diesbezüglichen Vorschriften in der Klinik Donaustadt zeigte, dass die letzte Anpassung im November 2022 erfolgt war. Laut Auskunft der zuständigen Stelle war zum Zeitpunkt der Einschau die Indexanpassung für den vergangenen Zeitraum im Laufen.

3.17 Empfehlung Nr. 17

Bei Nichteinhaltung von Vertragspflichten durch Bestandnennende sollten durch den Gesundheitsverbund nach entsprechender Kontaktaufnahme und nachdrücklicher Einforderung der Pflichterfüllung künftig rascher und konsequenter die vertraglichen Möglichkeiten ausgeschöpft werden.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

Die Maßnahme wird ab sofort bei künftigen Anlassfällen unter Einbindung des Vorstandsressorts „Recht und Compliance“ erfolgen.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.

Im Anlassfall muss das Vorstandsressort „Recht und Compliance“ einbezogen werden, wobei dies in einem Fall in der Klinik Donaustadt bereits erfolgte.

Ergebnis der Prüfung des StRH Wien:

Der von der geprüften Stelle bekannt gegebene Umsetzungsstand entsprach nicht zur Gänze dem Ergebnis der Prüfung. Die Empfehlung befand sich noch in Umsetzung.

Die Einschau zeigte, dass nach längerfristigen Verletzungen von Vertragspflichten eines Bestandnehmenden in der Klinik Donaustadt unter Einbeziehung des Vorstandsressorts „Recht und Compliance“ rechtliche Schritte eingeleitet wurden. Nach mehrfachen erfolglosen Versuchen einer außergerichtlichen Einigung und der Übermittlung von Mahnungen wurde vom Gesundheitsverbund im Oktober 2023 eine Bestandszins- und Räumungsklage eingebracht. Zu bemerken war, dass gravierende Probleme in Bezug auf Betriebs- und Zahlungsverpflichtungen des Bestandnehmenden bereits zum Zeitpunkt der Vorprüfung im ersten Halbjahr des Jahres 2021 bestanden. Den Zeitraum von über drei Jahren bis zum Einbringen der Klage erachtete der StRH Wien als zu lange.

In der Klinik Floridsdorf wurde im März 2021 aufgrund von Mietzinsrückständen von rd. einem Jahr eine Mietzins- und Räumungsklage gegen einen Bestandnehmenden eingebracht. Auch in diesem Fall wurde die Setzung von gerichtlichen Schritten vom StRH Wien als zu spät erachtet. Zu bemerken war, dass bis zum Zeitpunkt der Einschau das gerichtliche Verfahren noch nicht erledigt war. Außergerichtlich wurde Ende des Jahres 2023 ein Termin für die Räumung des Geschäftslokals mit Jänner 2024 festgelegt, der vom Bestandnehmer auch eingehalten wurde.

Laut Auskunft des Gesundheitsverbundes gab es keine weiteren Pflichtverletzungen durch Bestandnehmende.

*Der StRH Wien erneuerte die **Empfehlung**, bei Nichteinhaltung von Vertragspflichten durch Bestandnehmende nach entsprechender Kontaktaufnahme und nachdrücklicher Einforderung der Pflichterfüllung künftig rascher die vertraglichen Möglichkeiten auszuschöpfen.*

3.18 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.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

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

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Umsetzung der Empfehlung ist geplant/in Bearbeitung.

Diese Empfehlung wird im Anlassfall umgesetzt.

Ergebnis der Prüfung des StRH Wien:

Der von der geprüften Stelle bekannt gegebene Umsetzungsstand entsprach nicht zur Gänze dem Ergebnis der Prüfung bzw. war die Empfehlung zwischenzeitlich bereits in Umsetzung.

Die Dienstanweisung vom 9. März 2023 „GED-DA-7-23-RCO, Geschäftsräumlichkeiten im Wiener Gesundheitsverbund“ sah vor, dass bei Vertragsänderungen wirtschaftlichen Interessen des Gesundheitsverbundes ein hoher Stellenwert beizumessen wäre. Sachlich gerechtfertigte Zugeständnisse an die Bestandnehmenden könnten im Einzelfall in finanziell engem und zeitlich kurzem Rahmen gewährt werden und wären entsprechend zu dokumentieren. Darüber hinaus wurde im Sommer 2022 eine Information des Vorstandsressorts „Recht und Compliance“ an alle Kliniken übermittelt, in welcher auf ein Auslaufen der aufgrund der COVID-19-Pandemie gewährten Zugeständnisse hingewiesen und die Gültigkeit des entsprechenden Leitfadens aufgehoben wurde.

Zur Beantwortung der gegenständlichen Frage hatte der StRH Wien im November 2023 den Gesundheitsverbund um eine diesbezügliche Stellungnahme ersucht. Darin wurden die in den Jahren 2022 und 2023 an Bestandnehmende abgelehnten und gewährten Mietzinsreduktionen je Organisationseinheit aufgelistet.

In den beiden gemeldeten Fällen war das Vorstandsressorts „Recht und Compliance“ bei der Bearbeitung der Anliegen eingebunden worden, welches eine rechtliche Beurteilung durchführte. Im Ergebnis wurde eines der Ersuchen, in dem um Bestandzinsreduktion aufgrund der Teuerungswelle ersucht wurde, abschlägig beantwortet. Im anderen Fall, in dem ein pandemie- und baustellenbedingter Nachlass vom Bestandzins angeregt wurde, wurde ein Nachlass gewährt. Nach Ansicht des StRH Wien stand diese Bearbeitung mit der Empfehlung sachlich gerechtfertigte Zugeständnisse an Bestandnehmende in finanziell engerem und zeitlich kürzerem Rahmen zu gewähren im Einklang.

Im Zuge der Einschau in der Klinik Donaustadt zeigte sich jedoch, dass bei einem weiteren Bestandnehmenden aufgrund des COVID-19 bedingten Umsatzrückganges im Jahr 2022 rückwirkend eine 50 % Mietzinsreduktion für insgesamt vier Monate gewährt wurde.

Der StRH Wien sah diese nachträgliche Mietzinsreduktion für einen Bestandnehmenden, die dem StRH Wien vorab nicht bekannt gegeben wurde, sondern erst im Zuge der Erhebungen auffiel, als kritisch an. Auch war anzuführen, dass es sich im Fall der Klinik Donaustadt um den gleichen Bestandnehmenden - wie im Punkt 3.6 und im Punkt 3.10 beschrieben - handelte, bei welchem die Vorgaben der Dienstanweisung vom 9. März 2023, GED-DA-7-23-RCO, „Geschäftsräumlichkeiten im Wiener Gesundheitsverbund“ nicht eingehalten wurden.

3.19 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.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

Eine entsprechende Dienstanweisung wird erarbeitet werden.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Umsetzung der Empfehlung ist geplant/in Bearbeitung.

Die Empfehlung wird im Anlassfall entsprechend berücksichtigt werden.

Ergebnis der Prüfung des StRH Wien:

Der von der geprüften Stelle bekannt gegebene Umsetzungsstand entsprach dem Ergebnis der Prüfung bzw. war die Empfehlung zwischenzeitlich bereits umgesetzt.

Gemäß der Dienstanweisung vom 9. März 2023 „GED-DA-7-23-RCO, Geschäftsräumlichkeiten im Wiener Gesundheitsverbund“ war grundsätzlich die Stundung des Bestandzinses stets der Herabsetzung vorzuziehen.

Laut Auskunft des Gesundheitsverbundes kam es nach der damaligen Prüfung des StRH Wien lediglich zu einer, bereits im Punkt 3.18 erwähnten, zeitlich befristeten pandemie- und baustellenbedingten Bestandzinsreduktion. Stundungen wurden keine gemeldet. Wie bereits im Punkt 3.18 angeführt, war jedoch darüber hinaus einem weiteren Bestandnehmenden von der Klinik Donaustadt im Jahr 2022 Mietzinsreduktion gewährt worden.

3.20 Empfehlung Nr. 20

Die bestehenden Konditionen für Verpflegungsautomaten wären zu evaluieren und künftig für den Gesundheitsverbund möglichst wirtschaftlich günstige Lösungen zu erzielen.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

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.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Umsetzung der Empfehlung ist geplant/in Bearbeitung.

Die Stellungnahme bleibt aufrecht. Die entsprechenden Vertragsanpassungen werden nach den aktuellen vertraglichen Gegebenheiten zum ehestmöglichen Zeitpunkt realisiert.

Ergebnis der Prüfung des StRH Wien:

Der von der geprüften Stelle bekannt gegebene Umsetzungsstand entsprach dem Ergebnis der Prüfung bzw. war die Empfehlung zwischenzeitlich bereits in Umsetzung.

Zum Zeitpunkt der Einschau war die interne Erhebung der Verpflegungsautomaten im Gesundheitsverbund abgeschlossen. Dadurch lag eine Übersicht über Art, Anzahl, Aufstellungsorte, Anbieter und Vertragskonditionen der Automatenaufstellungen in den einzelnen Kliniken vor.

Laut Auskunft der Serviceeinheit Einkauf der Generaldirektion des Gesundheitsverbundes war in einem nächsten Schritt eine Harmonisierung der Verträge mit dem Ziel einer fixen Standortmiete pro Gerät geplant. Eine auf dem Energieverbrauch der Geräte basierende Kostenschätzung war zum Zeitpunkt der Einschau gerade in Arbeit. Diese sollte als Grundlage für künftige Vertragsverhandlungen dienen.

3.21 Empfehlung Nr. 21

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

Stellungnahme der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wird nach Vertragsabänderung umgesetzt.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.

Die Einnahmen werden seit September 2021 auf dem Anstaltskonto vereinnahmt.

Ergebnis der Prüfung des StRH Wien:

Der von der geprüften Stelle bekannt gegebene Umsetzungsstand entsprach dem Ergebnis der Prüfung.

Die Einschau des StRH Wien bestätigte, dass die Vergütungen für die Automatenaufstellungen im Therapiezentrum Ybbs seit September 2021 auf dem Anstaltskonto vereinnahmt wurden.

3.22 Empfehlung Nr. 22

Die ausstehenden Einnahmen aus Automatenaufstellungen in der Klinik Floridsdorf wären umgehend nachzufordern und eine korrekte Verrechnung künftig durch geeignete interne Kontrollen sicherzustellen.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

Die ausständigen Automatenerlöse 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.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.

Die Empfehlung wurde gemäß oben genannter Stellungnahme umgesetzt.

Ergebnis der Prüfung des StRH Wien:

Der von der geprüften Stelle bekannt gegebene Umsetzungsstand entsprach dem Ergebnis der Prüfung.

Die Einschau zeigte, dass die fehlenden Automatenerlöse von der Klinik Floridsdorf nachgefordert und vom Aufsteller überwiesen wurden. Seit dem Zeitpunkt der vorhergehenden Prüfung erfolgte eine laufende monatliche Verrechnung der Einnahmen aus den Automatenaufstellungen. Die aktuellen Prozesse in der Klinik Floridsdorf boten durch eine Zusammenarbeit mit der Buchhaltungsabteilung eine erhöhte Sicherheit der vollständigen Erfassung sämtlicher Einnahmen.

4. Zusammenfassung der neuerlichen und verbleibenden Empfehlungen

Empfehlung Nr. 1

Bei der Interessentinnen- bzw. Interessentensuche für Geschäftsflächen wäre auch von alternativen Medien (z.B. Internet oder Tageszeitung) Gebrauch zu machen (s. Punkt 3.6).

Stellungnahme der Unternehmung Wiener Gesundheitsverbund:

Gemäß Dienstanweisung „GED-DA-7-23-RCO, Geschäftsräumlichkeiten im Wiener Gesundheitsverbund“, Punkt 2 Bekanntmachung: „Die Bewerber*innensuche hat zur Wahrung eines transparenten Ermittlungsvorganges durch eine Bekanntmachung des Angebots des jeweiligen Bestandobjektes im Amtsblatt der Stadt Wien zu erfolgen. Zusätzlich ist aus Gründen der Zweckmäßigkeit die Bekanntmachung auch in einem anderen Medium (z.B. Internet oder Tageszeitung) zu veröffentlichen...“ wurde die Bewerberinnen- bzw. Bewerbersuche im Amtsblatt der Stadt Wien veröffentlicht. Da in der oben genannten Dienstanweisung nicht näher beschrieben ist, welche Internetseite für Bekanntmachungen dieser Art am besten geeignet ist, wurde zusätzlich und zeitgleich zur Anzeige im Amtsblatt der Stadt Wien die Suche auch im Internet auf der Webseite gemeinrecht.wien.at veröffentlicht, deren Zugang für Interessierte offen und gratis ist. Diese Veröffentlichung war zwei Wochen online.

Die Empfehlung wird im Anlassfall umgesetzt.

Empfehlung Nr. 2

Aus Gründen der Wirtschaftlichkeit sollte künftig bei Neuvermietungen der Mindestbestandzins nicht unter dem gutachterlich ermittelten, angemessenen Mietzins festgelegt werden (s. Punkt 3.10).

Stellungnahme der Unternehmung Wiener Gesundheitsverbund:

Die Maßnahme wird umgesetzt. Die Verwaltungsdirektorinnen bzw. Verwaltungsdirektoren werden nochmals auf die bestehende Dienstanweisung hingewiesen, um eine entsprechende Einhaltung sicherzustellen. Bei begründeten Ausnahmen ist ein Beschluss innerhalb der Kollegialen Führung zu fassen und zu dokumentieren. Der Beschluss der Kollegialen Führung ist dem Vorstandsressort „*Finanzmanagement und Unternehmenscontrolling*“ zur Kenntnis zu bringen.

Des Weiteren wird die hier Bezug nehmende entsprechende Regelung in der Dienstanweisung, um Missverständnisse zu vermeiden, klarer formuliert.

Empfehlung Nr. 3

Bei umsatzabhängigen Bestandzinsen wäre die Vornahme regelmäßiger Umsatzüberprüfungen sicherzustellen. Diesbezüglich sollten eine praxisorientierte Handlungsanleitung für die Kliniken implementiert sowie erforderlichenfalls die zuständigen Mitarbeitenden unterstützt bzw. geschult werden. Außerdem wäre auch aus wirtschaftlicher Sicht zu prüfen und festzulegen, ob und inwieweit magist-

ratsinterne und magistratsexterne Stellen zur Unterstützung herangezogen werden sollten (s. Punkt 3.15).

Stellungnahme der Unternehmung Wiener Gesundheitsverbund:

Die Maßnahme wird umgesetzt. Entsprechende Handlungsanleitungen werden vom Vorstandsressort „Finanzmanagement und Unternehmenscontrolling“ erarbeitet. Sobald diese vorliegen, werden die Mitarbeitenden der Kliniken entsprechend über die Vorgangsweise informiert.

Empfehlung Nr. 4

Bei Nichteinhaltung von Vertragspflichten durch Bestandnehmende sollten nach entsprechender Kontaktaufnahme und nachdrücklicher Einforderung der Pflichterfüllung künftig rascher die vertraglichen Möglichkeiten ausgeschöpft werden (s. Punkt 3.17).

Stellungnahme der Unternehmung Wiener Gesundheitsverbund:

Ein Fall bezieht sich auf die Klinik Donaustadt. Nach langjähriger funktionierender Geschäftsbeziehung kam es anlässlich des Ausbruches der COVID-19-Pandemie erstmalig zu Umsatzrückgängen und damit einhergehenden Bestandzinsrückständen. Es folgten zahlreiche gesetzliche, ständig ändernde, Regelungen, die sich insbesondere auch auf Zugangsbeschränkungen zu Geschäftslokalen bezogen bzw. Auswirkungen darauf hatten. Es wurde zunächst versucht eine einvernehmliche Regelung zu finden.

Dazu kommt, dass es längere Zeit aufgrund dieser völlig neuartigen Situation noch keinerlei anwendbare Judikatur insbesondere betreffend Bestandzinsminderungen gab. Weiters ist zu beachten, dass ein prinzipieller Zahlungswille bestanden hat, d.h. es wurden die Bestandzinszahlungen nicht gänzlich eingestellt, sondern lediglich in einem reduzierten Umfang vorgenommen, wodurch sich die rechtliche Situation grundsätzlich komplizierter darstellt.

Sehr ähnlich gelagert war auch ein weiterer geprüfter Fall in der Klinik Floridsdorf. Auch hier wurde aus denselben Gründen wie oben zunächst zugewartet, insbesondere da im konkreten Fall zunächst der Erhalt des staatlich neu ins Leben gerufenen Fixkostenzuschusses durch den Bestandnehmer im Raum stand und die diesbezügliche Entwicklung abgewartet worden ist.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die geprüften Fälle im Zusammenhang mit der völlig neuartigen Situation des Ausbruches der COVID-19-Pandemie standen, auf die durch häufig wechselnde gesetzliche Regelungen sowie darauf aufbauenden Lösungsansätzen im Gesundheitsverbund zu reagieren war.

Letztlich ist jeder Fall auch individuell und im Sinn einer Prozessrisikoeinschätzung zu beurteilen. Der Gesundheitsverbund wird jedoch künftig im Einzelfall prüfen, gegebenenfalls rascher auf solche Situationen, d.h. Vertragspflichtverletzungen, zu reagieren.

Der Stadtrechnungshofdirektor:

Mag. Werner Sedlak, MA

Wien, im Dezember 2024