

# **Bericht des Rechnungshofes**

**Fonds zur Beratung und Betreuung von  
Zuwanderern (Zuwanderer-Fonds)**



**Inhaltsverzeichnis**

Tabellen- und Abbildungsverzeichnis _____	188
Abkürzungsverzeichnis _____	189

**Wien****Wirkungsbereich der Bundeshauptstadt Wien****Fonds zur Beratung und Betreuung von Zuwanderern  
(Zuwanderer-Fonds)**

KURZFASSUNG _____	191
Prüfungsablauf und -gegenstand _____	201
Organisatorische Rahmenbedingungen _____	202
Beteiligungen des Zuwanderer-Fonds _____	211
Wohnobjekte des Zuwanderer-Fonds _____	216
Verwaltung der Wohnheime _____	225
Organe _____	229
Berichtswesen _____	231
Wirtschaftliche Entwicklung _____	234
Schlussbemerkungen/Schlussempfehlungen _____	242

## Tabellen- und Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Struktur der Heimplatznutzer _____	206
Abbildung 2: Eigentümerverhältnisse der Beteiligungen des Zuwanderer-Fonds _____	211
Tabelle 1: Überblick der vom Zuwanderer-Fonds verwalteten Wohnheime _____	215
Tabelle 2: Wohnobjekte des Zuwanderer-Fonds _____	216
Tabelle 3: Wohnheime des Zuwanderer-Fonds im Jahr 2012 ____	220
Tabelle 4: Personalstand des Zuwanderer-Fonds in den Jahren 2008 bis 2012 _____	234
Tabelle 5: Bilanz des Zuwanderer-Fonds in den Jahren 2008 bis 2012 _____	235
Tabelle 6: Gewinn- und Verlustrechnung des Zuwanderer-Fonds in den Jahren 2008 bis 2012 _____	237

## Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
AEUV	Vertrag über die Arbeitsweise der Europäischen Union
ARWAG	ARWAG Holding–Aktiengesellschaft
bspw.	beispielsweise
bzw.	beziehungsweise
d.h.	das heißt
EUR	Euro
GESIBA	Gemeinnützige Siedlungs– und Bauaktiengesellschaft
i.d.g.F.	in der geltenden Fassung
inkl.	inklusive
IT	Informationstechnologie
km	Kilometer
LGBl.	Landesgesetzblatt
m <sup>2</sup>	Quadratmeter
MeldeG	Meldegesetz 1991
MIGRA	Gemeinnützige Bau– und Siedlungsgesellschaft MIGRA Gesellschaft m.b.H.
Mio.	Million(en)
MRG	Mietrechtsgesetz
Nr.	Nummer
p.a.	per anno
rd.	rund
RGBl.	Reichsgesetzblatt
RH	Rechnungshof
TZ	Textzahl(en)
u.a.	unter anderem

# Abkürzungen



v.a. vor allem

WWFSG Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz

Z Ziffer

z.B. zum Beispiel

z.T. zum Teil

## Wirkungsbereich der Bundeshauptstadt Wien

### Fonds zur Beratung und Betreuung von Zuwanderern (Zuwanderer-Fonds)

Der Zuwanderer-Fonds führte seine Geschäfte ohne klare Definition der Zielgruppe Zuwanderer sowie ohne quantifizierte Zielwerte für die effiziente Erfüllung des Fondszwecks. Nur rund die Hälfte der Heimplatznutzer entsprach im Jahr 2012 der Zielgruppe Zuwanderer (Zuwanderer aus den Bundesländern, inkl. Wochenendpendler sowie Ausländer). Die andere Hälfte bestand aus juristischen Personen sowie Wienern.

Die Auslastung der möblierten Apartments von rd. 97 % im Zusammenhang mit der durchschnittlichen Wohndauer von knapp fünf Jahren führte dazu, dass der Zuwanderer-Fonds weitgehend als Hausverwaltung tätig wurde. Die Förderung der Unterbringung von Zuwanderern in möblierten Apartments gemäß der Satzung verlor daher an Bedeutung. Die Höhe der Nutzungsentgelte führte zu einer wirtschaftlich positiven Entwicklung.

Auftragsvergaben erfolgten vielfach an Tochtergesellschaften – zum Teil ohne schriftliche Grundlage – sowie an langjährige Vertragspartner und nicht nach wirtschaftlichen Kriterien.

#### KURZFASSUNG

##### Prüfungsziel

Ziel der Überprüfung war die Beurteilung der Ziele bzw. der Aufgaben des Zuwanderer-Fonds, der finanziellen Lage bzw. der wirtschaftlichen Entwicklung sowie der Organisation der Heimplatznutzung und der Auslastung der Wohnheime. (TZ 1)

Der Zuwanderer-Fonds hatte das Ziel, Zuwanderer durch Beratungstätigkeit und Information insbesondere über Wien zu fördern und Maßnahmen zu setzen, die die Zuwanderung erleichtern. (TZ 1)

Der Prüfungsgegenstand wurde aufgrund einer Stichprobe nach dem Zufallsprinzip ausgewählt. Dieses Verfahren bezieht auch Rechtsträger ein, die nach dem ansonsten risikoorientierten Auswahlverfahren (z.B. wegen ihres geringen Gebarungsumfangs) nicht überprüft

würden. Der RH wendet dieses Verfahren an, um seine präventive und beratende Wirkung zu verstärken. (TZ 1)

#### Rechtliche Grundlagen

Die Stadt Wien gründete im Jahr 1971 gemeinsam mit den Sozialpartnern (Arbeiterkammer, Österreichischer Gewerkschaftsbund, Wirtschaftskammer, Industriellenvereinigung) den Zuwanderer-Fonds. Sein Wirken erstreckte sich auf das Gebiet der Stadt Wien. (TZ 2)

Die Tätigkeit des Zuwanderer-Fonds war gemäß Satzung auf gemeinnützige und mildtätige Zwecke ausgerichtet. (TZ 2)

#### Aufgaben des Zuwanderer-Fonds

Die Satzung nannte zur Erreichung des definierten Fondszwecks folgende fünf Tätigkeiten: (TZ 3)

- Förderung einer geeigneten Unterbringung durch höchstens kostendeckende Vermietung von überwiegend möblierten Unterkünften (Apartments),
- Förderung der Integration der Zuwanderer durch Information,
- Förderung der sozialen und gesellschaftlichen Eingliederung von Zuwanderern, insbesondere durch Beratung,
- Hilfestellung zur dauernden Wohnsitzbegründung der Zuwanderer sowie
- Zusammenarbeit mit allen öffentlichen und privaten Stellen, welche ähnliche Ziele verfolgen.

Von den fünf in der Satzung des Zuwanderer-Fonds genannten Tätigkeiten führte der Zuwanderer-Fonds überwiegend die Förderung einer geeigneten Unterbringung durch. Dazu vergab er in den Jahren 2008 bis 2012 interessierten Personen (Heimplatzwerber) einen Wohnplatz (Apartment) in einem Wohnheim gegen ein Nutzungsentgelt. Der Zuwanderer-Fonds verfügte im Jahr 2012 über rd. 1.460 eigene möblierte Wohnheimplätze (Apartments) in elf Wohnheimen mit durchschnittlich rd. 25,56 m<sup>2</sup>. Die Heimplatzwerber mussten vom Zuwanderer-Fonds definierte Voraussetzungen



erfüllen, um ein Apartment des Zuwanderer-Fonds nutzen zu dürfen. (TZ 3)

Daneben vermittelte und verwaltete der Zuwanderer-Fonds im Jahr 2012 rd. 1.340 möblierte Apartments mit durchschnittlich rd. 28,79 m<sup>2</sup> in zehn Wohnheimen der Tochtergesellschaft Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgesellschaft MIGRA Gesellschaft m.b.H. (MIGRA). (TZ 3)

Der Zuwanderer-Fonds vernachlässigte zunehmend die anderen in der Satzung festgelegten Aufgaben bzw. Tätigkeiten. Das im Jahr 1999 erarbeitete „Konzept 2000“ als strategische Ausrichtung des Zuwanderer-Fonds schrieb diese Verschiebung der Aufgaben fest; eine Anpassung der Satzung mit ihrem Fondszweck sowie eine Aktualisierung des Konzepts 2000 erfolgten nicht. Nach wie vor fehlten quantifizierte, strategische Zielwerte des Zuwanderer-Fonds zur Steuerung der Geschäftstätigkeit. (TZ 3)

#### Zielgruppe und Struktur der Heimplatznutzer

Nach Angaben des Zuwanderer-Fonds umfasste der Begriff „Zuwanderer“

- Personen, die aus den Bundesländern nach Wien zuwandern wollen,
- Wochenendpendler, die das Wochenende an ihrem Wohnort verbringen,
- Ausländer, die nach Wien zuwandern wollen, sowie
- zuwandernde juristische Personen. (TZ 4)

Die Festlegung der Tätigkeit des Zuwanderer-Fonds auf Zuwanderer war zu allgemein formuliert. Der Zuwanderer-Fonds konkretisierte die Zielgruppe „Zuwanderer“ für die gemeinnützige und mildtätige Tätigkeit des Zuwanderer-Fonds nicht näher mittels detaillierter Kriterien, wie bspw. Alter, Geschlecht, Bildung, sozialer Hintergrund bzw. Einkommenshöhe. Nur rund die Hälfte der Heimplatznutzer entsprach im Jahr 2012 der Zielgruppe Zuwanderer (Zuwanderer aus den Bundesländern, inkl. Wochenendpendler sowie Ausländer). Die andere Hälfte bestand aus juristischen Personen sowie Wienern. Die Nutzung von Apartments durch juristische Personen (Unternehmen und Vereine) war nicht zweckmäßig, weil dadurch kaum Zuwande-

rer gefördert wurden, sondern nur temporär nach Wien kommende Arbeitskräfte. (TZ 4)

Die hohe Auslastung von rd. 97 % in Verbindung mit der relativ langen Wohndauer von durchschnittlich fünf Jahren (bei einem Viertel lag die Wohndauer sogar über acht Jahren) führte dazu, dass der Zuwanderer-Fonds hauptsächlich als Hausverwaltung tätig war. Die Funktion der Förderung der Zuwanderer durch die Bereitstellung von möblierten Apartments verlor dadurch an Bedeutung. (TZ 4)

Die Apartments waren überwiegend für zwei Personen nutzbar. Ein Mitbewohner bedurfte der Genehmigung des Zuwanderer-Fonds. Der Zuwanderer-Fonds verifizierte jedoch nicht, wer bzw. wie viele Personen in seinen Apartments tatsächlich wohnhaft waren und somit gefördert wurden. Er führte auch keine geeigneten Kontrollen der tatsächlichen Heimplatznutzer durch, um vor allem nicht gemeldete Mitbenutzer zu identifizieren. (TZ 5)

#### Beteiligungen des Zuwanderer-Fonds

Der Zuwanderer-Fonds war im Jahr 2012 zu 45 % an der MIGRA und zu 13,47 % an der ARWAG Holding-Aktiengesellschaft (ARWAG) beteiligt. Für den Zuwanderer-Fonds stand die Leistungsverflechtung mit beiden Beteiligungen im Vordergrund und nicht – wie in § 4 der Satzung vorgegeben – die materielle Mittelaufbringung zur Erfüllung des Fondszwecks. (TZ 6)

#### Leistungsverflechtung mit der ARWAG

Die ARWAG erbrachte für den Zuwanderer-Fonds im überprüften Zeitraum Support-Leistungen (EDV und Personalverrechnung). Ein schriftlicher Vertrag, der den Leistungsgegenstand und die Leistungserbringung sowie die Leistungsabrechnung genau festlegte, lag nicht vor. Eine transparente Leistungsabwicklung war dadurch nicht gewährleistet. (TZ 7)

Für Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten in neun Wohnheimen betraute der Zuwanderer-Fonds im Jahr 2011 die ARWAG Bauträger Gesellschaft m.b.H. Ihr Aufgabengebiet umfasste die Kostenermittlung, die technische und geschäftliche Oberleitung sowie die Örtliche Bauaufsicht. Vergleichsangebote anderer Bauträger zur Ermittlung eines marktkonformen Preises holte der Zuwanderer-Fonds nicht ein. Damit verzichtete der Zuwanderer-Fonds darauf, das einer Aus-



## Fonds zur Beratung und Betreuung von Zuwanderern (Zuwanderer-Fonds)

schreibung innewohnende Potenzial – nämlich die wirtschaftlichste Lösung zu finden – auszuschöpfen. Ein dazugehöriger schriftlicher Vertrag über die Beauftragung durch den Zuwanderer-Fonds lag nicht vor. Dadurch war keine Rechtssicherheit aus diesem Geschäft gegeben sowie die Angemessenheit des Honorars aufgrund der fehlenden vertraglichen Leistungsabgrenzung nicht überprüfbar. (TZ 8)

### Leistungsverflechtung mit der MIGRA

Der Zuwanderer-Fonds vermittelte und betreute seit dem Jahr 2006 Wohnheimplätze in zehn Wohnheimen der MIGRA. Rechtsgrundlage dafür war ein Betriebsführungsvertrag, aus dem der Zuwanderer-Fonds der MIGRA anteilige Personalkosten und einen pauschalierten Sachaufwand verrechnete (2012: 535.000 EUR). Die Vermittlung von Apartments im Namen der MIGRA und die Betreuung ihrer Wohnheime fanden in der Satzung des Zuwanderer-Fonds keine Deckung. Da der Heimplatzwerber keine speziellen Voraussetzungen zur Erlangung eines Apartments der MIGRA erfüllen musste, war auch eine Tätigkeit im Sinne des Fondszwecks nicht ableitbar. (TZ 9)

### Wohnobjekte des Zuwanderer-Fonds

Insgesamt verfügte der Zuwanderer-Fonds über 17 Wohnobjekte. Elf Wohnheime des Zuwanderer-Fonds umfassten rd. 1.460 möblierte Wohneinheiten<sup>1</sup> (Apartments) in verschiedenen Bezirken Wiens. Sie wiesen im Jahr 2012 eine Auslastung von 97 % auf. Die Tätigkeit des Zuwanderer-Fonds erschöpfte sich im Wesentlichen in der Hausverwaltung – wie z.B. die Vertragsgestaltung, die Instandhaltung der Apartments, die Einhebung der Kautions sowie die Abrechnung des Nutzungsentgelts – im Bereich der elf Wohnheime. (TZ 10)

In einem Wohnobjekt vermietete der Zuwanderer-Fonds 13 Wohnungen. Über Weisung des Vorstands war, falls ein Mieter den Mietvertrag kündigte, diese Wohnung zu verkaufen. Liegenschaftsverkäufe unterlagen nicht dem Bundesvergabegesetz, allerdings war bei derartigen Verkäufen, um die Einstufung als europarechtswidrige staatliche Beihilfe zu verhindern, die „Mitteilung der Europäischen Kommission betreffend Elemente staatlicher Beihilfe bei Ver-

<sup>1</sup> Die Apartments waren für zwei Personen voll möbliert und bestanden aus einem Badezimmer, einem Vorraum mit Kochnische sowie einem Wohn-Schlafräum. Weiters konnten Gemeinschaftseinrichtungen (z.B. Waschküche, Teeküche) in den Wohnheimen genutzt werden.

käufen von Bauten oder Grundstücken durch die öffentliche Hand“ anzuwenden. (TZ 10)

Ein Wohnheim war von der GESIBA Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft (GESIBA) als Wohnheim angemietet. Bislang bestand kein schriftlicher Mietvertrag mit der GESIBA. Dadurch war die Rechtssicherheit dieses Mietverhältnisses nicht gegeben, weil wesentliche Vertragsdetails, wie bspw. die Miethöhe, die Höhe der Kautionen, das Recht zur Untervermietung und Veränderungen am Mietgegenstand, nicht klar geregelt waren. (TZ 11)

#### Konditionen und Vermittlung der Wohnheimplätze

Der Zuwanderer-Fonds bot seine rd. 1.460 Apartments in den elf Wohnheimen zu einem pauschalen Nutzungsentgelt an. Die durchschnittliche Größe der Apartments lag bei rd. 25,56 m<sup>2</sup>. Das durchschnittliche Nutzungsentgelt lag in den Jahren 2008 bis 2012 bei rd. 13,24 EUR pro m<sup>2</sup> und Monat, dies bei einer Bandbreite zwischen rd. 9,46 EUR und rd. 15,32 EUR pro m<sup>2</sup> und Monat. Neben den eigenen Apartments vertrieb der Zuwanderer-Fonds rd. 1.340 möblierte Apartments in zehn Wohnheimen der MIGRA. (TZ 12)

Der Zuwanderer-Fonds erhob bislang nicht den Bedarf von Zuwanderern. Er erfasste Kundenwünsche nicht und wertete bestehende Daten zu Heimplatzwerbern nur vereinzelt aus. Dabei fehlte bislang ein auf die Bedarfserhebung abgestimmtes Marketingkonzept, um Werbemaßnahmen festzulegen bzw. deren Erfolg und die Kundenkontakte auszuwerten. (TZ 12)

Der Zuwanderer-Fonds zog keine klare Trennung zwischen den eigenen Apartments und denen der MIGRA im Wirken nach außen (v.a. über das Internet). So war auch nicht klar zu erkennen, dass zur Erlangung eines Apartments der MIGRA keine bestimmten Voraussetzungen zu erfüllen waren. (TZ 12)

#### Heimplatznutzung

Der Zuwanderer-Fonds führte für jedes Apartment eine Dokumentenablage, die u.a. Heimplatzverträge, Kopien der Meldebestätigung und standardisierte interne Protokolle umfasste. Die Ablage war verbesserungswürdig – ein schneller Überblick oder die Beurteilung der Vollständigkeit war nicht möglich; entsprechende Regelungen im Qualitätsmanagement-Handbuch fehlten: So hatte



## Fonds zur Beratung und Betreuung von Zuwanderern (Zuwanderer-Fonds)

eine natürliche Person die Möglichkeit, aufgrund des mangelnden Datenabgleichs mehrere Apartments zu nutzen. (TZ 13)

Der Heimplatznutzer hatte für ein Apartment eine Kaution von 2.700 EUR in bar zu erlegen. Der Zuwanderer-Fonds hob die Kaution nicht durchgängig ein, schriftliche Begründungen dafür lagen nicht vor. (TZ 14)

### Instandhaltung bei Wechsel des Heimplatznutzers

Der Zuwanderer-Fonds schloss erstmals im Jahr 2010 Rahmenverträge für die am häufigsten beauftragten Gewerke für Instandhaltungsarbeiten in den Apartments für zwei Jahre ab. Das Ziel war, zeitnah und zuverlässig die Instandhaltungsarbeiten nach einem Heimplatznutzerwechsel durchführen zu können. Im Jahr 2012 wendete der Zuwanderer-Fonds rd. 421.000 EUR für Instandhaltungsarbeiten in 364 Apartments auf. Die Gewerke waren Fliesenleger, Elektro- und HLS<sup>2</sup>-Installationen, Maler- bzw. Bodenlegerarbeiten sowie Reinigung. (TZ 15)

Je Gewerk lud der Zuwanderer-Fonds – ohne Ausschreibung im Sinne des Bundesvergabegesetzes – vor allem ihm langjährig bekannte Unternehmen zur Legung von Angeboten ein. In der Folge ermittelte er aus den eingelangten Angeboten einen Durchschnittspreis je Leistungseinheit und übernahm diesen in einen Rahmenvertrag. Dies führte zu überhöhten Ausgaben für Instandhaltungsarbeiten. Für die Jahre 2011 und 2012 ergaben sich insgesamt 19 Rahmenverträge für fünf Gewerke mit 14 Unternehmen bzw. durchschnittlich vier Rahmenvertragspartner pro Gewerk. (TZ 15)

Für Maler- und Bodenlegerarbeiten schloss der Zuwanderer-Fonds mit drei Unternehmen jeweils einen Rahmenvertrag ab. Zwei der Rahmenvertragspartner fielen durch Konkurs bzw. durch Nichterfüllung bis Ende 2011 weg. Der Zuwanderer-Fonds sah keine Notwendigkeit, die weggefallenen Vertragspartner für dieses Gewerk zu ersetzen. Dadurch ergab sich aufgrund fehlender Mitbewerber eine Monopolstellung des Auftragnehmers. (TZ 15)

<sup>2</sup> „HLS“ steht für Heizung-Lüftung-Sanitär.

### Kraftfahrzeug

Der zentral bei der Geschäftsstelle des Zuwanderer-Fonds stehende Dienstkraftwagen hatte eine durchschnittliche Jahresleistung von nur rd. 6.000 km. Eine Regelung hinsichtlich Dienstreisen mit dem Dienstkraftwagen als Pool-Auto für alle Heimbetreuer unter dem Gesichtspunkt der Wirtschaftlichkeit (Auslastung, km-Leistung, Notwendigkeit) lag nicht vor. (TZ 16)

Die Einträge in das Fahrtenbuch waren in den Jahren 2010 bis 2012 unvollständig. Der Zuwanderer-Fonds überprüfte die Nutzung weder des Dienstkraftwagens noch eines für Dienstfahrten verwendeten privaten Kraftwagens auf Plausibilität bzw. Wirtschaftlichkeit. (TZ 16)

### Vertretung des Zuwanderer-Fonds nach außen

Die Organe des Zuwanderer-Fonds waren gemäß Satzung der Vorstand und die Geschäftsführung. Der Vorstand hatte im Wesentlichen die Geschäftsführung zu überwachen. Die Geschäftsführung vertrat gemäß Satzung den Zuwanderer-Fonds nach außen und bestand im Jahr 2012 aus zwei Geschäftsführern und aus einem zeichnungsberechtigten Mitarbeiter. Alle Rechtsgeschäfte mussten von zwei Mitgliedern der Geschäftsführung unterzeichnet werden (Vier-Augen-Prinzip). (TZ 17)

Die Geschäftsführung legte Betragsgrenzen für Rechtsgeschäfte (bspw. Instandhaltungsaufträge unter 10.000 EUR) fest, welche von einem Mitglied der Geschäftsführung und einem nicht zeichnungsberechtigten Sachbearbeiter unterfertigt werden konnten. Der Zuwanderer-Fonds verletzte dadurch die Bestimmungen der Satzung zur Unterzeichnung von Rechtsgeschäften. (TZ 17)

### Geschäftsführung

Die Geschäftsführung hatte jeweils noch dienstliche Verpflichtungen in beiden Tochtergesellschaften des Zuwanderer-Fonds. Durch die enge Verflechtung (personell sowie geschäftlich) mit den Tochtergesellschaften des Zuwanderer-Fonds konnten Mehrfachfunktionen, In-sich-Geschäfte sowie dadurch Unvereinbarkeiten nicht ausgeschlossen werden. Die Geschäftsführung erhielt laut Dienstzettel insgesamt jährlich ein Bruttogehalt von 152.600 EUR. Die Beurteilung

der Angemessenheit der Geschäftsführerbezüge war aufgrund nicht nachvollziehbarer Arbeitsstunden nicht möglich. (TZ 18)

#### Berichtswesen

Die Geschäftsführung verfasste über ihre Sitzungen entgegen ihrer Geschäftsordnung keine schriftlichen Protokolle. Der Vorstand forderte solche Protokolle zur Überwachung der Geschäftsführung nicht ein. (TZ 19)

Der Zuwanderer-Fonds erstellte keine mehrjährige Planung der wirtschaftlichen Entwicklung, um bspw. künftige Verpflichtungen (Instandhaltungsarbeiten, Kreditrückzahlungen) bewerten zu können. Der Vorstand des Zuwanderer-Fonds forderte nicht alle Quartalsberichte über die wirtschaftliche Entwicklung des Zuwanderer-Fonds ein und nutzte dadurch seine Möglichkeit zur umfassenden Information nicht ausreichend. (TZ 20)

Im Tätigkeitsbericht fehlten wesentliche Informationen über die Erfüllung des Fondszwecks, wie bspw. die Erreichung der Zielgruppe, die Struktur der Heimplatznutzer oder die durchschnittliche Wohndauer. (TZ 21)

#### Personelle Ausstattung des Zuwanderer-Fonds

Der Zuwanderer-Fonds beschäftigte im Jahr 2012 32 Personen. Davon waren 21 Personen als Heimbetreuer tätig und drei Personen der Geschäftsführung zuzuordnen. Rund die Hälfte der Heimbetreuer war in den zehn Wohnheimen der MIGRA tätig. (TZ 22)

#### Ertragslage des Zuwanderer-Fonds

Die Höhe der Nutzungsentgelte führte regelmäßig zu einem positiven Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit; dieses bewegte sich in den Jahren 2008 bis 2012 zwischen rd. 170.000 EUR (2011) und rd. 1,00 Mio. EUR (2010). Die regelmäßig erwirtschafteten Gewinne führte der Zuwanderer-Fonds gemäß Satzung dem Eigenkapital zu und steigerte so das Fondsvermögen. Daher konnte der Zuwanderer-Fonds seine wirtschaftliche Lage im überprüften Zeitraum verbessern. (TZ 23)

### Kaufmännische Steuerung

Sechs der elf Wohnheime des Zuwanderer-Fonds beinhalteten gewerbliche Flächen, welche der Zuwanderer-Fonds gemäß Satzung gewinnorientiert vermieten durfte. Die Kostenrechnung des Zuwanderer-Fonds ermöglichte nur eine Gesamtauswertung der Gewinn- und Verlustbringer der 17 Wohnobjekte. Die gemäß der Satzung höchstens kostendeckende Vermietung der einzelnen Apartments in diesen Wohnheimen konnte daher nicht vollständig dargestellt werden. Dadurch fehlte überdies eine wesentliche Grundlage zur Steuerung der wirtschaftlichen Vermietung der gewerblichen Flächen. (TZ 24)

### Prüfung des Jahresabschlusses

Für die freiwillige Überprüfung des Jahresabschlusses beauftragte der Zuwanderer-Fonds in den Jahren 2008 bis 2012 durchgehend dieselbe Wirtschaftsprüfungsgesellschaft. Diese Wirtschaftsprüfungsgesellschaft war ein Tochterunternehmen eines weiteren Miteigentümers der MIGRA (Beteiligung des Zuwanderer-Fonds). (TZ 25)

Kenndaten des Fonds zur Beratung und Betreuung von Zuwanderern (Zuwanderer-Fonds)						
Gegenstand	Zuwanderer durch Beratungstätigkeit und Information insbesondere über Wien zu fördern und Maßnahmen zu setzen, die die Zuwanderung erleichtern					
Gründung	1971					
Sitz	Wien					
Rechtsgrundlage	Wiener Landes Stiftungs- und Fondsgesetz, LGBl. Nr. 14/1988, i.d.g.F.					
	Anzahl					
Wohnheime des Zuwanderer-Fonds	11					
Apartments des Zuwanderer-Fonds	1.457					
	2008	2009	2010	2011	2012	Veränderung 2008 bis 2012
	Anzahl					in % <sup>1</sup>
Mitarbeiter (in Köpfen)	33	32	32	31	32	- 3
	in Mio. EUR <sup>1</sup>					
Umsatzerlöse	7,93	7,98	7,98	8,08	8,42	6
Ergebnis aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	0,28	0,25	1,00	0,17	0,31	13
Fondsvermögen	1,42	1,67	2,67	2,84	3,15	122

<sup>1</sup> Rundungsdifferenzen enthalten

Quelle: Zuwanderer-Fonds

## Prüfungsablauf und -gegenstand

1 (1) Der RH überprüfte im April und Mai 2013 die Gebarung des Fonds zur Betreuung und Beratung von Zuwanderern (Zuwanderer-Fonds).

Ziel der Überprüfung war die Beurteilung der Ziele bzw. der Aufgaben des Zuwanderer-Fonds, der finanziellen Lage bzw. der wirtschaftlichen Entwicklung sowie der Organisation der Heimplatznutzung und der Auslastung der Wohnheime.

Die Überprüfung umfasste die Jahre 2008 bis 2012.

(2) Der Prüfungsgegenstand wurde aufgrund einer Stichprobe nach dem Zufallsprinzip ausgewählt. Dieses Verfahren bezieht auch Rechtsträger ein, die nach dem ansonsten risikoorientierten Auswahlverfahren (z.B. wegen ihres geringen Gebarungsumfangs) nicht überprüft würden. Der RH wendet dieses Verfahren an, um seine präventive und beratende Wirkung zu verstärken.

## Prüfungsablauf und –gegenstand

(3) Der Zuwanderer-Fonds hatte das Ziel, Zuwanderer durch Beratungstätigkeit und Information insbesondere über Wien zu fördern und Maßnahmen zu setzen, die die Zuwanderung erleichtern. Der Zuwanderer-Fonds stellte im Jahr 2012 in elf Wohnheimen rd. 1.460 möblierte Apartments für Zuwanderer zur Deckung des eigenen Wohnbedarfs gegen ein pauschaliertes Nutzungsentgelt zur Verfügung. Die Bereitstellung dieser Apartments erfolgte auf gemeinnütziger Basis. Die Zuwanderer waren sowohl Inländer als auch Ausländer. In untergeordnetem Ausmaß vermietete der Zuwanderer-Fonds gewerbliche Flächen in den Wohnheimen. Daneben war er zu 45 % an der Gemeinnützigen Bau- und Siedlungsgesellschaft MIGRA Gesellschaft m.b.H. (MIGRA) und zu 13,47 % an der ARWAG Holding-Aktiengesellschaft (ARWAG) beteiligt.

(4) Zu dem im November 2013 übermittelten Prüfungsergebnis nahm der Wiener Stadtsenat im Jänner 2014 Stellung. Der Zuwanderer-Fonds schloss sich dieser Stellungnahme im März 2014 vollinhaltlich an. Der RH erstattete seine Gegenäußerung im Mai 2014.

## Organisatorische Rahmenbedingungen

### Rechtliche Grundlagen

2 Die Stadt Wien gründete den Zuwanderer-Fonds mit Beschluss der Wiener Landesregierung vom 14. Dezember 1971 gemeinsam mit den Sozialpartnern (Arbeiterkammer, Österreichischer Gewerkschaftsbund, Wirtschaftskammer, Industriellenvereinigung). Die rechtliche Grundlage für den Zuwanderer-Fonds bildete das Wiener Landes Stiftungs- und Fondsgesetz<sup>3</sup>. Das Wirken des Zuwanderer-Fonds erstreckte sich auf das Gebiet der Stadt Wien.

Für seine Aktivitäten war die Satzung in der aktuellen Fassung vom Juni 2008 maßgeblich.

Die Tätigkeit des Zuwanderer-Fonds war gemäß Satzung auf gemeinnützige und mildtätige Zwecke ausgerichtet.

<sup>3</sup> Das Wiener Landes Stiftungs- und Fondsgesetz wurde 1988 in Kraft gesetzt. Davor galt das Wiener Stiftungs- und Fonds-Reorganisationsgesetz, LGBl. für Wien Nr. 19/1955.



Aufgaben des  
Zuwanderer-Fonds

**3.1** (1) Gemäß § 3 der Satzung konnte der Zuwanderer-Fonds fünf Tätigkeiten zur Erreichung des definierten Fondszwecks einsetzen. Diese fünf Tätigkeiten waren:

- Förderung einer geeigneten Unterbringung, und zwar durch höchstens kostendeckende Vermietung von überwiegend möblierten Unterkünften, in der Form von: Plätzen in Herbergen; Wohnplätzen in Heimen und Plätzen in Ledigenheimen im Sinne der gesetzlichen Wohnbauförderung; Startwohnungen und anderen Wohneinheiten.
- Durchführung all jener Maßnahmen, welche die Integration der Zuwanderer erleichtern, wie insbesondere die Herausgabe von Mitteilungsblättern, Nachrichtensendungen, Telefonbanddiensten, Broschüren, Publikationen.
- Förderung der sozialen und gesellschaftlichen Eingliederung von Zuwanderern, insbesondere durch Leistung von Hilfestellung und Beratung zur Erleichterung von Kontakten mit den zuständigen Behörden und Organisationen, v.a. in den Bereichen wie Volkswohnungswesen, Fürsorgewesen (Mütter und Schwangere) und der Berufsausbildung.
- Hilfestellung zur dauernden Wohnsitzbegründung der Zuwanderer in geeigneten Wohnungen.
- Zusammenarbeit mit allen öffentlichen und privaten Stellen, welche die im § 2 der Satzung genannten oder ähnliche Ziele verfolgen oder die an der Erfüllung der Fondszwecke interessiert sind.

(2) Von den fünf in der Satzung des Zuwanderer-Fonds genannten Tätigkeiten führte der Zuwanderer-Fonds überwiegend die Förderung einer geeigneten Unterbringung durch. Dazu vergab er in den Jahren 2008 bis 2012 interessierten Personen (Heimplatzwerber) einen Wohnplatz (Apartment) in einem Wohnheim gegen ein Nutzungsentgelt (siehe TZ 12). Er verfügte im Jahr 2012 über rd. 1.460 eigene möblierte Wohnheimplätze (Apartments) in elf Wohnheimen mit durchschnittlich rd. 25,56 m<sup>2</sup>. Die Heimplatzwerber mussten vom Zuwanderer-Fonds definierte Voraussetzungen erfüllen, um ein Apartment des Zuwanderer-Fonds nutzen zu dürfen (siehe TZ 13).

Daneben vermittelte und verwaltete der Zuwanderer-Fonds im Jahr 2012 rd. 1.340 möblierte Apartments mit durchschnittlich rd. 28,79 m<sup>2</sup> in zehn Wohnheimen der Tochtergesellschaft MIGRA (siehe TZ 9).

## Organisatorische Rahmenbedingungen

(3) Hinsichtlich der Integration der Zuwanderer unterhielt der Zuwanderer-Fonds eine Homepage, eine Smartphone-App sowie eine Broschüre, in der alle Apartments (die eigenen und die von MIGRA) angeführt, die Apartments im Einzelnen beschrieben sowie die ungefähren monatlichen Kosten angegeben waren (siehe TZ 12).

(4) Die in der Satzung vorgesehenen Beratungen zur Erleichterung der Eingliederung der Zuwanderer unterblieben im überprüften Zeitraum. Der Zuwanderer-Fonds gab dazu an, eine Beratung über das Apartment, die Größe, die Kosten sowie die Ausstattung u.a. im Zuge des Abschlusses des Heimmnutzungsvertrags durchzuführen.

(5) In Bezug auf die Hilfestellung zur dauernden Wohnsitzbegründung in Wien sah der Zuwanderer-Fonds keinen Handlungsbedarf. Der Zuwanderer-Fonds überließ es den Heimplatznutzern, eine geeignete Wohnung, bspw. bei einer der beiden Tochtergesellschaften (siehe TZ 6), in Wien anzumieten oder dauerhaft in den Apartments zu verbleiben (siehe TZ 4).

(6) Zur Zeit der Gebarungsüberprüfung stand die Zusammenarbeit mit öffentlichen und privaten Stellen, welche ähnliche Ziele verfolgen, nicht im Fokus der Tätigkeit des Zuwanderer-Fonds.

(7) Im Jahr 1999 erarbeitete die damalige Geschäftsführung das sogenannte „Konzept 2000“, welches der Vorstand im Juni 1999 zur Kenntnis nahm. Eine Aktualisierung erfolgte nicht.

Im Konzept 2000 war die Verlagerung des Schwerpunkts der Tätigkeit des Zuwanderer-Fonds in den letzten 20 Jahren in Richtung Unterbringung von Arbeitskräften aus den österreichischen Bundesländern festgehalten. Dabei wurde das Tätigkeitsfeld „vom temporären Wohnen zum Dauerwohnsitz“ in den Apartments des Zuwanderer-Fonds geschaffen. Eine umfassende Satzungsänderung, welche diese Verlagerung der Aufgaben geregelt hätte, fand nicht statt. Veränderte Verhältnisse am Arbeitsmarkt, geänderte Rahmenbedingungen am Wohnungsmarkt sowie neue Wohnbedürfnisse erforderten eine Anpassung des Apartmentangebots, der Serviceleistungen und der Verwaltung. Der Zuwanderer-Fonds legte aber im Konzept 2000 als strategische Ausrichtung keine quantifizierten Zielwerte zur Erfüllung des Fondszwecks fest.

- 3.2** Der RH hielt kritisch fest, dass der Zuwanderer-Fonds in erster Linie Apartments in Wohnheimen anbot. Dabei vernachlässigte er zunehmend die anderen vier in der Satzung festgelegten Aufgaben bzw. Tätigkeiten. Nach Ansicht des RH schrieb das Konzept 2000 die Ver-



schiebung der Aufgaben des Zuwanderer-Fonds fest, ohne dass eine Anpassung der Satzung mit ihrem Fondszweck erfolgte.

Der RH kritisierte die unterbliebene Aktualisierung der Satzung, nachdem das Konzept 2000 im Rahmen der strategischen Neuausrichtung neu verfasst wurde. Darüber hinaus wies der RH kritisch auf die nach wie vor fehlenden quantifizierten, strategischen Zielwerte des Zuwanderer-Fonds zur Steuerung der Geschäftstätigkeit hin.

Der RH empfahl dem Zuwanderer-Fonds, seine strategische Ausrichtung zu aktualisieren und mit quantifizierten Zielen zu unterlegen, damit die in der Satzung vorgesehenen Tätigkeiten und der damit verbundene Fondszweck effizient erfüllt werden können. In diesem Zusammenhang wären die anderen Fondszwecke, wie bspw. Beratungen und Hilfestellung zur Integration von Zuwanderern, zu forcieren.

**3.3** *Laut Stellungnahme der Stadt Wien werde die strategische Ausrichtung des Zuwanderer-Fonds im Vorstand besprochen und gegebenenfalls aktualisiert. Sollte eine Anpassung der Satzung notwendig sein, werde dies mit der Fondsbehörde abgestimmt.*

**3.4** Der RH hielt hinsichtlich einer Aktualisierung der Satzung an der notwendigen Quantifizierung von Zielwerten für die strategische Ausrichtung fest, um eine effiziente Erfüllung des Fondszwecks zu gewährleisten.

Zielgruppe und  
Struktur der  
Heimplatznutzer

**4.1** (1) Gemäß § 2 der Satzung waren Zuwanderer die Zielgruppe für die gemeinnützige und mildtätige Tätigkeit des Zuwanderer-Fonds. Nach Angaben des Zuwanderer-Fonds umfasste der Begriff „Zuwanderer“:

- Personen, die aus den Bundesländern nach Wien zuwandern wollen,
- Wochenendpendler, die das Wochenende an ihrem Wohnort verbringen, sowie
- Ausländer, die nach Wien zuwandern wollen.

Diese Festlegung beruhte im Wesentlichen auf dem Konzept 2000. Im Zuge der Erarbeitung des Konzepts 2000 erörterte die damalige Geschäftsführung, dass dem Zuwanderer-Fonds eine Unterstützung von zuwandernden, expandierenden Unternehmen durch temporäre Unterbringung ihrer mittelfristig nach Wien entsendeten Mitarbeiter

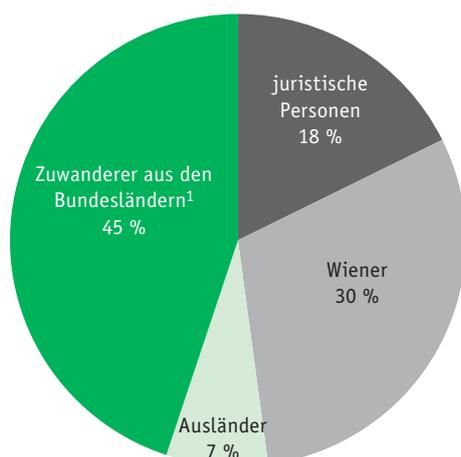
## Organisatorische Rahmenbedingungen

immer wichtiger erscheine. Darüber hinaus konnten laut einer internen Vorgabe auch juristische Personen, Unternehmen für ihre Dienstnehmer sowie Sportvereine für dem Vereinszweck dienende Personen Apartments in den Wohnheimen des Zuwanderer-Fonds nutzen.

Eine nähere Konkretisierung der Zielgruppe „Zuwanderer“ mittels detaillierter Kriterien, wie bspw. Alter, Geschlecht, Bildung, sozialer Hintergrund bzw. Einkommenshöhe, war nicht ersichtlich.

(2) Die Struktur der Heimplatznutzer stellte sich im Jahr 2012 wie folgt dar:

Abbildung 1: Struktur der Heimplatznutzer



<sup>1</sup> Inklusive Wochenendpendler. Diese erfasste der Zuwanderer-Fonds zahlenmäßig nicht gesondert.

Quellen: Zuwanderer-Fonds; Darstellung RH

Rund 18 % der aktuellen Heimplatznutzer waren im Jahr 2012 juristische Personen (Unternehmen bzw. Vereine); rd. 30 % waren natürliche Personen, deren Wohnsitz bereits vor Vertragsabschluss mit dem Zuwanderer-Fonds in Wien lag. Somit entsprach nur rund die Hälfte der Heimplatznutzer der Zielgruppe Zuwanderer gemäß der Satzung (Zuwanderer aus den Bundesländern sowie Ausländer). Davon gaben rd. 7 % einen ausländischen bisherigen Wohnsitz an. In der Gruppe der Zuwanderer aus den Bundesländern waren auch Wochenendpendler enthalten. Die Wochenendpendler waren zahlenmäßig vom Zuwanderer-Fonds nicht erfasst und verbrachten das Wochenende an ihren dauerhaften Wohnsitzen außerhalb von Wien.



Obwohl für Apartments der MIGRA keine Voraussetzungen des Heimplatzwerbers erfüllt werden mussten (TZ 13), zeigte eine Auswertung eine ähnliche Verteilung: rd. 21 % der Heimplatznutzer waren juristische Personen, rd. 39 % natürliche Personen mit bisherigem Wohnsitz Wien.

(3) Die Mindestwohndauer in den Apartments war mit sieben Monaten (inkl. einem Kündigungsmonat) vereinbart. Im Ausnahmefall konnte die Geschäftsführung einer vorzeitigen Vertragsauflösung zustimmen. Die durchschnittliche Wohndauer der aktuellen Heimmnutzungsverträge betrug im Jahr 2012 rund fünf Jahre. Bei rund einem Viertel lag die aktuelle Wohndauer bei über acht Jahren.

Die hohe Auslastung der Wohnheime des Zuwanderer-Fonds von rd. 97 %<sup>4</sup> in Verbindung mit der relativ langen Wohndauer von durchschnittlich fünf Jahren führte dazu, dass der Zuwanderer-Fonds hauptsächlich als Hausverwaltung tätig war.

Die Förderung einer geeigneten Unterbringung in möblierten Apartments sollte mit der erfolgreichen Integration der Zuwanderer in Wien beendet werden. Eine dauerhafte Förderung war aus der Satzung als Ziel der Tätigkeit des Zuwanderer-Fonds nicht abzuleiten.

**4.2** Nach Ansicht des RH war die Festlegung der Tätigkeit des Zuwanderer-Fonds auf Zuwanderer zu allgemein formuliert. Dies zeigte sich besonders deutlich bei Wochenendpendlern, die kaum Interesse zeigten, ihren Wohnsitz dauerhaft nach Wien zu verlagern. Aber auch die Nutzung von Apartments durch juristische Personen (Unternehmen und Vereine) hielt der RH für nicht zweckmäßig, weil dadurch kaum Zuwanderer gefördert wurden, sondern nur temporär nach Wien kommende Arbeitskräfte.

Der RH wies kritisch darauf hin, dass entgegen der angestrebten Zielgruppe rund ein Drittel der Heimplatzwerber bereits eine Meldebestätigung von Wien vorlegte und dadurch nicht unmittelbar nach Wien zuwanderte. Nach Ansicht des RH verlor die Funktion der Förderung der Zuwanderer durch die lange durchschnittliche Wohndauer von rund fünf Jahren an Bedeutung; rund ein Viertel der Heimplatznehmer bewohnte die Apartments über acht Jahre.

Der RH empfahl dem Zuwanderer-Fonds, die Zielgruppe klarer zu definieren, auf tatsächliche Zuwanderer zu beschränken sowie in dem vom RH unter TZ 3 empfohlenen strategischen Konzept festzuhalten.

<sup>4</sup> inkl. zwei der drei komplett an soziale Organisationen vermieteten Objekte

Weiters empfahl der RH dem Zuwanderer-Fonds, die Dauer für eine erfolgreiche Integration von Zuwanderern zu definieren und darauf die Förderung von Zuwanderern abzustimmen.

**4.3** *Die Stadt Wien verwies auf ihre Stellungnahme zu TZ 3. Weiters merkte sie an, dass die Verträge auf unbestimmte Zeit abgeschlossen seien und die Wohndauer über die Mindestwohndauer hinaus durch die Nutzer individuell bestimmt werde. Eine Befristung werde nicht als geeignetes Mittel zur Erreichung des Fondszwecks angesehen. Darüber hinaus sei auch aus sozialen Gründen ein Verlust der Wohnmöglichkeit nicht vertretbar.*

**4.4** Der RH stellte erneut klar, dass die Tätigkeit des Zuwanderer-Fonds zu allgemein formuliert war und ein Großteil der tatsächlichen Heimplatznutzern im Prüfungszeitraum (Wohnsitz in Wien, juristische Personen sowie Wochenendpendler) nicht der Zielgruppe Zuwanderer entsprach. Er verblieb bei seiner Ansicht, dass der Fondszweck nicht effizient erfüllt war (siehe auch TZ 3). In Verbindung mit dem angesprochenen sozialen Aspekt hielt der RH eine Konzentration auf die Förderung von Zuwanderern und deren Unterstützung bei der Wohnungssuche gemäß Satzung für vorrangig.

**5.1** (1) Der Zuwanderer-Fonds schloss mit dem Heimplatznehmer einen Heimmnutzungsvertrag<sup>5</sup> ab. In diesem anerkannte der Heimplatznehmer, dass es sich um ein Heim für temporäres Wohnen und sohin um keinen Dauerwohnsitz handelte.<sup>6</sup>

(2) Die Apartments waren überwiegend für zwei Personen eingerichtet und nutzbar. Ein Mitbewohner bedurfte jedoch der Genehmigung des Zuwanderer-Fonds, dabei blieb das pauschale Nutzungsentgelt unverändert. Eine fehlende Meldung bzw. Genehmigung des Mitbewohners führte laut Heimmnutzungsvertrag zum Verlust des Heimplatzes.

<sup>5</sup> Gemäß § 2 Abs. 2 Z 1 Mietrechtsgesetz (MRG) fielen die Wohnheime nicht in den Anwendungsbereich dieses Bundesgesetzes.

<sup>6</sup> Auszug aus dem Heimmnutzungsvertrag: „Angesichts dieser vorgenannten mangelnden Eignung als Dauerwohnsitz fällt dieses temporäre Heimmnutzungsrecht gemäß § 1 Abs. 2 Z 1 MRG nicht in den Anwendungsbereich des MRG und können daher auch keine Wohnbeihilfeansprüche nach dem WWFSG entstehen bzw. geltend gemacht werden.“



(3) Der Zuwanderer-Fonds ging von einer Erfüllung der Meldepflicht gemäß Meldegesetz durch den Heimplatznutzer aus, da er ihm bei Übernahme des Apartments u.a. ein Meldezettelformular gab.<sup>7</sup>

Der Zuwanderer-Fonds kontrollierte im überprüften Zeitraum nicht, ob der Heimplatznutzer auch in dem Apartment wohnte. Ebenso nutzte er nicht die Möglichkeit, den Bewohner über die Meldebestätigung zu verifizieren.

(4) Im Falle einer juristischen Person als Heimplatznutzer war dem Zuwanderer-Fonds zum Teil nicht bekannt, wer tatsächlich bzw. ob zwei Personen das Apartment nutzten. Damit war unklar, wer tatsächlich mit der Unterbringung in den Apartments gefördert wurde. Auch langjährige Wiener Unternehmen waren Heimplatznutzer des Zuwanderer-Fonds. Der Zuwanderer-Fonds prüfte nicht, ob die juristischen Personen in Wien einen Firmensitz begründeten und damit Arbeitsplätze in Wien schufen.

(5) Der Heimmietungsvertrag enthielt keine Regelung hinsichtlich einer Weitergabe („Untermiete“) durch den Heimplatznutzer an eine dritte Person. Der Zuwanderer-Fonds sah keinen Handlungsbedarf, diese Möglichkeit im Heimmietungsvertrag zu untersagen.

**5.2** Der RH kritisierte, dass der Zuwanderer-Fonds zwar Meldezettelformulare ausgab, jedoch nicht verifizierte, wer bzw. wie viele Personen in seinen Apartments tatsächlich wohnhaft waren und somit gefördert wurden. Weiters kritisierte er, dass der Zuwanderer-Fonds keine geeignete Kontrolle der tatsächlichen Heimplatznutzer vornahm, um v.a. nicht gemeldete Mitbenutzer zu identifizieren.

Indem der Zuwanderer-Fonds nicht prüfte, ob die von ihm – mittels Unterbringung der Mitarbeiter – geförderten juristischen Personen in Wien einen Firmensitz gründeten, war zudem die Umsetzung der Inten-

<sup>7</sup> Gemäß Meldegesetz 1991 (MeldeG) bestand für den Heimplatznutzer als Unterkunftnehmer die Pflicht, sich innerhalb von drei Tagen nach der Unterkunftnahme bei der Meldebehörde anzumelden. Der Meldepflichtige entschied selbst, ob er dadurch einen Hauptwohnsitz oder einen weiteren Wohnsitz begründete. Gemäß MeldeG trafen auch den Unterkunftgeber – im gegenständlichen Fall der Zuwanderer-Fonds – besondere Pflichten, die z.T. unter Strafandrohung standen.

So hatte ein Unterkunftgeber alle vom Meldepflichtigen unterfertigten Meldezettel zu unterschreiben. Der Zuwanderer-Fonds gab jedoch seinerseits unterfertigte Meldezettel den Unterkunftnehmern bei Vertragsabschluss mit, gleich ob Unternehmen, Verein oder Einzelperson.

Hatte ein Unterkunftgeber Grund zur Annahme, dass für jemanden die Meldepflicht nicht erfüllt wurde, so war er verpflichtet, dies der Meldebehörde binnen 14 Tagen mitzuteilen. Der Zuwanderer-Fonds gab an, dass er seinerseits diesbezüglich noch keinen Handlungsbedarf sah.

tion im Konzept 2000 – zuwandernde, expandierende Unternehmen zu unterstützen (vgl. TZ 4) – nicht gewährleistet.

Der RH empfahl dem Zuwanderer-Fonds, sich binnen 14 Tagen nach Übernahme des Apartments die Meldebestätigung des Heimplatznutzers vorlegen zu lassen, um überprüfen zu können, welche Personen (Zielgruppe) in den Genuss der Förderung durch die Unterbringung in den möblierten Apartments kamen. Darüber hinaus empfahl der RH dem Zuwanderer-Fonds, laufende Kontrollen durchzuführen, damit nur Personen, die der Zielgruppe entsprechen, durch die Nutzung eines Apartments des Zuwanderer-Fonds gefördert werden.

- 5.3 *Die Stadt Wien führte in ihrer Stellungnahme aus, dass zur Begründung eines Nutzungsverhältnisses die Interessenten einen amtlichen Lichtbildausweis, die letzte Meldebestätigung sowie die Arbeits- oder Einstellungszusage bzw. Inskriptionsbestätigung vorzulegen hätten. Mitbewohner seien gemäß Nutzungsvertrag zu melden. Auch wenn ein Mitbewohner die Kriterien nicht oder nicht vollständig erfülle, werde dies in der Regel dennoch akzeptiert und die entsprechende Vereinbarung unterfertigt. Eine andere Vorgehensweise widerspräche dem Prinzip, die persönlichen Lebensumstände der Bewohner zu berücksichtigen und zu respektieren.*
- 5.4 Der RH hielt die bisherige Praxis, nur bei Beginn des Mietverhältnisses die Identität des Heimplatznutzers zu prüfen, für nicht ausreichend, um eine widerrechtliche Nutzung der Apartments zu verhindern. Er empfahl daher neuerlich eine laufende Kontrolle der Mietverhältnisse, um die Erfüllung des Fondszwecks (Förderung von Zuwanderern) zu gewährleisten.

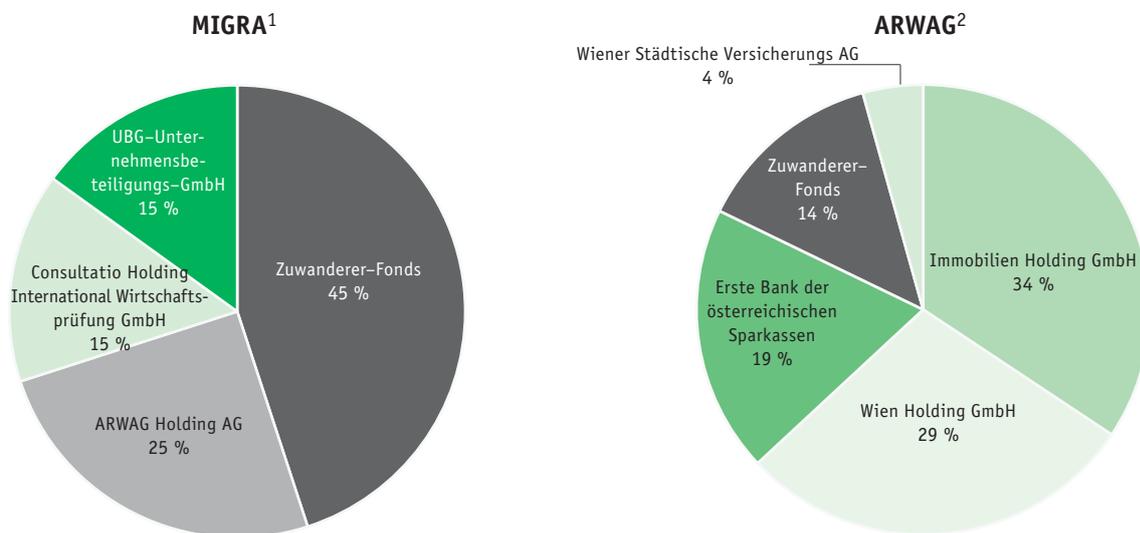
Fonds zur Beratung und Betreuung von  
Zuwanderern (Zuwanderer-Fonds)

Beteiligungen des Zuwanderer-Fonds

Eigentümer-  
verhältnisse der  
Beteiligungen des  
Zuwanderer-Fonds

6.1 Die Beteiligungen des von der Stadt Wien und den Sozialpartnern  
gegründeten Zuwanderer-Fonds stellten sich im Jahr 2012 wie folgt  
dar:

Abbildung 2: Eigentümerverhältnisse der Beteiligungen des Zuwanderer-Fonds



¹ Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgesellschaft MIGRA Gesellschaft m.b.H.

² ARWAG Holding-Aktiengesellschaft

Quelle: Darstellung RH

Aufgrund seiner Rechtspersönlichkeit sowie gemäß § 4 der Satzung konnte sich der Zuwanderer-Fonds an Kapitalgesellschaften beteiligen, wenn die Beteiligung zur materiellen Mittelaufbringung diente. Der Zuwanderer-Fonds war im Jahr 2012 zu 45 % an der Gemeinnützigen Bau- und Siedlungsgesellschaft MIGRA Gesellschaft m.b.H. (MIGRA) und zu 13,47 % an der ARWAG Holding-Aktiengesellschaft (ARWAG) beteiligt.

Im überprüften Zeitraum erfolgte keine Ausschüttung seitens der MIGRA an den Zuwanderer-Fonds aufgrund der gemeinnützigkeitsrechtlichen Bestimmungen. Von der ARWAG erhielt der Zuwanderer-Fonds aus der Beteiligung in den Jahren 2008 bis 2012 jährlich 40.410 EUR. Dies entsprach durchschnittlich rd. 0,5 % des jährlichen Umsatzerlöses des Zuwanderer-Fonds.

## Beteiligungen des Zuwanderer-Fonds

Der Zuwanderer-Fonds wies im überprüften Zeitraum sowohl mit der ARWAG als auch mit der MIGRA eine enge Leistungsverflechtung auf (siehe TZ 7 bis 9).

**6.2** Der RH hielt fest, dass im Zusammenhang mit den Beteiligungen des Zuwanderer-Fonds an Kapitalgesellschaften die Leistungserbringung für die MIGRA sowie die Leistungsverflechtung mit der ARWAG, nicht jedoch – wie in § 4 der Satzung vorgegeben – die materielle Mittelaufbringung zur Erfüllung des Fondszwecks im Vordergrund standen.

### Leistungsverflechtung mit der ARWAG

**7.1** Die ARWAG erbrachte für den Zuwanderer-Fonds im überprüften Zeitraum laufend Support-Leistungen (EDV und Personalverrechnung) und stellte diese in Rechnung. Im Jahr 2012 verrechnete die ARWAG rd. 74.500 EUR an den Zuwanderer-Fonds. Als Basis für diese Leistungsverrechnung diente ein Auszug aus der Kostenrechnung der ARWAG, der von den jeweiligen Geschäftsführungen (Zuwanderer-Fonds und ARWAG) unterzeichnet war. Ein darüber hinausgehender schriftlicher Vertrag, der bspw. den Leistungsgegenstand und die Leistungserbringung sowie die Leistungsabrechnung genau festlegte, lag nicht vor. Der Zuwanderer-Fonds sagte im Zuge der Gebarungsüberprüfung den Abschluss eines schriftlichen Vertrags, der alle relevanten Vertragsdetails – wie bspw. Leistungsgegenstand, -erbringung, -abrechnung sowie Zahlungsmodalitäten – enthält, zu.

**7.2** Der RH hielt kritisch fest, dass infolge des fehlenden Vertrags und nur mit einem Auszug aus der Kostenrechnung der ARWAG eine transparente Leistungsabwicklung mit dem Zuwanderer-Fonds nicht gewährleistet war. Der RH empfahl dem Zuwanderer-Fonds, den zugesagten Vertrag mit der ARWAG mit den relevanten Vertragsdetails, wie bspw. Leistungsabgrenzung und -abrechnung, auszuarbeiten und rasch abzuschließen.

**7.3** *Laut Stellungnahme der Stadt Wien liege bereits ein Vertragsentwurf mit der ARWAG hinsichtlich der Supportleistungen vor.*

**7.4** Der RH begrüßte dies und empfahl neuerlich im Sinne einer transparenten Leistungsabwicklung, den Vertrag rasch abzuschließen.

**8.1** (1) Der Zuwanderer-Fonds beauftragte im Jahr 2011 einen allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen mit einer gutachterlichen Stellungnahme zur Ermittlung des Erhaltungs- und



Verbesserungsbeitrags (bspw. Fenstertausch, Sanierung der Fassade) für einen Zeitraum von zehn Jahren für neun seiner elf Wohnheime<sup>8</sup>.

(2) Um die festgestellten Mängel zu beheben, betraute der Zuwanderer-Fonds im Jahr 2011 die ARWAG Bauträger Gesellschaft m.b.H.<sup>9</sup>, weil der Zuwanderer-Fonds über das entsprechende technische Know-how nicht verfügte. Laut internem Aktenvermerk der ARWAG Bauträger Gesellschaft m.b.H., welcher vom Zuwanderer-Fonds bereitgestellt wurde, umfasste das Aufgabengebiet die Kostenermittlung, die technische und geschäftliche Oberleitung sowie die Örtliche Bauaufsicht. Die ARWAG Bauträger Gesellschaft m.b.H. hielt in einem internen Aktenvermerk die Leistungsmerkmale für die Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten in den einzelnen Wohnheimen gemäß den gutachterlichen Stellungnahmen fest. Ein dazugehöriger schriftlicher Vertrag über die Beauftragung durch den Zuwanderer-Fonds lag nicht vor. Die ARWAG Bauträger Gesellschaft m.b.H. veranschlagte 15 % der geplanten Auftragssumme als Honorar; bis Ende 2012 erhielt sie rd. 25.000 EUR als Honorar.

Die einzelnen von der ARWAG Bauträger Gesellschaft m.b.H. abgewickelten Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten waren nicht Gegenstand dieser Gebarungüberprüfung.

(3) Der Zuwanderer-Fonds holte keine Vergleichsangebote anderer Bauträger ein. Er begründete seine Auftragsvergabe mit den möglichen direkten Lenkungseffekten durch die Beauftragung einer „Enkelgesellschaft“ sowie damit, dass dieses Unternehmen z.T. bereits mit der Errichtung der Wohnheime betraut war. Für das Jahr 2012 genehmigte der Vorstand den Wirtschaftsplan mit einem Instandhaltungsbedarf für die Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten von rd. 300.000 EUR inkl. Reserve.

**8.2** Der RH kritisierte, dass der Zuwanderer-Fonds keine Vergleichsangebote anderer Bauträger zur Ermittlung eines marktkonformen Preises einholte. Damit verzichtete der Zuwanderer-Fonds darauf, das einer Ausschreibung innewohnende Potenzial – nämlich die wirtschaftlichste Lösung zu finden – auszuschöpfen.

<sup>8</sup> Diese neun Wohnheime waren: Engerthstraße, Schiffamtsgasse, Baumgasse, Laaer-Bergstraße, Simmeringer Hauptstraße, Reizenpfeninggasse, Hernalser Hauptstraße, Viktor-Kaplan-Straße, Dirmhirngasse. In den übrigen Wohnheimen waren solche Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten noch nicht angezeigt.

<sup>9</sup> Die ARWAG Bauträger Gesellschaft m.b.H. stand zu 100 % im Eigentum der ARWAG.

## Beteiligungen des Zuwanderer-Fonds

Darüber hinaus war nach Ansicht des RH durch den fehlenden Vertrag keine Rechtssicherheit aus diesem Geschäft gegeben sowie die Angemessenheit des Honorars aufgrund der fehlenden vertraglichen Leistungsabgrenzung nicht überprüfbar. Der RH empfahl dem Zuwanderer-Fonds, für Leistungen eines Bauträgers zur Durchführung von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten in den Wohnheimen Vergleichsangebote einzuholen. In Folge wäre mit dem Bestbieter ein schriftlicher Vertrag über die Leistungserbringung als Bauträger auszuarbeiten.

**8.3** *Laut Stellungnahme der Stadt Wien seien für die Durchführung der einzelnen Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten (Gewerke) in den Wohnheimen immer Vergleichsangebote eingeholt worden. Da die Mitarbeiter des Zuwanderer-Fonds aber über keine entsprechende technische Ausbildung verfügten, sei für die Betreuung der notwendigen Arbeiten (Planung, Ausschreibung, Vergabevorschlag, Auftragsabwicklung bis hin zur Rechnungsprüfung) eine über die geeignete und zertifizierte Qualifikation und Erfahrung verfügende Beteiligung des Zuwanderer-Fonds beauftragt worden. Die Stadt Wien sicherte aber zu, dass der Zuwanderer-Fonds Vergleichsanbote für die Betreuungsleistungen einholen werde.*

**8.4** Der RH wiederholte aus Wirtschaftlichkeitsgründen seine Empfehlung, für Leistungen eines Bauträgers zur Durchführung von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten in Wohnheimen Vergleichsangebote einzuholen. Die Zusicherung, dass der Zuwanderer-Fonds für die Betreuungsleistungen Vergleichsangebote einholen werde, nahm der RH zur Kenntnis.

Leistungsverflechtung  
mit der MIGRA

**9.1** (1) Für die MIGRA verwaltete und vermittelte der Zuwanderer-Fonds seit dem Jahr 2006 Wohnheimplätze<sup>10</sup> in bis zu zehn Wohnheimen. Rechtsgrundlage dafür war ein Betriebsführungsvertrag. Mit diesem übernahm der Zuwanderer-Fonds auch die bislang in der MIGRA beschäftigten Heimbetreuer in den eigenen Personalstand.

<sup>10</sup> Rund die Hälfte der vom Zuwanderer-Fonds vermittelten Apartments war im Eigentum bzw. Besitz der MIGRA.



**Tabelle 1: Überblick der vom Zuwanderer-Fonds verwalteten Wohnheime**

	2008	2009	2010	2011	2012	Veränderung 2008 bis 2012
	Anzahl					in % <sup>1</sup>
Wohnheime des Zuwanderer-Fonds	11	11	11	11	11	-
Wohnheime der MIGRA	7	7	7	9	10	43
<b>Wohnheime gesamt</b>	<b>18</b>	<b>18</b>	<b>18</b>	<b>20</b>	<b>21</b>	<b>17</b>

<sup>1</sup> Rundungsdifferenzen enthalten

Quellen: Zuwanderer-Fonds; Darstellung RH

Der Betriebsführungsvertrag umfasste u.a. die Betreuung der Wohnheime vor Ort durch einen Heimbetreuer sowie die Vermittlung (von der Beratung bis zum Heimnutzungsvertragsabschluss) der Apartments im Namen der MIGRA. Zur Erlangung eines Apartments in einem Wohnheim der MIGRA waren vom Heimplatzwerber keine speziellen Voraussetzungen gefordert. Die Bestimmungen der Satzung des Zuwanderer-Fonds mussten nicht angewendet werden.

(2) Der Zuwanderer-Fonds verrechnete anteilig Personalkosten (v.a. Personalkosten der Heimbetreuer, welche die Wohnheime der MIGRA vor Ort betreuten) und einen pauschalierten Sachaufwand. Die Betriebsführung dieser Wohnheime war vom Zuwanderer-Fonds aufgrund seiner Gemeinnützigkeit kostenneutral gestaltet. Dafür verrechnete der Zuwanderer-Fonds der MIGRA im Jahr 2012 aus diesem Vertrag 535.000 EUR.

- 9.2 Der RH wies kritisch darauf hin, dass die Vermittlung von Apartments im Namen der MIGRA und die Betreuung ihrer Wohnheime durch (nunmehrige) Heimbetreuer des Zuwanderer-Fonds in der Satzung des Zuwanderer-Fonds keine Deckung fanden. Da der Heimplatzwerber keine speziellen Voraussetzungen zur Erlangung eines Apartments der MIGRA erfüllen musste, war nach Ansicht des RH eine Tätigkeit im Sinne des Fondszwecks nicht ableitbar. Der RH hielt jedoch fest, dass die Wohnheime der MIGRA die Förderkapazität des Zuwanderer-Fonds erweitern könnten. Daher empfahl der RH dem Zuwanderer-Fonds, nach der unter TZ 12 empfohlenen Förderbedarfserhebung zur Aufgabenwahrnehmung den Betriebsführungsvertrag über die Apartments der Wohnheime der MIGRA auf die Übereinstimmung mit der Fondssatzung zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen.

9.3 Die Stadt Wien teilte in ihrer Stellungnahme mit, dass es mit der Leitung der MIGRA weiterführende Gespräche gebe, um eine Anpassung des Betriebsführungsvertrags zu erreichen.

## Wohnobjekte des Zuwanderer-Fonds

Übersicht über die Wohnobjekte **10.1** (1) Insgesamt verfügte der Zuwanderer-Fonds über 17 Wohnobjekte:

Tabelle 2: Wohnobjekte des Zuwanderer-Fonds			
	Wohn- objekte	Wohn- einheiten	Art der Unterkunft
	Anzahl		
Wohnheime			
<i>direkte Nutzung durch Zuwanderer</i>	11	1.457	<i>möblierte Apartments<sup>1</sup></i>
<i>keine unmittelbare Nutzung durch Zuwanderer</i>	3	3	<i>Wohnheime komplett an soziale Organisationen vermietet</i>
Wohnhausanlage	1	21	geförderte Startwohnungen
Wohnhausanlage	1	240	Wohnungen vermietet nach MRG
Eigentumswohnungen	1	13	Wohnungen vermietet nach MRG

<sup>1</sup> Ein Wohnheim enthielt möblierte Wohnungen, welche der Zuwanderer-Fonds im Sinne des MRG als Wohnheimplatz untervermietete.

Quellen: Zuwanderer-Fonds; Darstellung RH

(2) Die elf Wohnheime des Zuwanderer-Fonds umfassten rd. 1.460 möblierte Wohneinheiten<sup>11</sup> (Apartments) in verschiedenen Bezirken Wiens. Diese Wohnheime lagen verkehrsgünstig und durchwegs in der Nähe einer U-Bahn-Station. Die Wohnheime deckten den persönlichen Wohnbedarf von Zuwanderern und standen somit zur Förderung von Zuwanderern zur Verfügung. Sie wiesen im Jahr 2012 eine Auslastung von 97 % auf. Der Zuwanderer-Fonds führte v.a. Tätigkeiten einer Hausverwaltung – wie bspw. die Beratung über Apartments (siehe TZ 9, 12, 22), die Vertragsgestaltung (siehe TZ 12), die Instandhaltung der Apartments (siehe TZ 15), die Einhebung der Kautions (siehe TZ 14) sowie die Abrechnung des Nutzungsentgelts (siehe TZ 24) – durch.

<sup>11</sup> Die Apartments waren für zwei Personen voll möbliert und bestanden aus einem Badezimmer, einem Vorraum mit Kochnische sowie einem Wohn-Schlafraum. Weiters konnten Gemeinschaftseinrichtungen (z.B. Waschküche, Teeküche) in den Wohnheimen genutzt werden.



Sechs Wohnheime des Zuwanderer-Fonds wiesen gewerbliche Flächen, die als Büro- und Geschäftslokale vermietet waren, sowie Kraftwagenstellplätze auf. Im Jahr 2012 waren alle gewerblichen Flächen zu 100 % und die Kraftwagenstellplätze zu rd. 76 % vermietet.

(3) Ein Wohnobjekt (Wohnhausanlage) wurde im Jahr 2012 als Baurecht<sup>12</sup> fertiggestellt und erweiterte die Kapazität des Zuwanderer-Fonds. Dieses umfasste 21 Startwohnungen im Sinne der Satzung. Für diese Startwohnungen galten bestimmte Voraussetzungen für die Mieter, da diese von der Stadt Wien gefördert waren. Im Jahr 2012 waren alle 21 Startwohnungen vermietet.

(4) Drei Wohnheime befanden sich auf Baurechtsgründen der Stadt Wien, welche der Zuwanderer-Fonds u.a. aufgrund ihrer Lage (keine U-Bahn-Station in der Nähe) als ungeeignet für die Nutzung einzelner Apartments durch Zuwanderer erachtete. In Folge beschloss der Vorstand, diese Sonderobjekte zur Gänze an soziale Organisationen zu vermieten. Hierzu schloss der Zuwanderer-Fonds entsprechende Mietverträge ab.

(5) Darüber hinaus vermietete der Zuwanderer-Fonds Wohnungen nach MRG in zwei der 17 Wohnobjekte:

- Ein Wohnobjekt stand zur Gänze im Eigentum des Fonds und umfasste 240 Wohnungen. Dieses wurde von einer Tochtergesellschaft der ARWAG verwaltet. In diesem Wohnhaus führte der Zuwanderer-Fonds laufend Sanierungsmaßnahmen überwiegend zur Kategorieanhebung durch.
- In einem weiteren Wohnobjekt war der Zuwanderer-Fonds im Jahr 2013 Eigentümer von 13 Wohnungen, welche er vermietete. Über Weisung des Vorstands im Jahr 2008 an die Geschäftsführung war, falls ein Mieter den Mietvertrag kündigte, diese Wohnung zu verkaufen. In diesem Zusammenhang sagte die Geschäftsführung zu, zwei voneinander unabhängige gerichtlich beeidete Sachverständige mit der Bewertung der zum Verkauf stehenden Wohnung zu beauftragen. Die einzelnen vom Zuwanderer-Fonds abgewickelten Wohnungsverkäufe im überprüften Zeitraum waren nicht Gegenstand dieser Gebarungsüberprüfung.

<sup>12</sup> Baurecht ist das Recht, auf einem fremden Grundstück ein Gebäude zu errichten. Dies ist im Baurechtsgesetz, RGBl. Nr. 86/1912 i.d.G.F. geregelt.

- 10.2** Der RH hielt kritisch fest, dass sich die Tätigkeit des Zuwanderer-Fonds im Wesentlichen in der Hausverwaltung im Bereich der elf Wohnheime erschöpfte (siehe TZ 4).

Weiters wies der RH darauf hin, dass Liegenschaftsverkäufe nicht dem Bundesvergabegesetz unterlagen. Um nicht als mit dem Europäischen Binnenmarkt unvereinbare staatliche Beihilfe gemäß Art. 107 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union (AEUV) eingestuft zu werden, sollten Veräußerungen im Sinne der Mitteilung der Europäischen Kommission<sup>13</sup> entweder aufgrund eines hinreichend publizierten, allgemeinen und bedingungsfreien Bietverfahrens an den meistbietenden oder den einzigen Bieter, oder mindestens zu dem von (einem) unabhängigen Sachverständigen für Wertermittlung festgelegten Marktwert erfolgen. Ein hinreichend publiziertes, allgemeines und bedingungsfreies Bietverfahren lag vor, wenn die zu verkaufende Liegenschaft mindestens zwei Monate mehrfach in der nationalen Presse, in Immobilienanzeigern oder sonstigen geeigneten Veröffentlichungen und durch Makler bekanntgemacht wurde und so allen potenziellen Käufern zur Kenntnis gelangen konnte.

Daher empfahl der RH dem Zuwanderer-Fonds, die Abwicklung zukünftiger Wohnungsverkäufe im Sinne der Mitteilung der Europäischen Kommission sicherzustellen.

- 10.3** *Die Stadt Wien gab in ihrer Stellungnahme an, dass bei Wohnungsverkäufen seit 2008 zwei voneinander unabhängige gerichtlich beidete Sachverständige mit der Bewertung beauftragt worden seien. Elemente staatlicher Beihilfe beim Verkauf von Wohnungen lägen nicht vor.*
- 10.4** Der RH nahm die Einschaltung von zwei voneinander unabhängigen gerichtlich beideten Sachverständigen zur Kenntnis. Weiters hielt er eine Abwicklung der Wohnungsverkäufe mittels Bietverfahren abgesehen von EU-wettbewerbsrechtlichen Vorgaben auch aus wirtschaftlichen Überlegungen für zweckmäßig.

<sup>13</sup> Mitteilung der Europäischen Kommission betreffend Elemente staatlicher Beihilfe bei Verkäufen von Bauten oder Grundstücken durch die öffentliche Hand (Amtsblatt Nr. C 209/03 vom 10. Juli 1997)



Eigentums-  
verhältnisse der  
Wohnheime

- 11.1** Neun der elf Wohnheime des Zuwanderer-Fonds waren als Baurecht auf Grundstücken der Stadt Wien errichtet.

Ein Wohnheim stand im Eigentum des Zuwanderer-Fonds.

Ein weiteres Wohnheim war von der GESIBA Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft (GESIBA) als Wohnheim angemietet und die Apartments an Heimplatznutzer als Wohnung im Sinne des MRG untervermietet. Ein schriftlicher Mietvertrag zwischen der GESIBA und dem Zuwanderer-Fonds lag nicht vor. In einem internen Vermerk gab der Zuwanderer-Fonds an, dass er die Vergebühung des Mietvertrags vermeiden wollte. Der Zuwanderer-Fonds sagte im Zuge der Gebarungüberprüfung den Abschluss eines schriftlichen Mietvertrags mit der GESIBA zu.

- 11.2** Der RH kritisierte, dass der Zuwanderer-Fonds für das angemietete Wohnheim bislang keinen schriftlichen Mietvertrag mit der GESIBA abgeschlossen hatte. Dadurch war die Rechtssicherheit dieses Mietverhältnisses nicht gegeben, weil wesentliche Vertragsdetails, wie bspw. die Miethöhe, die Höhe der Kautionen, das Recht zur Untervermietung und Veränderungen am Mietgegenstand, nicht klar geregelt waren. Daher empfahl der RH dem Zuwanderer-Fonds, aus Gründen der Rechtssicherheit den beabsichtigten schriftlichen Mietvertrag mit der GESIBA rasch abzuschließen.

- 11.3** *Laut Stellungnahme der Stadt Wien sei mit der GESIBA Kontakt aufgenommen worden und werde an der Formulierung des Vertrags gearbeitet.*

Konditionen und  
Vermittlung der  
Wohnheimplätze

- 12.1** (1) Der Zuwanderer-Fonds bot die Apartments zu einem pauschalen Nutzungsentgelt an. Dieses enthielt Betriebskosten, anteilige Kosten für Strom, Heizung, Warmwasser, Möblierung sowie die Umsatzsteuer. Das monatliche Nutzungsentgelt lag zwischen 220 EUR und 900 EUR. Das durchschnittliche Nutzungsentgelt lag in den Jahren 2008 bis 2012 bei rd. 13,24 EUR pro m<sup>2</sup> und Monat bei einer Bandbreite zwischen rd. 9,46 EUR und rd. 15,32 EUR pro m<sup>2</sup> und Monat.

Die Größe der Apartments des Zuwanderer-Fonds lag zwischen 19,20 m<sup>2</sup> und 63,29 m<sup>2</sup>. Die durchschnittliche Größe der Apartments lag bei rd. 25,56 m<sup>2</sup>.

## Wohnobjekte des Zuwanderer-Fonds

**Tabelle 3: Wohnheime des Zuwanderer-Fonds im Jahr 2012**

Wohnheim	Apartments	durchschnittliche Wohnfläche	durchschnittliches monatliches Nutzungsentgelt
	Anzahl	in m <sup>2</sup> <sup>1</sup>	in EUR pro m <sup>2</sup> <sup>1</sup>
1020 Wien, Engerthstraße 161	75	21,78	14,15
1020 Wien, Schiffamtsgasse 14	24	21,21	15,32
1030 Wien, Baumgasse 58	92	24,00	13,75
1040 Wien, Kleine Neugasse 20	42	24,42	13,48
1100 Wien, Laaer-Berg-Straße 26	414	24,67	13,65
1110 Wien, Simmeringer Hauptstraße 209–211	163	22,25	14,05
1170 Wien, Hernalser Hauptstraße 214–216	92	22,43	13,05
1190 Wien, Heiligenstädter Straße 33	44	47,98	9,46
1210 Wien, Brünner Straße 213	272	23,73	14,46
1220 Wien, Viktor-Kaplan-Straße 6–8	92	44,90	11,58
1230 Wien, Dirmhirngasse 27	147	22,19	12,64
<b>Wohnheime gesamt</b>	<b>1.457</b>	<b>25,56</b>	<b>13,24</b>

<sup>1</sup> Rundungsdifferenzen enthalten

Quellen: Zuwanderer-Fonds; Darstellung RH

Neben den eigenen elf Wohnheimen betrieb der Zuwanderer-Fonds gemäß dem Betriebsführungsvertrag zehn Wohnheime der MIGRA (siehe TZ 9). Diese Wohnheime umfassten rd. 1.340 möblierte Apartments. Die durchschnittliche Größe der Apartments lag bei rd. 28,79 m<sup>2</sup>. Der Zuwanderer-Fonds übergab dem Heimplatznehmer den Heimplatzvertrag und war Ansprechpartner für die Heimplatznehmer. Die Verrechnung des pauschalierten Nutzungsentgelts sowie der Kaution<sup>14</sup> erfolgte über die MIGRA.

(2) Der Zuwanderer-Fonds betrieb im überprüften Zeitraum eine Homepage und eine Smartphone-App, er schaltete im öffentlichen Rundfunk (Burgenland, Kärnten, Niederösterreich und Steiermark) Radio-werbespots und verfügte über eine Broschüre für interessierte Personen. Diese Vertriebschienen umfassten alle vom Zuwanderer-Fonds vermittelten Apartments (Zuwanderer-Fonds und MIGRA): Über seine Homepage bot der Zuwanderer-Fonds „rd. 2.900 Apartments“ an. Ohne Unterscheidung zwischen Wohnungen des Zuwanderer-Fonds und der MIGRA kommunizierte der Zuwanderer-Fonds die Voraussetzungen,

<sup>14</sup> Für Apartments in den Wohnheimen der MIGRA war überwiegend eine Kaution zu hinterlegen. In zwei Wohnheimen war ein Finanzierungsbeitrag zu leisten.



die ein Heimplatzwerber zu erfüllen hatte. Diese galten allerdings nur für rund die Hälfte der Apartments.

Weiters bewarb er einige Wohnheime direkt an Ort und Stelle. Pendler machte er durch eine Leuchtreklame an der Südost-Tangente auf seine Apartments aufmerksam.

Im Zuge der Apartmentvergabe erfasste der Zuwanderer-Fonds vom Heimplatznehmer, durch welche Vertriebschiene er auf den Zuwanderer-Fonds aufmerksam wurde. Eine regelmäßige strukturierte Auswertung dieser Daten durch den Zuwanderer-Fonds, die bspw. über eine Bedarfserhebung in ein Marketingkonzept einfließen, um auch den finanziellen Einsatz der Mittel zu messen, erfolgte aber nicht. Auch im Konzept 2000, welches Ansätze eines Marketingkonzepts beinhaltete, waren wichtige Elemente (Marketingziele, -maßnahmen und -budget, Bedarfsanalyse) nicht berücksichtigt.

(3) Der Zuwanderer-Fonds erfasste in der Beratungsstelle je Kalenderwoche jeden Kundenkontakt für die Wohnheime. Diese Aufstellung enthielt jeglichen Kundenkontakt (per E-Mail, telefonisch oder persönlich) pro angefragtem bzw. angebotenem Wohnobjekt und damit auch Mehrfachzählungen, wenn sich ein Kunde für mehrere Wohnobjekte interessierte. Erst auf Anregung des RH fasste der Zuwanderer-Fonds diese Kundenkontakte zusammen. Diese Auswertung ergab für das Jahr 2012 rd. 285 Kundenkontakte pro Kalenderwoche für die Wohnheime des Zuwanderer-Fonds und rd. 269 Kundenkontakte pro Kalenderwoche für die Wohnheime der MIGRA.

Einen etwaigen zukünftigen Bedarf von Zuwanderern durch die Unterbringung in Wohnheimen erhob der Zuwanderer-Fonds nicht. So unterschied er die Kundenkontakte nicht in Anfragen zu einem freien Apartment und in Anfragen bestehender Heimplatznutzer. Darüber hinaus lagen keine Auswertungen über die Ergebnisse eines Kundenkontakts vor.

- 12.2** (1) Der RH kritisierte, dass der Zuwanderer-Fonds den Bedarf von Zuwanderern bislang nicht erhob. Dabei hielt er kritisch fest, dass der Zuwanderer-Fonds die Kundenwünsche nicht erfasste und nur vereinzelt Auswertungen der vorhandenen Daten durchführte. Weiters fehlte bislang ein auf die Bedarfserhebung abgestimmtes Marketingkonzept, um Werbemaßnahmen festzulegen bzw. deren Erfolg und die Kundenkontakte auszuwerten.

## Wohnobjekte des Zuwanderer-Fonds

Der RH empfahl dem Zuwanderer-Fonds, auf Basis einer Bedarfserhebung und eines darauf abgestimmten aktualisierten Konzepts zur strategischen Ausrichtung ein aktuelles Marketingkonzept zu entwickeln, um den Fondszweck effizient erfüllen zu können. Dabei wären bspw. die Erfolgskriterien für die Marketingmaßnahmen zu definieren sowie die Kundenkontakte zumindest in Anfragen zu einem freien Apartment und in Anfragen bestehender Heimplatznutzer zu differenzieren, um einen etwaigen zukünftigen Förderbedarf ableiten zu können.

(2) Weiters kritisierte der RH, dass der Zuwanderer-Fonds nach außen (v.a. über das Internet) keine klare Trennung zwischen den eigenen Apartments und denen der MIGRA zog. So war auch nicht klar zu erkennen, dass zur Erlangung eines Apartments der MIGRA keine bestimmten Voraussetzungen zu erfüllen waren.

Der RH empfahl dem Zuwanderer-Fonds, im Auftritt nach außen auf die transparente und klare Darstellung seiner Tätigkeit, insbesondere hinsichtlich der Leistungserbringung für die MIGRA, zu achten.

**12.3** *Die Stadt Wien gab in ihrer Stellungnahme an, dass aufgrund des Hinweises des RH die Kundenkontakte bereits getrennt nach „Bewohneranfragen“ und „Anfragen von Interessenten“ aufgezeichnet würden. Ebenso werde hinterfragt, wie Interessenten vom Zuwanderer-Fonds erfahren haben. Zu diesem Zweck sei ein EDV-Programm adaptiert worden, um darauf aufbauend das künftige Marketing abzustimmen. Die vom RH empfohlene Trennung in der Broschüre sei bereits vorgenommen worden und der Relaunch der Homepage werde vorbereitet.*

### Heimplatznutzung

**13.1** (1) Der Zuwanderer-Fonds verlangte von Heimplatzwerbern zur Erlangung eines Apartments des Zuwanderer-Fonds folgende Unterlagen:

- einen amtlichen Lichtbildausweis,
- eine Meldebestätigung der Heimatgemeinde,
- eine Arbeitsbestätigung oder schriftliche Einstellungszusage eines Wiener Unternehmens (bei Nicht-EU-Bürgern eine Arbeits- und Aufenthaltsbewilligung) bzw.
- eine Inskriptions- bzw. Fortsetzungsbestätigung bei Studium in Wien.



Von Unternehmen verlangte der Zuwanderer-Fonds einen Firmenbuchauszug sowie eine Information des Kreditschutzverbands.

Der Zuwanderer-Fonds führte seit der Gründung für jedes Apartment eine Dokumentenablage, die zum Teil Unterlagen von mehreren Jahrzehnten umfasste. Der Zuwanderer-Fonds erfasste die Stammdaten der Heimplatznutzer in der IT; die Dokumentenablage dazu umfasste u.a. Heimmnutzungsverträge und standardisierte interne Protokolle, die im Zuge der Vergabe bzw. der Rückgabe des Apartments ausgefüllt wurden. Ein Dokumentationsstandard im Sinne einer Checkliste lag nicht vor.

(2) Der RH überprüfte 33 Apartments mit auffallenden Merkmalen bezüglich Wohndauer, Gemeinde des vorgelegten Meldezettels, Struktur des Heimplatznutzers (natürliche und juristische Personen). Von den 33 Apartments waren 14 (42 %) von Personen bewohnt, die bereits vor Bezug eines Apartments des Zuwanderer-Fonds ihren Wohnsitz in Wien hatten bzw. als Unternehmen in Wien ansässig waren (siehe TZ 4).

Ebenso ergab diese Überprüfung, dass teilweise die zur Erlangung eines Apartments verlangten Unterlagen sowohl von natürlichen Personen als auch von juristischen Personen in der Dokumentenablage nicht vorlagen.

(3) Eine vom Zuwanderer-Fonds erstellte Auswertung zeigte, dass eine juristische Person im überprüften Zeitraum bis zu 48 Apartments nutzte<sup>15</sup>. In der Stichprobe waren in elf Fällen juristische Personen die Heimplatznutzer; die tatsächlich wohnhaften Personen waren in der Dokumentation des Zuwanderer-Fonds überwiegend nicht enthalten. Der Zuwanderer-Fonds konnte aufgrund des mangelnden Datenabgleichs nicht ausschließen, dass auch eine natürliche Person mehrere Heimmnutzungsverträge abschloss.

**13.2** Der RH kritisierte die teils unvollständige Dokumentation der Prüfung der Erfüllung der Voraussetzungen zur Heimplatznutzung. Nach Ansicht des RH war die Dokumentenablage verbesserungswürdig, da Vorgaben zum Inhalt nicht gegeben bzw. ein schneller Überblick sowie eine Beurteilung über die Vollständigkeit der Dokumentation nicht möglich waren. Weiters kritisierte er, dass die Möglichkeit einer natürlichen Person, aufgrund des mangelnden Datenabgleichs mehrere Apartments zu nutzen, bestand.

<sup>15</sup> Auch die Stichprobe bestätigte, dass juristische Personen mehr als ein Apartment nutzten.

Der RH empfahl dem Zuwanderer-Fonds, die Erfüllung der Voraussetzungen zur Heimplatznutzung im Sinne der Satzung anhand der von den Heimplatzwerbern vorzulegenden Unterlagen transparent und nachvollziehbar zu dokumentieren. Dazu wären entsprechende Regelungen in das Qualitätsmanagement-Handbuch aufzunehmen. Um Missbrauch zu vermeiden, empfahl er dem Zuwanderer-Fonds weiters, den Abschluss von mehreren Heimmnutzungsverträgen mit einer natürlichen Person durch eine vorherige Abfrage in der IT zu verhindern.

- 13.3** *Die Stadt Wien teilte in ihrer Stellungnahme mit, dass die von den Heimplatzwerbern vorzulegenden Unterlagen in der Broschüre sowie auf der Homepage des Zuwanderer-Fonds deutlich ersichtlich seien. Im Qualitätsmanagement-Handbuch sei dies unter „Apartmentvergabe“ dokumentiert.*

*Weiters führte die Stadt Wien aus, dass aufgrund des vorzulegenden Meldenachweises über den bisherigen Wohnsitz durch Heimplatzwerber Missbrauch bereits weitgehend ausgeschlossen worden sei. Zusätzlich erfolge eine Abfrage über die IT vor Anlage des neuen Vertragspartners.*

- 13.4** Der RH verwies erneut auf die in der Praxis verbesserungswürdige Dokumentenablage für die Sicherung der Nachvollziehbarkeit und Vollständigkeit bzw. Erfüllung der Voraussetzung zur Heimplatznutzung. Er hielt daher seine Empfehlung aufrecht, im Qualitätsmanagement-Handbuch umfassende Regelungen zur Dokumentation der einzelnen Apartmentvergaben zu treffen. Weiters sollte zur Übersichtlichkeit bzw. leichteren Überprüfbarkeit beim jeweiligen Vergabeakt eine Aufstellung der notwendigen sowie der vorhandenen Unterlagen vorangestellt werden.

- 14.1** Der Heimplatznutzer hatte eine Kautions von 2.700 EUR in bar zu erlegen<sup>16</sup>. Diese diene nach Ende des Heimmnutzungsvertrags zur Abdeckung etwaiger Beschädigungen während der Wohndauer. Nach der Kündigung des Heimmnutzungsvertrags und ordnungsgemäßer Rückgabe zahlte der Zuwanderer-Fonds die Kautions verzinst zurück.

<sup>16</sup> Für das von der GESIBA angemietete Wohnheim Heiligenstädter Straße war die Kautions nach der Größe des jeweiligen Apartments bemessen und lag im Jahr 2012 zwischen 2.900 EUR und 3.700 EUR. Für Apartments in den Wohnheimen der MIGRA war überwiegend eine Kautions zu hinterlegen. In zwei dieser Wohnheime war ein Finanzierungsbeitrag zu leisten.



Aus der vom RH gezogenen Stichprobe war ersichtlich, dass der Zuwanderer-Fonds in neun Fällen auf eine Kautionsverzichtete, in zwei Fällen eine reduzierte Kautionsverzichtete und in vier Fällen eine weitere Person als Bürgen akzeptierte. Eine schriftliche Begründung für die Vorgehensweise war in der jeweiligen Dokumentation nicht enthalten.

- 14.2** Der RH kritisierte, dass der Zuwanderer-Fonds die Kautionsverzichtete nicht durchgängig einhob und keine schriftlichen Begründungen für diese Vorgehensweise vorlagen. Der RH empfahl dem Zuwanderer-Fonds, die Kautionsverzichtete einzuheben, um nicht das Risiko der Uneinbringlichkeit im Schadensfall, wie bspw. Beschädigungen der Möblierung oder übermäßige Verunreinigung, einzugehen.
- 14.3** *Laut Stellungnahme der Stadt Wien werde die Kautionsverzichtete grundsätzlich eingehoben. Sollte dies bei einem Heimplatzwerber nicht möglich sein, werde gegebenenfalls eine dritte Person oder eine Institution haften. Sonderregelungen aus früherer Zeit würden sukzessive erlöschen, auch bei Firmen/Vereinen bzw. bei Beendigung des Nutzungsverhältnisses.*

## Verwaltung der Wohnheime

Instandhaltung bei  
Wechsel des Heim-  
platznutzers

- 15.1** (1) Der Zuwanderer-Fonds schloss erstmals im Jahr 2010 Rahmenverträge für die am häufigsten beauftragten Gewerke für Instandhaltungsarbeiten in den Apartments für zwei Jahre ab. Ziel war, zeitnah und zuverlässig die Instandhaltungsarbeiten nach einem Heimplatznutzerverwechsel durchführen zu können. Im Jahr 2012 betraf dies 364 Apartments des Zuwanderer-Fonds. Die Gewerke waren Fliesenleger, Elektro- und HLS<sup>17</sup>-Installationen, Maler- bzw. Bodenlegerarbeiten sowie Reinigung.

Für die Preisfindung je Gewerk lud der Zuwanderer-Fonds v.a. ihm langjährig bekannte Unternehmen zur Legung von Angeboten ein. In der Folge ermittelte er aus den eingelangten Angeboten einen Durchschnittspreis je Leistungseinheit und übernahm diesen in einen Rahmenvertrag. Für die Jahre 2011 und 2012 ergaben sich insgesamt 19 Rahmenverträge für fünf Gewerke mit 14 Unternehmen bzw. durchschnittlich vier Rahmenvertragspartner pro Gewerk.

(2) Laut Zuwanderer-Fonds sei durch die Ermittlung von Durchschnittspreisen gewährleistet, dass auch allfällige über dem Durchschnittspreis liegende Professionisten (bei Abschluss des Rahmenvertrags) zeitnah die Leistung erbringen. Würde nur mit dem

<sup>17</sup> „HLS“ steht für Heizung-Lüftung-Sanitär.

Niedrigstbieter abgeschlossen, wäre nicht gewährleistet, dass auch andere Professionisten einen Rahmenvertrag bekommen. Es könnten nicht mehrere Sanierungen gleichzeitig durchgeführt werden.

(3) Im Jahr 2012 wendete der Zuwanderer-Fonds rd. 421.000 EUR für Instandhaltungsarbeiten auf. Über drei Viertel der Auftragssumme (rd. 331.400 EUR) ging an zwei Rahmenvertragspartner, welche mit ihren Angeboten je Leistungseinheit jeweils unter dem vom Zuwanderer-Fonds ermittelten Durchschnittspreis (Rahmenvertragspreis) lagen. Bspw. lag der Bestpreis je Leistungseinheit (Partiestunde) für HLS-Installationen bei 76,10 EUR und der ermittelte Durchschnittspreis im Rahmenvertrag bei 84,50 EUR, welcher auch bei der Abrechnung zur Anwendung kam.

Die restliche Auftragssumme von rd. 90.000 EUR verteilte sich auf weitere acht Rahmenvertragspartner.

(4) Der Zuwanderer-Fonds schloss für Maler- und Bodenlegerarbeiten zuerst mit drei Unternehmen jeweils einen Rahmenvertrag ab. Zwei der Rahmenvertragspartner fielen durch Konkurs bzw. durch Nichterfüllung (Auftrag kapazitätsmäßig nicht bewältigbar) bis Ende 2011 weg. Der verbleibende und zugleich größte Auftragnehmer des Zuwanderer-Fonds für Instandhaltungsarbeiten erhielt im Jahr 2012 rd. 203.000 EUR für Maler- und Bodenlegerarbeiten. Das Angebot des Unternehmens lag je Leistungseinheit meist gering unter dem vereinbarten Rahmenvertragspreis, der für die Abrechnung maßgeblich war. Der Zuwanderer-Fonds sah keine Notwendigkeit, die weggefallenen Vertragspartner für dieses Gewerk zu ersetzen.

- 15.2** Der RH hielt den Abschluss von Rahmenverträgen für plausibel, um die notwendigen Instandhaltungsarbeiten zeitnah und mit geringem administrativem Aufwand durchführen zu lassen. Allerdings hielt der RH kritisch fest, dass der Zuwanderer-Fonds für Rahmenverträge auf wenige, v.a. ihm langjährig bekannte Unternehmen zurückgriff und dass für die Auswahl der Rahmenvertragspartner keine Ausschreibung im Sinne des Bundesvergabegesetzes erfolgte.

Nach Ansicht des RH führte die Praxis des Zuwanderer-Fonds, den Durchschnittspreis im Rahmenvertrag als Abrechnungsbasis heranzuziehen, zu überhöhten Ausgaben für Instandhaltungsarbeiten. Ebenso kritisierte er, dass bei einem Gewerk nach Ausfall von zwei Auftragnehmern der Zuwanderer-Fonds diese nicht ersetzte und dadurch eine Monopolstellung des verbleibenden Auftragnehmers aufgrund fehlender Mitbewerber zuließ.

**Fonds zur Beratung und Betreuung von  
Zuwanderern (Zuwanderer-Fonds)**

Der RH empfahl dem Zuwanderer-Fonds, die Preisfindung für Instandhaltungsarbeiten dahingehend zu ändern, dass über die Rahmenvereinbarung eine Zusicherung der Kapazitäten erreicht wird. Dabei wäre unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten ein marktkonformer Angebotspreis bei der tatsächlichen Beauftragung zwischen den verschiedenen Rahmenvereinbarungspartnern zu ermitteln.

**15.3** *Laut Stellungnahme der Stadt Wien werde der Zuwanderer-Fonds dies bei der Neuausschreibung der Gewerke berücksichtigen.*

Kraftfahrzeug und  
Kilometergelder

**16.1** (1) Der Zuwanderer-Fonds hatte seit dem Jahr 2002 einen Dienstkraftwagen<sup>18</sup>, der seitdem eine durchschnittliche Jahresleistung von knapp über 6.000 km (2011 rd. 7.300 km, 2012 rd. 7.900 km) aufwies. Der Dienstkraftwagen stand zentral bei der Geschäftsstelle des Zuwanderer-Fonds im 3. Bezirk und wurde in den Jahren 2010 bis 2012 ausschließlich von einem Heimbetreuer und überwiegend für die Entsorgung bzw. den Transport von Materialien aus diversen Wohnheimen genutzt. Die Betriebskosten im überprüften Zeitraum betragen durchschnittlich rd. 2.700 EUR pro Jahr. Im Fahrtenbuch fehlten Angaben zur Uhrzeit, zum Zweck der Fahrt sowie zum Tanken. Eine stichprobenartige Prüfung einzelner Fahrtstrecken in den Jahren 2010 bis 2012 durch den RH zeigte, dass die angegebenen Fahrtstrecken z.T. um rund ein Drittel länger waren als die eines einschlägigen Routenplanners. Der Zuwanderer-Fonds selbst führte keine stichprobenartigen Prüfungen der Fahrtstrecken im Zeitraum 2010 bis 2012 durch.

(2) Als Basis für die Abrechnung von Dienstreisen galten laut Betriebsvereinbarung in Anlehnung an die Reisegebührenvorschrift der Stadt Wien deren Sätze für Taggeld sowie Fahrtkostenersatz. In der Regelung der Stadt Wien war grundsätzlich das billigste Massenbeförderungsmittel vorgesehen.

Im Jahr 2012 erhielt rund die Hälfte der Heimbetreuer durchschnittlich 560 EUR Kilometergeld<sup>19</sup> vom Zuwanderer-Fonds für die Benutzung des privaten Kraftwagens. Eine detaillierte Regelung hinsichtlich Dienstreisen und deren Vergütung lag im Zuwanderer-Fonds nicht vor. Bislang führte der Zuwanderer-Fonds keine Prüfung auf Plausibilität bzw. Wirtschaftlichkeit dieser Fahrtstrecken durch.

<sup>18</sup> Renault Kangoo Grande

<sup>19</sup> Das Kilometergeld war gemäß Einkommensteuergesetz eine Pauschalabgeltung für alle Kosten, die durch die Verwendung eines privaten Kraftfahrzeugs, in einem Fahrtenbuch dokumentiert, im Zuge einer Dienstreise anfallen.

- 16.2** (1) Der RH wies kritisch auf die geringe Nutzung des Dienstkraftwagens hin. Weiters hielt er fest, dass der Dienstkraftwagen nur von einem Mitarbeiter des Zuwanderer-Fonds genutzt wurde.

Der RH kritisierte, dass die Nutzung weder des Dienstkraftwagens noch des privaten Kraftwagens für Dienstfahrten nachvollziehbar war, weil der Zuwanderer-Fonds die Fahrten und gewählten Wegstrecken bislang nicht auf Plausibilität bzw. Wirtschaftlichkeit überprüft hatte und weil im Fahrtenbuch des Dienstkraftwagens Einträge fehlten.

Der RH empfahl dem Zuwanderer-Fonds, die Fahrtstrecken des Dienstkraftwagens und der allfällig für Dienstfahrten verwendeten privaten Kraftwagen stichprobenartig zu überprüfen. Weiters empfahl er, die Einträge im Fahrtenbuch des Dienstkraftwagens regelmäßig zu kontrollieren.

- (2) Ebenso kritisierte der RH, dass der Zuwanderer-Fonds eine Regelung hinsichtlich Dienstreisen mit dem Dienstkraftwagen als Pool-Auto für alle Heimbetreuer bisher nicht erstellt hatte.

Der RH empfahl dem Zuwanderer-Fonds, eine Regelung hinsichtlich Dienstreisen mit dem Dienstkraftwagen als Pool-Auto für alle Heimbetreuer unter dem Gesichtspunkt der Wirtschaftlichkeit (Auslastung, km-Leistung, Notwendigkeit) zu erstellen. Dabei könnte bspw. die Entsorgung bzw. der Transport von Materialien aller Wohnheime mit dem Dienstkraftwagen erfolgen.

- 16.3** *Laut Stellungnahme der Stadt Wien sei der Empfehlung des RH Rechnung getragen worden. Eine Überprüfung werde hinkünftig regelmäßig durchgeführt.*

*Weiters führte die Stadt Wien aus, dass der zusätzliche Zeitaufwand einzelner Mitarbeiter bei Verwendung als Pool-Auto in vielen Fällen nicht wirtschaftlich sei. Der Dienstkraftwagen werde daher von jenen Mitarbeitern genutzt, die mehrere Häuser betreuten.*

## Organe

Vertretung des  
Zuwanderer-Fonds  
nach außen

**17.1** (1) Die Organe des Zuwanderer-Fonds waren gemäß der Satzung des Zuwanderer-Fonds der Vorstand und die Geschäftsführung.

(2) Der Vorstand bestand aus dem Präsidenten (das war der amtsführende Stadtrat für Finanzen der Stadt Wien), drei von der Stadt Wien entsendeten Beamten sowie weiteren Mitgliedern. Von den weiteren Mitgliedern waren je zwei von der Kammer für Arbeiter und Angestellte für Wien, von der Wirtschaftskammer für Wien, vom Österreichischen Gewerkschaftsbund und von der Vereinigung der Österreichischen Industrie entsendet.

Der Vorstand hatte im Wesentlichen die Geschäftsführung zu überwachen sowie die Aufnahme von Darlehen und Krediten zu genehmigen. Weiters oblag ihm die Genehmigung von Projekten, des Rechnungsabschlusses sowie des Wirtschaftsplans. Ebenso war er beauftragt, die Geschäftsführung zu bestellen bzw. abzuberufen sowie Änderungen der Satzung bzw. die Auflösung des Fonds vorzunehmen. Der Vorstand hielt im überprüften Zeitraum pro Jahr zwei Sitzungen ab.

Der Vorstand definierte durch die Geschäftsordnung der Geschäftsführung jene Rechtsgeschäfte bzw. Betragsgrenzen, welche keiner Zustimmung des Vorstands bedurften.

(3) Die Geschäftsführung vertrat gemäß Satzung den Zuwanderer-Fonds nach außen und bestand im Jahr 2012 aus zwei Geschäftsführern und aus einem zeichnungsberechtigten Mitarbeiter. Alle Rechtsgeschäfte mussten von beiden Geschäftsführern bzw. von einem Geschäftsführer und dem zeichnungsberechtigten Mitarbeiter unterfertigt werden. Somit war ein Vier-Augen-Prinzip festgelegt. Im Ausnahmefall war auch die Vertretung eines einzelnen Mitglieds der Geschäftsführung des Zuwanderer-Fonds möglich. Im internen Qualitätsmanagement-Handbuch<sup>20</sup> war u.a. für rechtsverbindliche Geschäfte eine Unterschriftenprobe der Geschäftsführer sowie der zeichnungsberechtigten Mitarbeiter aus dem Jahr 2011 enthalten. Ein Wechsel der betroffenen Personen zuletzt im Jänner 2013 führte zur Aktualisierung der Unterschriftenprobe im Zuge der Gebarungsüberprüfung.

Die Geschäftsführung legte weitere Betragsgrenzen für Rechtsgeschäfte (bspw. Instandhaltungsaufträge unter 10.000 EUR) fest, welche von

<sup>20</sup> Seit dem Jahr 2009 war der Zuwanderer-Fonds ISO-zertifiziert und führte ein internes Qualitätsmanagement-Handbuch. In diesem waren die wesentlichen Handlungsanleitungen bzw. Regelungen für den täglichen Verwaltungsablauf und die internen Prozessabläufe dokumentiert.

## Organe

einem Mitglied der Geschäftsführung und einem nicht zeichnungsberechtigten Sachbearbeiter unterfertigt werden konnten (bspw. Aufträge auf Grundlage der Rahmenverträge, siehe TZ 15). Eine entsprechende Genehmigung durch den Vorstand lag nicht vor.

- 17.2** Der RH kritisierte, dass der Zuwanderer-Fonds die Bestimmungen der Satzung zur Unterzeichnung von Rechtsgeschäften nicht einhielt. Die geschäftsmäßige Zeichnung durch einen Geschäftsführer mit einem nicht zeichnungsberechtigten Mitarbeiter war demnach nicht zulässig.

Der RH empfahl dem Zuwanderer-Fonds, diese internen Regelungen für Auftragsvergaben unter 10.000 EUR dem Vorstand zur Kenntnis zu bringen, eine Genehmigung einzuholen sowie gegebenenfalls die Satzung anzupassen. Weiters empfahl er dem Zuwanderer-Fonds, alle Unterschriftenproben für rechtsverbindliche Geschäfte im Qualitätsmanagement-Handbuch zeitnah anzupassen.

- 17.3** *Laut Stellungnahme der Stadt Wien werde der Empfehlung des RH entsprochen und Änderungen der Zeichnungsberechtigung(en) künftig sofort im Qualitätsmanagement-Handbuch erfasst.*

## Geschäftsführung

- 18.1** Die beiden Geschäftsführer sowie der zeichnungsberechtigte Mitarbeiter hatten jeweils noch dienstliche Verpflichtungen in der ARWAG bzw. in Tochtergesellschaften der ARWAG. Darüber hinaus waren die beiden Geschäftsführer im Aufsichtsrat der MIGRA vertreten. Nach eigenen Angaben brachte die Geschäftsführung jeweils rd. 40 % ihres persönlichen Arbeitsaufwands für den Zuwanderer-Fonds auf, der zeichnungsberechtigte Mitarbeiter war mit zehn Wochenstunden im Zuwanderer-Fonds beschäftigt. Eine Aufzeichnung der tatsächlich geleisteten Arbeitsstunden für den Zuwanderer-Fonds lag nicht vor. Die Geschäftsführung erhielt laut Dienstzettel insgesamt jährlich ein Bruttogehalt von 152.600 EUR.

Weitere Beschäftigungen in den Tochtergesellschaften waren mit den jeweiligen Dienstverträgen der Geschäftsführung durch den Vorstand bzw. die Geschäftsführer genehmigt. Es bestanden enge Leistungsverflechtungen des Zuwanderer-Fonds zu seinen Tochtergesellschaften (siehe TZ 7 bis 9) sowie durch die Tätigkeiten der Geschäftsführung des Zuwanderer-Fonds in den Tochtergesellschaften. Eine Abgrenzung der Zuständigkeiten für die einzelnen Geschäfte bzw. Gesellschaften lag in schriftlicher Form nicht vor. Der Zuwanderer-Fonds hatte zwar durch die kollektive Zeichnungsbefugnis ein Vier-Augen-Prinzip implementiert, jedoch fehlte (bspw. im Qualitätsmanagement-Handbuch) eine klare Regelung, wer welche Geschäfte unterzeichnen

## Fonds zur Beratung und Betreuung von Zuwanderern (Zuwanderer-Fonds)

durfte und welche davon aufgrund der verschiedenen Verantwortungsbereiche in den Tochtergesellschaften ausgenommen waren. Dadurch waren In-sich-Geschäfte möglich.

- 18.2** Der RH wies kritisch darauf hin, dass durch die enge Verflechtung (personell sowie geschäftlich) mit den Tochtergesellschaften des Zuwanderer-Fonds Mehrfachfunktionen, In-sich-Geschäfte sowie dadurch Unvereinbarkeiten nicht auszuschließen waren.

Weiters hielt er kritisch fest, dass die Beurteilung der Angemessenheit der Geschäftsführerbezüge aufgrund nicht nachvollziehbarer Arbeitsstunden nicht möglich war.

Der RH empfahl dem Zuwanderer-Fonds, klare Regelungen bei Personenidentitäten, Interessenkonflikten bzw. In-sich-Geschäften mit den Tochtergesellschaften bspw. im Qualitätsmanagement-Handbuch festzulegen. Darüber hinaus empfahl er, in Anbetracht der Mehrfachbeschäftigungen den Arbeitsumfang der Geschäftsführer im Zuwanderer-Fonds detailliert festzulegen.

- 18.3** *Die Stadt Wien führte in ihrer Stellungnahme aus, dass sich aufgrund der Beteiligungsstruktur des Zuwanderer-Fonds wirtschaftlich sinnvolle Synergien ergäben. Durch die existierende Festlegung von Arbeitsabläufen (Vier-Augen-Prinzip, Organigramm etc.) sei gewährleistet, dass es zu keinen In-sich-Geschäften etc. käme. Die bereits tatsächlich gehandhabte Praxis, dass keine In-sich-Geschäfte abgeschlossen werden können, würde schriftlich festgelegt.*

- 18.4** Der RH empfahl neuerlich klare Regelungen zur Vermeidung von In-sich-Geschäften. Die Ankündigung verbesserter schriftlicher Regelungen nahm der RH zustimmend zur Kenntnis.

### Berichtswesen

Protokolle der  
Geschäftsführer-  
sitzungen

- 19.1** Gemäß der Geschäftsordnung der Geschäftsführung hatte die Geschäftsführung zumindest monatliche Sitzungen abzuhalten und zu protokollieren. Für die Jahre 2008 bis 2012 konnten drei Geschäftsführerprotokolle vorgewiesen werden. Laut Angaben der Geschäftsführung verzichtete sie aufgrund der laufenden Kontakte der beiden Geschäftsführer auf schriftliche Protokolle. Der Vorstand forderte diese Protokolle im Rahmen seiner satzungsmäßigen Aufgabe, die Geschäftsführung zu überwachen, bislang nicht ein.

**19.2** Der RH kritisierte, dass die Geschäftsführung über ihre Sitzungen entgegen der Geschäftsordnung der Geschäftsführung keine schriftlichen Protokolle verfasste. Weiters hielt er kritisch fest, dass der Vorstand zur Überwachung der Geschäftsführung deren Protokolle nicht einforderte. Der RH empfahl dem Zuwanderer-Fonds, die Sitzungen der Geschäftsführung durch Geschäftsführerprotokolle zu dokumentieren, um die Überwachung ihrer laufenden Geschäftstätigkeit zu ermöglichen.

**19.3** *Laut Stellungnahme der Stadt Wien werde der Empfehlung des RH entsprochen.*

**20.1** Die Geschäftsführung des Zuwanderer-Fonds legte im überprüften Zeitraum gemäß der Satzung jährlich den Jahresabschluss und den Tätigkeitsbericht sowie den Wirtschaftsplan (Budgetierung) dem Vorstand zur Genehmigung vor. Der Wirtschaftsplan enthielt die Planwerte des laufenden sowie des zu planenden Jahres. Eine mehrjährige Planung der wirtschaftlichen Entwicklung des Zuwanderer-Fonds gab es nicht.

Weitere Berichtspflichten umfassten laut Geschäftsordnung für die Geschäftsführung in schriftlicher Form zu erstellende Quartalsberichte über die wirtschaftliche Entwicklung (Soll-Ist-Vergleich auf Basis der Kennzahlen der Gewinn- und Verlustrechnung) des laufenden Geschäftsjahres. Ein Vergleich mit den Ist-Vorjahreswerten war nicht enthalten.

Die Geschäftsführung erstellte die Quartalsberichte über die wirtschaftliche Entwicklung, legte aber nur den jeweils aktuellen Bericht bei den zweimal im Jahr stattfindenden Vorstandssitzungen vor. Der Vorstand beanstandete diese Vorgehensweise nicht.

**20.2** Der RH hielt kritisch fest, dass der Zuwanderer-Fonds keine mehrjährige Planung der wirtschaftlichen Entwicklung erstellte, um bspw. künftige Verpflichtungen (Instandhaltungsarbeiten, Kreditrückzahlungen) bewerten zu können. Weiters forderte der Vorstand des Zuwanderer-Fonds nicht alle Quartalsberichte über die wirtschaftliche Entwicklung des Zuwanderer-Fonds ein und nutzte dadurch seine Möglichkeit zur umfassenden Information nicht ausreichend.

Der RH empfahl dem Zuwanderer-Fonds, eine mittelfristige Planung seiner wirtschaftlichen Entwicklung zu erstellen. Diese mittelfristige Planung sollte neben den Vorjahreswerten und den hochgerechneten Daten des laufenden Jahres auch Daten des zukünftigen Planungszeitraums (bspw. bis zu fünf Jahre) beinhalten.

**Fonds zur Beratung und Betreuung von  
Zuwanderern (Zuwanderer-Fonds)**

Weiters sollte der Vorstand sämtliche Berichte über die wirtschaftliche Entwicklung des Zuwanderer-Fonds einfordern, um sich über dessen Gebarung umfassend zu informieren.

**20.3** *Laut Stellungnahme der Stadt Wien werde der Empfehlung des RH entsprochen. Die Erstellung einer Mittelfristvorschau (ab Planerstellung 2015) werde im Vorstand erörtert.*

## Tätigkeitsberichte

**21.1** Der im Zuge des Jahresabschlusses von der Geschäftsführung erstellte Tätigkeitsbericht gab einen groben Überblick über die Tätigkeit des Zuwanderer-Fonds im Berichtsjahr. Er beinhaltete die Auslastung aller vom Zuwanderer-Fonds vermittelten Wohnheime, die personelle Ausstattung, die Beteiligungen des Zuwanderer-Fonds sowie finanzielle Kennzahlen aus dem Jahresabschluss. Der Tätigkeitsbericht wurde dem Vorstand vorgelegt und nicht veröffentlicht.

Aus dem jährlichen Tätigkeitsbericht konnte die kostendeckende Vermietung der Wohnheimplätze nicht abgeleitet werden. Ebenso war nicht enthalten, welche Wohnobjekte der Zuwanderer-Fonds gewerblich vermietete. Auch enthielt er keine Erläuterungen zur durchschnittlichen Wohndauer bzw. Struktur der Heimplatznutzer (d.h. Erreichung der Zielgruppe).

**21.2** Nach Ansicht des RH fehlten im Tätigkeitsbericht wesentliche Informationen über die Erfüllung des Fondszwecks, wie bspw. die Erreichung der Zielgruppe, die Struktur der Heimplatznutzer oder die durchschnittliche Wohndauer.

Der RH empfahl dem Zuwanderer-Fonds, im Tätigkeitsbericht vollständig über die Erfüllung des Fondszwecks zu berichten, um so den Vorstand bei der Steuerung der Geschäftstätigkeit des Zuwanderer-Fonds zu unterstützen. Weiters empfahl der RH, im Sinne der Transparenz den Tätigkeitsbericht in geeigneter Form zu veröffentlichen.

**21.3** *Laut Stellungnahme der Stadt Wien werde der Empfehlung des RH entsprochen.*

## Wirtschaftliche Entwicklung

Personelle Ausstattung des Zuwanderer-Fonds

22 Der Zuwanderer-Fonds beschäftigte im Jahr 2012 32 Mitarbeiter. Davon waren 21 Mitarbeiter als Heimbetreuer tätig und drei Mitarbeiter der Geschäftsführung zuzuordnen.

**Tabelle 4: Personalstand des Zuwanderer-Fonds in den Jahren 2008 bis 2012**

	2008	2009	2010	2011	2012	Veränderung
	Anzahl in Personen					in % <sup>1</sup>
Mitarbeiter <sup>2</sup>	33	32	32	31	32	3
<i>davon</i>						
<i>Geschäftsführung</i> <sup>3</sup>	4	4	3	3	3	- 25
<i>Heimbetreuer</i>	16	18	19	19	21	31
<i>Heimplatzberatung</i>	9	5	5	4	4	- 56
<i>allgemeine Verwaltung</i>	4	5	5	5	4	-

<sup>1</sup> Rundungsdifferenzen enthalten

<sup>2</sup> ohne Lehrlinge

<sup>3</sup> Jahr 2008: drei Geschäftsführer und ein zeichnungsberechtigter Mitarbeiter; Jahr 2009: zwei Geschäftsführer und zwei zeichnungsberechtigte Mitarbeiter; ab dem Jahr 2010: zwei Geschäftsführer und ein zeichnungsberechtigter Mitarbeiter

Quellen: Zuwanderer-Fonds; Darstellung RH

Die Heimbetreuer waren in den Wohnheimen vor Ort tätig und bewohnten überwiegend eine Dienstwohnung in dem jeweiligen Wohnheim. Den Heimbetreuern übertrug der Zuwanderer-Fonds die laufende Instandhaltung (einfache Ausbesserungsarbeiten) des Gebäudes sowie der Apartments. Ebenso hatten sie die Kundenzufriedenheit im Rahmen des Aufenthalts im gegenständlichen Wohnheim zu erheben. Bei Übernahme bzw. Rückgabe eines Apartments hatte der Heimbetreuer standardisierte interne Protokolle auszufüllen sowie die Instandhaltungsarbeiten in den Apartments der vom Zuwanderer-Fonds beauftragten Unternehmen zu überwachen.

Rund die Hälfte der Heimbetreuer war in den zehn Wohnheimen der MIGRA tätig (siehe TZ 7).

Für die Vermittlung der Apartments (Heimplatzberatung) beschäftigte der Zuwanderer-Fonds im Jahr 2012 vier Personen. Diese Tätigkeit reichte von der Auskunft über freie Apartments bis hin zum Abschluss bzw. zur Kündigung des Heimnutzungsvertrags.

Die Tätigkeitsbereiche der weiteren vier Mitarbeiter umfassten allgemeine Verwaltungssachen.

Ertragslage des **23.1** (1) Die Bilanz des Zuwanderer-Fonds stellte sich in den Jahren 2008  
Zuwanderer-Fonds bis 2012 wie folgt dar:

<b>Tabelle 5: Bilanz des Zuwanderer-Fonds in den Jahren 2008 bis 2012</b>						
	2008	2009	2010	2011	2012	Veränderung
	in Mio. EUR <sup>1</sup>					in % <sup>1</sup>
<b>AKTIVA</b>						
immaterielle Vermögensgegenstände	0,00	0,02	0,01	0,00	0,00	0
Sachanlagen	42,67	41,20	40,09	40,80	40,40	- 5
Finanzanlagen	0,36	0,36	0,38	0,41	0,43	20
<b>Summe Anlagevermögen</b>	<b>43,03</b>	<b>41,57</b>	<b>40,48</b>	<b>41,21</b>	<b>40,83</b>	<b>- 5</b>
Forderungen	0,20	0,13	0,14	0,35	0,35	74
Kassenbestand	0,40	0,97	1,72	2,76	3,49	762
<b>Summe Umlaufvermögen</b>	<b>0,60</b>	<b>1,09</b>	<b>1,86</b>	<b>3,11</b>	<b>3,84</b>	<b>535</b>
aktive Rechnungsabgrenzung	0,17	0,17	0,26	0,08	0,11	- 36
<b>Summe AKTIVA</b>	<b>43,81</b>	<b>42,84</b>	<b>42,60</b>	<b>44,40</b>	<b>44,78</b>	<b>2</b>
<b>PASSIVA</b>						
Eigenkapital (Fondsvermögen)	1,42	1,67	2,67	2,84	3,15	122
Investitionszuschüsse	1,95	2,34	2,77	3,20	3,10	60
Rückstellungen	5,75	6,04	6,05	6,93	7,90	37
Verbindlichkeiten	34,17	32,29	30,60	30,73	29,91	- 12
passive Rechnungsabgrenzung	0,51	0,50	0,50	0,71	0,71	39
<b>Summe PASSIVA</b>	<b>43,81</b>	<b>42,84</b>	<b>42,60</b>	<b>44,40</b>	<b>44,78</b>	<b>2</b>

<sup>1</sup> Rundungsdifferenzen enthalten

Quellen: Zuwanderer-Fonds; Darstellung RH

In den Jahren 2008 bis 2012 stieg der Kassenbestand von rd. 400.000 EUR auf 3,49 Mio. EUR. Die gestiegene Liquidität begründete der Zuwanderer-Fonds v.a. mit dem in den nächsten zehn Jahren – laut den gutachterlichen Stellungnahmen – erwarteten Aufwand für Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten. Diesen wollte der Zuwanderer-Fonds aus der aufgebauten Liquidität decken und keine zusätzlichen Kreditverbindlichkeiten eingehen.

## Wirtschaftliche Entwicklung

Das Eigenkapital (Fondsvermögen) des Zuwanderer-Fonds erhöhte sich von 1,42 Mio. EUR im Jahr 2008 auf 3,15 Mio. EUR im Jahr 2012 bzw. auf einen Anteil von rd. 7 %.

Die Investitionszuschüsse stiegen in den Jahren 2008 bis 2012 von 1,95 Mio. EUR auf 3,10 Mio. EUR bzw. um rd. 60 %. Dabei handelte es sich um Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln der Stadt Wien für Sanierungsmaßnahmen in den Wohnobjekten des Zuwanderer-Fonds.

Die Rückstellungen stiegen in den Jahren 2008 bis 2012 von 5,75 Mio. EUR auf 7,90 Mio. EUR bzw. um rd. 37 % an. Im Jahr 2012 waren davon – in Anlehnung an das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz – rd. 88 % (6,92 Mio. EUR) für Instandhaltungsarbeiten gebildet worden. Im Jahr 2012 betrug der Beitrag für die Dotierung von Rückstellungen 1,62 EUR pro m<sup>2</sup> und Monat.

Die Verbindlichkeiten von 29,91 Mio. EUR setzten sich im Jahr 2012 im Wesentlichen aus langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten von 17,15 Mio. EUR sowie kurzfristigen Verbindlichkeiten (Kautionen) von 3,61 Mio. EUR zusammen.

(2) Die Gewinn- und Verlustrechnung des Zuwanderer-Fonds stellte sich in den Jahren 2008 bis 2012 wie folgt dar:

<b>Tabelle 6: Gewinn- und Verlustrechnung des Zuwanderer-Fonds in den Jahren 2008 bis 2012</b>						
	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>Veränderung</b>
	in Mio. EUR <sup>1</sup>					in % <sup>1</sup>
Umsatzerlöse	7,93	7,98	7,98	8,08	8,42	6
sonstige betriebliche Erträge	0,37	0,26	0,11	0,00	0,33	- 9
Personalaufwand	- 1,81	- 1,40	- 1,13	- 1,58	- 1,68	- 7
Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	- 1,47	- 1,46	- 1,35	- 1,25	- 1,30	- 12
sonstige betriebliche Aufwendungen	- 3,98	- 4,43	- 3,96	- 4,58	- 4,88	23
<b>Betriebserfolg</b>	<b>1,03</b>	<b>0,94</b>	<b>1,65</b>	<b>0,67</b>	<b>0,89</b>	<b>- 14</b>
Erträge aus Beteiligungen	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	-
sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,00	0,02	0,03	0,04	0,05	-
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	- 0,80	- 0,76	- 0,71	- 0,58	- 0,67	- 16
<b>Finanzerfolg</b>	<b>- 0,75</b>	<b>- 0,70</b>	<b>- 0,65</b>	<b>- 0,51</b>	<b>- 0,58</b>	<b>- 23</b>
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>0,28</b>	<b>0,25</b>	<b>1,00</b>	<b>0,17</b>	<b>0,31</b>	<b>13</b>
Auflösung/Zuweisung zur Rücklage für satzungsgemäße Zwecke	- 0,28	- 0,25	- 1,00	- 0,17	- 0,31	13
<b>Bilanzergebnis</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-</b>

<sup>1</sup> Rundungsdifferenzen enthalten

Quellen: Zuwanderer-Fonds; Darstellung RH

Die Umsatzerlöse des Zuwanderer-Fonds stiegen in den Jahren 2008 bis 2012 um rd. 6 % bzw. von 7,93 Mio. EUR auf 8,42 Mio. EUR. In den Umsatzerlösen waren sowohl die Nutzungsentgelte der Apartments als auch die Mieterlöse aus den gewerblich vermieteten Flächen enthalten (siehe TZ 24). Gemäß § 3 der Satzung durfte der Zuwanderer-Fonds eine geeignete Unterbringung durch höchstens kostendeckende Vermietung von möblierten Apartments in Wohnheimen fördern.

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit war im überprüften Zeitraum regelmäßig positiv und schwankte zwischen rd. 170.000 EUR (2011) und 1,00 Mio. EUR (2010). Die regelmäßig erwirtschafteten Gewinne führte der Zuwanderer-Fonds gemäß Satzung dem Eigenkapital zu und steigerte so das Fondsvermögen.

**23.2** Der RH hielt fest, dass die Höhe der Nutzungsentgelte regelmäßig zu einem positiven Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit führte. Daher konnte der Zuwanderer-Fonds seine wirtschaftliche Lage im überprüften Zeitraum verbessern. Der RH empfahl dem Zuwanderer-Fonds, in Anbetracht der hohen operativen Überschüsse die Höhe der Nutzungsentgelte der Apartments in den Wohnheimen im Sinne der Satzung (Kostendeckung) zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen.

**23.3** *Die Stadt Wien wies in ihrer Stellungnahme aus, dass die Überschüsse in den letzten Jahren einerseits auf ungeplanten Einmaleffekten und Erträgen aus der Veräußerung einzelner Wohnungen sowie andererseits auf der Tatsache, dass für zyklisch anfallende Instandhaltungsarbeiten vorgesorgt werden müsse, beruhten. Die Geschäftsführung habe im Sinne eines ordentlichen Kaufmannes darauf zu achten, dass die Wohnheime des Zuwanderer-Fonds auch künftig in einem ordentlichen Zustand gehalten werden. Eventuelle Gewinne würden der Rücklage zugeführt, um Instandsetzungsarbeiten tätigen zu können. Eine die Gemeinnützigkeit gefährdende Gewinnerzielung sei aus der Erhöhung des Eigenkapitals nicht ableitbar.*

**23.4** Der RH entgegnete, dass liquiditätsseitig die Vorsorge für Instandhaltungsarbeiten grundsätzlich über die jährliche Abschreibung für Anlagen erfolgte, gegebenenfalls Rückstellungen für darüber hinausgehende Schadensfälle zu dotieren waren, sich der Überschuss aber erst danach ergab. Die jährlichen Überschüsse spiegelten sich großflächig in den frei verfügbaren Kassenbeständen des Zuwanderer-Fonds wider.

Kaufmännische  
Steuerung

**24.1** Der Zuwanderer-Fonds erstellte im überprüften Zeitraum eine Ist-Kostenrechnung und darauf aufbauend eine Plankostenrechnung für das kommende Jahr. Die Kostenrechnung ermöglichte nur eine Gesamtauswertung der Gewinn- und Verlustbringer je Wohnobjekt.

Sechs der elf Wohnheime bzw. der 17 Wohnobjekte des Zuwanderer-Fonds beinhalteten gewerbliche Flächen, welche der Zuwanderer-Fonds gemäß Satzung gewinnorientiert vermieten durfte. Dass die Vermietung der einzelnen Apartments in diesen sechs Wohnheimen,

**Fonds zur Beratung und Betreuung von  
Zuwanderern (Zuwanderer-Fonds)**

wie in der Satzung vorgesehen, höchstens kostendeckend war, konnte auf Basis der Kostenrechnung nicht ermittelt werden.

Der Anteil der Umsatzerlöse aus den gewerblich vermieteten Flächen an den Erlösen der zugehörigen Wohnheime lag im Jahr 2012 zwischen rd. 15 % und rd. 54 %. Der Anteil der Umsatzerlöse aus den gewerblich vermieteten Flächen am gesamten Umsatzerlös des Zuwanderer-Fonds lag im Jahr 2012 bei rd. 11 %.

Der Anteil der gewerblich vermieteten Flächen an der gesamt vermietbaren Fläche der sechs Wohnheime mit gewerblich vermietbarer Fläche lag im Jahr 2012 zwischen rd. 20 % und rd. 62 %. Der Anteil der gewerblich vermieteten Flächen an der gesamten vermietbaren Fläche aller Wohnobjekte des Zuwanderer-Fonds lag bei durchschnittlich rd. 18 %.

Der Zuwanderer-Fonds ging von einer Gesamtbetrachtung der Wohnobjekte (Wohnheime inkl. gewerblicher Vermietung) aus. Die Kostenrechnung konnte den Ertrag bzw. die Kosten aus den gewinnorientiert gewerblich vermieteten Flächen nicht gesondert darstellen.

- 24.2** Der RH kritisierte, dass die vorgelegte Kostenrechnung die gemäß Satzung vorgegebene höchstens kostendeckende Vermietung der Apartments nicht vollständig darstellen konnte. Nach Ansicht des RH fehlte überdies eine wesentliche Grundlage zur Steuerung der wirtschaftlichen Vermietung der gewerblichen Flächen.

Der RH empfahl dem Zuwanderer-Fonds, die Kostenrechnung dahingehend zu erweitern, dass auf ihrer Basis die höchstens kostendeckende Vermietung der Apartments in den Wohnheimen ermittelt sowie die gewerblich vermietbaren Flächen wirtschaftlich vermietet werden können. Dies sollte als Basis für die in TZ 23 empfohlene Nachkalkulation der Nutzungsentgelte der Apartments unter Berücksichtigung der gewerblichen Erträge genutzt werden.

- 24.3** Die Stadt Wien hielt in ihrer Stellungnahme fest, dass die gewerblichen Flächen (mit Ausnahme der Stellplätze) zum Prüfungszeitpunkt – trotz des schwierigen Wiener Büromarktes bzw. der schwer zu vermietenden Gewerbeflächen – zu 100 % vermietet gewesen seien. Weiters sei eine Änderung der Mietkonditionen zu Lasten der Mieter während eines aufrechten Mietverhältnisses rechtlich nicht zulässig.

**24.4** Der RH anerkannte die vollständige Vermietung der Gewerbeflächen. Er hielt aber fest, dass die Vermietung der Apartments höchstens kostendeckend erfolgen durfte, was aufgrund der mangelhaften Kostenrechnung bei der gemischten Vermietung (Betriebe, Heimplätze) nicht sichergestellt war. Der RH hielt daher an seiner Empfehlung fest, die bestehende Kostenrechnung entsprechend zu erweitern.

**25.1** Der Zuwanderer-Fonds erstellte im überprüften Zeitraum jährlich einen Jahresabschluss. Dieser Jahresabschluss wurde vom Vorstand genehmigt und der Fondsbehörde bis Ende Juni eines jeden Jahres vorgelegt.

Für die freiwillige Überprüfung des Jahresabschlusses beauftragte der Zuwanderer-Fonds in den Jahren 2008 bis 2012 durchgehend dieselbe Wirtschaftsprüfungsgesellschaft. Diese Wirtschaftsprüfungsgesellschaft war ein Tochterunternehmen eines weiteren Miteigentümers der MIGRA (Beteiligung des Zuwanderer-Fonds). Die Jahresabschlüsse der Jahre 2008 bis 2012 enthielten Kommentare bzw. Anhänge.

**25.2** Der RH hielt kritisch fest, dass die Beauftragung der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft aufgrund der gemeinsamen Beteiligung des Eigentümers der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft und des Zuwanderer-Fonds an der MIGRA zu Interessenkonflikten führen konnte.

Der RH empfahl dem Zuwanderer-Fonds, zur Vermeidung eines routinemäßigen Vorgehens bei der Überprüfung des Jahresabschlusses und zur Sicherung der Qualität und der Verlässlichkeit der Abschlussprüfung den Wirtschaftsprüfer in regelmäßigen Zeitabständen, z.B. in einem fünfjährigen Turnus, neu zu bestellen und damit eine externe Rotation einzuführen.

**25.3** *Die Stadt Wien hielt in ihrer Stellungnahme fest, dass gemäß § 27 des Wiener Stiftungs- und Fondsgesetzes die Prüfung des Jahresabschlusses durch einen Wirtschaftsprüfer nicht verpflichtend sei, diese Prüfung daher auf freiwilliger Basis erfolge. Gerade durch die Kontinuität in der Beauftragung des Abschlussprüfers werde erfahrungsgemäß gewährleistet, dass ein detailliertes Verständnis der Unternehmenstätigkeit und dadurch eine hohe Prüfungsqualität vorliege. Ein routinemäßiges Vorgehen und eingeschränkte Prüfungsqualität sei durch eine mehrjährige Prüfungsplanung ein- und desselben Abschlussprüfers weniger zu befürchten, als im Fall einer turnusmäßigen Rotation. Nicht zuletzt würden Effizienz- und Kostenüberlegungen (sowohl interne Kosten als auch Prüfungshonorar) gegen einen turnusmäßigen Prüferwechsel sprechen. Einer allenfalls zu befürchtenden „Betriebsblindheit“ des Abschluss-*

**Fonds zur Beratung und Betreuung von  
Zuwanderern (Zuwanderer-Fonds)**

*prüfers sei bei der vom Zuwanderer-Fonds beauftragten Prüfungsgesellschaft erforderlichenfalls durch eine Rotation des Prüfungsteams und durch die Beiziehung von Spezialisten Rechnung getragen worden. Abschließend merkte die Stadt Wien an, dass der derzeitige Abschlussprüfer mit der Prüfung der Jahresabschlüsse des Fonds erst seit 2009, also inklusive 2012 für vier Jahresabschlüsse, beauftragt worden sei.*

- 25.4** Der RH anerkannte die freiwillige Prüfung des Jahresabschlusses des Zuwanderer-Fonds durch einen Wirtschaftsprüfer. Er hielt aber an seiner Empfehlung fest, aus Gründen der verstärkten Korruptionsprävention den Wirtschaftsprüfer regelmäßig zu wechseln. Dies umso mehr angesichts der gemeinsamen Beteiligung des bisherigen Wirtschaftsprüfers und des Zuwanderer-Fonds an der Tochter MIGRA.

## Schlussbemerkungen/Schlussempfehlungen

26 Zusammenfassend hob der RH folgende Empfehlungen an den Zuwanderer-Fonds hervor:

(1) Die strategische Ausrichtung des Zuwanderer-Fonds wäre zu aktualisieren und mit quantifizierten Zielen zu unterlegen, damit die in der Satzung vorgesehenen Tätigkeiten und der damit verbundene Fondszweck effizient erfüllt werden können. In diesem Zusammenhang wären die anderen Fondszwecke, wie bspw. Beratungen und Hilfestellung zur Integration von Zuwanderern, zu forcieren. (TZ 3)

(2) Die Zielgruppe wäre klarer zu definieren, auf tatsächliche Zuwanderer zu beschränken sowie in dem unter TZ 3 empfohlenen strategischen Konzept festzuhalten. (TZ 4)

(3) Die Dauer für eine erfolgreiche Integration von Zuwanderern wäre zu definieren und darauf die Förderung von Zuwanderern abzustimmen. (TZ 4)

(4) Binnen 14 Tagen nach Übernahme des Apartments wäre die Meldebestätigung des Heimplatznutzers dem Zuwanderer-Fonds vorzulegen, damit der Zuwanderer-Fonds verifizieren kann, welche Personen (Zielgruppe) in den Genuss der Förderung durch die Unterbringung in den möblierten Apartments kamen. (TZ 5)

(5) Laufende Kontrollen wären durchzuführen, damit nur Personen, die der Zielgruppe entsprechen, durch die Nutzung eines Apartments des Zuwanderer-Fonds gefördert werden. (TZ 5)

(6) Der zugesagte Vertrag mit der ARWAG Holding-Aktiengesellschaft (ARWAG) wäre mit den relevanten Vertragsdetails, wie bspw. Leistungsabgrenzung und -abrechnung, auszuarbeiten und rasch abzuschließen. (TZ 7)

(7) Für Leistungen eines Bauträgers wären zur Durchführung von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten in den Wohnheimen Vergleichsangebote einzuholen. In Folge wäre mit dem Bestbieter ein schriftlicher Vertrag über die Leistungserbringung als Bauträger auszuarbeiten. (TZ 8)



(8) Nach der unter TZ 12 empfohlenen Förderbedarfserhebung wäre zur Aufgabenwahrnehmung im Sinne der Fondssatzung der Betriebsführungsvertrag über die Apartments der Wohnheime der Gemeinnützigen Bau- und Siedlungsgesellschaft MIGRA Gesellschaft m.b.H. (MIGRA) zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen. (TZ 9)

(9) Die Abwicklung zukünftiger Wohnungsverkäufe wäre im Sinne der „Mitteilung der Europäischen Kommission betreffend Elemente staatlicher Beihilfe bei Verkäufen von Bauten oder Grundstücken durch die öffentliche Hand“ sicherzustellen. (TZ 10)

(10) Aus Gründen der Rechtssicherheit wäre der beabsichtigte schriftliche Mietvertrag mit der GESIBA Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft (GESIBA) rasch abzuschließen. (TZ 11)

(11) Ein aktuelles Marketingkonzept wäre auf Basis einer Bedarfserhebung und eines darauf abgestimmten aktualisierten Konzepts zur strategischen Ausrichtung zu entwickeln, um den Fondszweck effizient erfüllen zu können. Dabei wären bspw. die Erfolgskriterien für die Marketingmaßnahmen zu definieren sowie die Kundenkontakte zumindest in Anfragen zu einem freien Apartment und in Anfragen bestehender Heimplatznutzer zu differenzieren, um einen etwaigen zukünftigen Förderbedarf ableiten zu können. (TZ 12)

(12) Im Auftritt nach außen wäre auf die transparente und klare Darstellung der Tätigkeit des Zuwanderer-Fonds, insbesondere hinsichtlich der Leistungserbringung für die MIGRA, zu achten. (TZ 12)

(13) Die Erfüllung der Voraussetzungen zur Heimplatznutzung im Sinne der Satzung wäre anhand der von den Heimplatzwerbern vorzulegenden Unterlagen transparent und nachvollziehbar zu dokumentieren. Dazu wären entsprechende Regelungen in das Qualitätsmanagement-Handbuch aufzunehmen. (TZ 13)

(14) Um Missbrauch zu vermeiden, wäre der Abschluss von mehreren Heimmnutzungsverträgen mit einer natürlichen Person durch eine vorherige Abfrage in der IT zu verhindern. (TZ 13)

(15) Es wäre von den Heimplatznutzern die Kautions einzubeheben, um nicht das Risiko der Uneinbringlichkeit im Schadensfall, wie bspw. Beschädigungen der Möblierung oder übermäßige Verunreinigung, einzugehen. (TZ 14)

(16) Die Preisfindung für Instandhaltungsarbeiten wäre dahingehend zu ändern, dass über die Rahmenvereinbarung eine Zusicherung der Kapazitäten erreicht wird. Dabei wäre unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten ein marktkonformer Angebotspreis bei der tatsächlichen Beauftragung zwischen den verschiedenen Rahmenvereinbarungspartnern zu ermitteln. (TZ 15)

(17) Die Einträge im Fahrtenbuch des Dienstkraftwagens wären regelmäßig sowie die Fahrtstrecken des Dienstkraftwagens und der allfällig für Dienstfahrten verwendeten privaten Kraftwagen stichprobenartig zu kontrollieren, um eine nachvollziehbare Nutzung des Dienstkraftwagens sicherzustellen. (TZ 16)

(18) Eine Regelung hinsichtlich Dienstreisen mit dem Dienstkraftwagen als Pool-Auto wäre für alle Heimbetreuer unter dem Gesichtspunkt der Wirtschaftlichkeit (Auslastung, km-Leistung, Notwendigkeit) zu erstellen. Dabei könnte bspw. die Entsorgung bzw. der Transport von Materialien aller Wohnheime mit dem Dienstkraftwagen erfolgen. (TZ 16)

(19) Die internen Regelungen für Auftragsvergaben unter 10.000 EUR wären dem Vorstand zur Kenntnis zu bringen, eine Genehmigung wäre einzuholen sowie gegebenenfalls die Satzung anzupassen. (TZ 17)

(20) Im Qualitätsmanagement-Handbuch wären alle Unterschriftenproben für rechtsverbindliche Geschäfte zeitnah anzupassen. (TZ 17)

(21) Klare Regelungen bei Personenidentitäten, Interessenkonflikten bzw. In-sich-Geschäften mit den Tochtergesellschaften wären – bspw. im Qualitätsmanagement-Handbuch – festzulegen. (TZ 18)

(22) In Anbetracht der Mehrfachbeschäftigungen wäre der Arbeitsumfang der Geschäftsführer im Zuwanderer-Fonds detailliert festzulegen. (TZ 18)

(23) Die Sitzungen der Geschäftsführung wären durch Geschäftsführerprotokolle zu dokumentieren, um die Überwachung ihrer laufenden Geschäftstätigkeit zu ermöglichen. (TZ 19)

(24) Eine mittelfristige Planung der wirtschaftlichen Entwicklung des Fonds wäre zu erstellen. Diese mittelfristige Planung sollte neben den Vorjahreswerten und den hochgerechneten Daten des laufenden Jahres auch Daten des zukünftigen Planungszeitraums (bspw. bis zu fünf Jahre) beinhalten. (TZ 20)

**Fonds zur Beratung und Betreuung von  
Zuwanderern (Zuwanderer-Fonds)**

(25) Der Vorstand sollte sämtliche Berichte über die wirtschaftliche Entwicklung des Zuwanderer-Fonds einfordern, um sich über dessen Gebarung umfassend zu informieren. (TZ 20)

(26) Im Tätigkeitsbericht wäre vollständig über die Erfüllung des Fondszwecks zu berichten, um so den Vorstand bei der Steuerung der Geschäftstätigkeit des Zuwanderer-Fonds zu unterstützen. Weiters wäre im Sinne der Transparenz der Tätigkeitsbericht in geeigneter Form zu veröffentlichen. (TZ 21)

(27) In Anbetracht der hohen operativen Überschüsse wäre die Höhe der Nutzungsentgelte der Apartments in den Wohnheimen im Sinne der Satzung (Kostendeckung) zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen. (TZ 23)

(28) Die Kostenrechnung wäre dahingehend zu erweitern, dass auf ihrer Basis die höchstens kostendeckende Vermietung der Apartments in den Wohnheimen ermittelt sowie die gewerblich vermietbaren Flächen wirtschaftlich vermietet werden können. Dies sollte als Basis für die in TZ 23 empfohlene Nachkalkulation der Nutzungsentgelte der Apartments unter Berücksichtigung der gewerblichen Erträge genutzt werden. (TZ 24)

(29) Zur Vermeidung eines routinemäßigen Vorgehens wäre bei der Überprüfung des Jahresabschlusses und zur Sicherung der Qualität und der Verlässlichkeit der Abschlussprüfung der Wirtschaftsprüfer in regelmäßigen Zeitabständen, z.B. in einem fünfjährigen Turnus, neu zu bestellen und damit eine externe Rotation einzuführen. (TZ 25)

Wien, im Mai 2014

Der Präsident:

Dr. Josef Moser