

Bericht des Rechnungshofes

HAUSCOMFORT GmbH

Inhaltsverzeichnis

Tabellen- und Abbildungsverzeichnis _____	144
Abkürzungsverzeichnis _____	145

Wien**Wirkungsbereich der Bundeshauptstadt Wien****HAUSCOMFORT GmbH**

KURZFASSUNG _____	147
Prüfungsablauf und -gegenstand _____	153
Unternehmensstruktur der HAUSCOMFORT _____	154
Unternehmensziele _____	155
Aufbauorganisation _____	162
Wirtschaftliche Lage _____	166
Vergabe von Winterdienstleistungen _____	176
Ausschreibungspflicht von Funktionen der Geschäftsführer _____	178
Schlussbemerkungen/Schlussempfehlungen _____	180

ANHANG

Entscheidungsträger des überprüften Unternehmens _____	183
--	-----

Tabellen- und Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Eigentümerstruktur _____	154
Tabelle 1:	Material- und Personalaufwand _____	156
Abbildung 2:	Geschäftsfeld WOHNCOMFORT _____	159
Abbildung 3:	Organigramm HAUSCOMFORT (April 2013) _____	162
Tabelle 2:	Betriebsleistung _____	167
Tabelle 3:	Betriebsergebnisse _____	167
Abbildung 4:	Entwicklung Betriebsleistung, Personalaufwand, EGT _____	169
Abbildung 5:	Betriebserfolg der Kostenstellen im Geschäfts- jahr 2011/2012 _____	171
Tabelle 4:	Vermögen _____	173
Tabelle 5:	Kapital _____	173
Tabelle 6:	Verbindlichkeiten _____	174

Abkürzungsverzeichnis

AG	Aktiengesellschaft
bspw.	beispielsweise
BVergG	Bundesvergabegesetz
bzw.	beziehungsweise
EGT	Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit
ENERGIECOMFORT	ENERGIECOMFORT Energie- und Gebäudema- nagement GmbH
etc.	et cetera
EUR	Euro
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
HAUSCOMFORT	HAUSCOMFORT GmbH
i.d.g.F.	in der geltenden Fassung
inkl.	inklusive
IT	Informationstechnologie
Mio.	Million(en)
n.a.	nicht angeführt
Nr.	Nummer
p.a.	per annum
Pkt.	Punkt
rd.	rund
RH	Rechnungshof
TZ	Textzahl(en)
u.a.	unter anderem
usw.	und so weiter
v.a.	vor allem
z.B.	zum Beispiel

Wirkungsbereich der Bundeshauptstadt Wien

HAUSCOMFORT GmbH

Die HAUSCOMFORT GmbH verzeichnete nach ihrer Gründung 2007 eine rasche Ausweitung ihres Geschäftsumfangs. Nach einem zu Beginn der Geschäftstätigkeit erstellten Businessplan mangelte es ihr in weiterer Folge an einem Strategiekonzept und an den darauf aufbauenden Mittelfristplänen. Anfängliche Misserfolge bei der Suche nach neuen Geschäftsfeldern konnten ab 2009 durch Aufträge ihrer Eigentümerin, der ENERGIECOMFORT Energie- und Gebäudemanagement GmbH, die die Errichtung neuer Geschäftsfelder begünstigte, ausgeglichen werden.

Die HAUSCOMFORT GmbH verfügte bis zum Geschäftsjahr 2009/2010 über ein negatives Eigenkapital. Die diesbezüglich erforderlichen Fortbestandsprognosen beriefen sich auf Planungsrechnungen, die mit den tatsächlichen wirtschaftlichen Ergebnissen nicht in Einklang zu bringen waren. Die Eigenkapitalbasis verbesserte sich im Geschäftsjahr 2010/2011, verringerte sich aber 2011/2012 wieder; dies war insbesondere auf eine hohe Steigerung des Personalaufwands zurückzuführen. Die bisherigen Aktivitäten der HAUSCOMFORT GmbH erforderten eine Evaluierung und darauf aufbauend eine Prüfung, ob die Fortführung der Gesellschaft zweckmäßig ist.

KURZFASSUNG

Prüfungsablauf und –gegenstand

Ziel der Gebarungüberprüfung war insbesondere die Beurteilung der Unternehmensziele, der Aufbau- und der Ablauforganisation sowie der wirtschaftlichen Lage der HAUSCOMFORT GmbH (HAUSCOMFORT). (TZ 1)

Der Prüfungsgegenstand wurde aufgrund einer Stichprobe nach dem Zufallsprinzip ausgewählt. Dieses Verfahren bezieht auch Rechtsträger ein, die ansonsten nach dem 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)

Unternehmensziele

Die Eigentümerin der HAUSCOMFORT, die ENERGIECOMFORT Energie- und Gebäudemanagement GmbH (ENERGIECOMFORT), war ein weiteres Tochterunternehmen der WIEN ENERGIE GmbH neben der WIEN ENERGIE Vertrieb GmbH & Co KG und der Fernwärme Wien GmbH. Die ENERGIECOMFORT bot umfassende Dienstleistungen im Bereich Energie- und Facility Management an (bei bestimmten Projekten). Zusätzlich bot sie Dienstleistungen im Bereich Infrastruktur und Betriebswirtschaft sowie Umwelt- und Sicherheitsconsulting an. (TZ 4)

Die Dienstleistungen im Bereich Infrastruktur gliederte die ENERGIECOMFORT 2007 in eine eigene Tochtergesellschaft, die HAUSCOMFORT, aus. Der vom Aufsichtsrat der ENERGIECOMFORT beschlossenen Ausgliederung der HAUSCOMFORT lag kein eigenes Ausgliederungskonzept und keine Darstellung von Alternativen anhand von Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen zugrunde. Neben dem Anstieg des Geschäftsumfangs waren die Anwendung eines eigenen (günstigeren) Kollektivvertrags, die Erbringung von Wertschöpfung im eigenen Haus und der einheitliche Auftritt gegenüber den Kunden ausschlaggebende Gründe für die Ausgliederung. (TZ 5)

Allerdings bestand hinsichtlich der Anwendung eines eigenen Kollektivvertrags die Möglichkeit der Tarifvielfalt bei Vorliegen einer fachlichen und organisatorischen Trennung von mehreren Betriebsabteilungen. Die HAUSCOMFORT legte den Fokus ihrer Geschäftstätigkeit auf Facility Management im Bereich der Infrastruktur und umfassende Hausbetreuung. Sie war fast ausschließlich von Aufträgen der ENERGIECOMFORT abhängig und daher in deren Aktivitäten eingebettet. (TZ 5)

Die strategische Geschäftsausrichtung der HAUSCOMFORT war lediglich auf einem Beschluss des Aufsichtsrats der ENERGIECOMFORT aus dem Jahr 2007 aufgebaut. Ein Konzept über die strategische Ausrichtung fehlte ebenso wie eine rollierende mehrjährige Wirtschaftsplanung zur Verfolgung mittelfristiger Ziele. (TZ 6)

Die HAUSCOMFORT konnte die im Antrag an den Aufsichtsrat enthaltene pauschale Vorgabe, neue Geschäftsfelder aufzubauen, anfänglich nicht oder nur erfolglos vorantreiben. Sie realisierte ein ab Oktober 2007 geplantes neues Geschäftsfeld SENIORCOMFORT mangels Erfolgsaussichten nicht. Abweichend vom ursprünglich vom Aufsichtsrat der ENERGIECOMFORT genehmigten Businessplan wurde an Stelle des Geschäftsfelds SENIORCOMFORT im ersten

Geschäftsjahr 2007/2008 ein neues Geschäftsfeld WOHNCOMFORT eingerichtet. In Summe beliefen sich die tatsächlich angefallenen Betriebsverluste in diesem Geschäftsfeld auf rd. – 391.000 EUR. Bei Betriebsleistungen in Höhe von rd. 171.700 EUR entsprach dies einer negativen Rentabilität von – 228 %. Aufgrund weiterer Fehlentwicklungen ließ die HAUSCOMFORT das Geschäftsfeld im Mai 2010 auf. (TZ 7)

Erst ab 2009 erschloss die HAUSCOMFORT mit Aufträgen, die ihre Mutter ENERGIECOMFORT lukriert hatte, die neuen Geschäftsfelder GESUNDHEIT PFLEGE (Pflegeheime des Krankenanstaltenverbundes) und SONDERREINIGUNG (Grund-, Fenster- und Fassadenreinigung). Zusätzlich betrieb sie TOWN TOWN INFRA (Betreuung einer Immobilie im dritten Wiener Gemeindebezirk). Diese Geschäftsfelder beruhen im Wesentlichen nicht auf Initiative der HAUSCOMFORT. (TZ 7)

Die HAUSCOMFORT verzichtete bei der Erschließung neuer Geschäftsfelder auf Marktuntersuchungen und Wirtschaftlichkeitsanalysen. In Anbetracht der Höhe des Geschäftsumfangs der neuen Geschäftsfelder und der in Folge aufgetretenen Verluste wären entsprechend aufbereitete Entscheidungsunterlagen auszuarbeiten gewesen; diese hätten der Generalversammlung zur Beurteilung vorgelegt werden müssen. (TZ 7)

Die HAUSCOMFORT stellte zur Zeit der Gebarungsüberprüfung Überlegungen an, ihr Angebot auszubauen und den Markt unabhängig von der ENERGIECOMFORT selbstständig zu bearbeiten. Hierzu fehlten noch eine Aufbereitung von Entscheidungsgrundlagen und eine entsprechende Dokumentation. (TZ 7)

Aufbauorganisation

Die HAUSCOMFORT hatte Gruppen eingerichtet, die den Geschäftsfeldern, die gleichfalls als Kostenstellen fungierten, entsprachen. Die Gruppenorganisation richtete sich an der Entwicklung des Geschäftsumfangs aus. Unschärfen traten zwischen den einzelnen Gruppen auf, weil je nach Auftragslage anlassbezogen einzelne Umschichtungen zwischen den einzelnen Gruppen erforderlich waren. In diesem Zusammenhang führte die HAUSCOMFORT keine Analysen und Bedarfserhebungen durch. (TZ 8, 9)

Die Organisationseinheit GESCHÄFTSFÜHRUNG der HAUSCOMFORT wurde ab Ende 2009 sukzessive personell ausgebaut. Sie war aufgrund der Personalunion der Geschäftsführer sehr stark in die Geschäftstätigkeit der ENERGIECOMFORT eingebunden. Die Entwicklung über den Gebarungszeitraum zeigte, dass aufgrund der häufigen Wechsel in der Geschäftsführung keine Kontinuität in der Leitung des Unternehmens gegeben war. Die Bestimmung des Bundes Public Corporate Governance Codex hinsichtlich der Einrichtung eines Überwachungsorgans war nicht umgesetzt. (TZ 10)

Durch den Abschluss der Dienstleistungsverträge mit der ENERGIECOMFORT wurde ein beträchtlicher Teil an Verwaltungsaufgaben der HAUSCOMFORT, wie z.B. Personal- und Rechnungswesen, Sekretariats- und Fuhrparkmanagement, IT-Betreuung usw., durch die ENERGIECOMFORT wahrgenommen. (TZ 11)

Wirtschaftliche Lage

Der misslungene Aufbau des ursprünglich vorgesehenen Geschäftsfelds WOHNCOMFORT beeinflusste die Ergebnisse der HAUSCOMFORT lange Zeit negativ. Das positive Betriebsergebnis aus dem Geschäftsjahr 2010/2011 (rd. 329.000 EUR) wurde im Folgejahr u.a. infolge einer starken Steigerung des Personalaufwands (+ 65 %) im Verhältnis zum geringeren Anstieg der Betriebsleistungen (+ 35 %) nicht wieder erreicht. (TZ 12, 13)

Sowohl die Ist-Werte der Betriebsleistung als auch der Betriebsergebnisse wiesen zum Teil hohe Abweichungen von den Jahresbudgets auf. Diese hohen Abweichungen der Ist-Zahlen zu den Jahresbudgets ließen auf eine zu geringe Sorgfalt bei der Erstellung der Planungsrechnungen schließen. (TZ 12)

Das EGT verringerte sich im Geschäftsjahr 2011/2012 signifikant (- 67 %) auf 108.000 EUR, weil der Personalaufwand nach einem Anteil von 60 % im Vorjahr auf 73 % der Betriebsleistung anstieg. (TZ 13)

Die HAUSCOMFORT verfügte trotz der Vergrößerung des Geschäftsumfangs und der stark gestiegenen Mitarbeiteranzahl von elf (2007) auf 120 (2012) über keine Personalstrategie und keine Personalbedarfsplanung. (TZ 13)

Die HAUSCOMFORT stellte vierteljährlich die Ertragsstruktur bis zum Betriebserfolg detailliert nach einzelnen Kostenstellen dar. Die Kostenstelle INDOOR war das zweite Jahr hintereinander negativ, die ebenfalls negative Kostenstelle SONDERREINIGUNG wurde im Geschäftsjahr 2011/2012 neu eingerichtet. Die Betriebsverluste der Kostenstelle VERWALTUNG waren im Betrachtungszeitraum deutlich gestiegen und die Kosten wurden nicht immer verursachergerecht zugeordnet. Die Geschäftsführung der HAUSCOMFORT beabsichtigte jedoch, zukünftig eine Präzisierung der Kostenzuordnung zu entwickeln. (TZ 14)

Die HAUSCOMFORT wies erst nach der Beendigung der Aktivitäten des gescheiterten Geschäftsfelds WOHNCOMFORT und nach dem positiven Betriebsergebnis aus dem Jahr 2010/2011 ein positives Eigenkapital aus. Wie die Entwicklung des Folgejahres 2011/2012 zeigte, war die Nachhaltigkeit der Sanierung der Kapital- und Ertragsstruktur der Gesellschaft nicht endgültig abgesichert. Auf der Grundlage eines fundierten Unternehmenskonzepts wären Abweichungsanalysen und darauf aufbauend eine zielgerichtete Steuerung der Aktivitäten des Unternehmens erforderlich gewesen. (TZ 15)

Die HAUSCOMFORT hatte in den Jahresabschlüssen 2008, 2009, 2010 einen Hinweis auf buchmäßige Überschuldung verbunden mit einer Fortbestandsprognose aufzunehmen. Sie begründete die Fortbestandsprognosen mit Anlaufverlusten aus dem Geschäftsfeld WOHNCOMFORT und Gewinnerwartungen, die auf Mittelfristplänen beruhten. Diese Feststellungen waren weder mit den tatsächlichen wirtschaftlichen Ergebnissen in Einklang zu bringen noch beruhten sie auf Unterlagen, die die HAUSCOMFORT vorlegen konnte. (TZ 15)

Vergabe von Winterdienstleistungen

Die HAUSCOMFORT vergab ausgeschriebene Winterdienstleistungen¹ nachträglich in Teilen an zwei Bieter, obwohl dies in der Ausschreibung nicht vorgesehen war. Der nachträgliche Zuschlag in Teilen der ausgeschriebenen Gesamtleistung widersprach auch den Konzernrichtlinien der Wiener Stadtwerke Holding im Vergabewesen. Ein solcher Zuschlag wäre nur dann möglich, wenn sowohl die Gesamtleistung als auch die allenfalls getrennt zur Vergabe gelangenden Teile der Leistung ausgeschrieben worden wären. In diesem

¹ Beim Winterdienst (Schneeräumung, Glatteisbeseitigung) handelte es sich um eine prioritäre Dienstleistung der Kategorie 16 Abfall- und Abwasserbeseitigung, sanitäre und ähnliche Dienstleistungen (CPC-94030, CPV 90212000-6 und 90213000-3). Prioritäre Dienstleistungen unterlagen zur Gänze dem BVerG 2006.

Fall wäre dem Bieter auch die Möglichkeit einzuräumen, nur einzelne Teile der Leistung anzubieten. (TZ 16)

Die HAUSCOMFORT vergab die Winterdienstleistungen mittels Verhandlungsverfahren ohne Bekanntmachung für drei Saisonen um 213.000 EUR. Sie machte damit von der laut Konzernrichtlinie der Wiener Stadtwerke Holding im Vergabewesen – ab einem Vergabevolumen über 150.000 EUR – vorgesehenen Möglichkeit einer öffentlichen Aufforderung zur Angebotsabgabe keinen Gebrauch. Dadurch hätten Preisreduktionen erzielt werden können. (TZ 16)

Wegen einer Vertragsverletzung und mangelnder Leistungsqualität beendete die HAUSCOMFORT bereits nach einer Saison im Mai 2012 den Auftrag über Winterdienstleistungen mit einem der Auftragnehmer und verhandelte ausschließlich mit dem damals zweitgeordneten Bieter einen Vertragseinstieg für die Saison 2012/2013. Die HAUSCOMFORT vergab diese Winterdienstleistung an diesen Bieter direkt, ohne eine neue Ausschreibung durchzuführen oder zusätzliche Angebote einzuholen, obwohl sich der Auftragsumfang wesentlich verändert hatte. Dies widersprach den Konzernrichtlinien der Wiener Stadtwerke Holding im Vergabewesen. (TZ 17)

Ausschreibungspflicht von Funktionen der Geschäftsführer

Die ENERGIECOMFORT setzte im Prüfungszeitraum einen oder mehrere Mitarbeiter als Geschäftsführer in der HAUSCOMFORT ohne vorhergehende Ausschreibungen gemäß Stellenbesetzungsgesetz ein. Da das Stellenbesetzungsgesetz keine Ausnahmen vorsah, hätten der Besetzung der Geschäftsführung der HAUSCOMFORT öffentliche Ausschreibungen gemäß dem Stellenbesetzungsgesetz vorangehen müssen. (TZ 18)

Kenndaten HAUSCOMFORT GmbH							
Gesellschafter	ENERGIECOMFORT Energie- und Gebäudemanagement GmbH			Stammkapital: 35.000 EUR		100 %	
Unternehmensgegenstand	<ul style="list-style-type: none"> - umfassende Hausbetreuung, wie insbesondere das Durchführen von Reinigungen, das Verrichten einfacher technischer Hausbetreuungstätigkeiten und Gartenbetreuung und Ähnliches; - Verwertung der bei Betrieb allenfalls entstehenden Nebenprodukte; - infrastrukturelles und technisches Facility Management; - Beteiligung an und Übernahme der Geschäftsführung von Unternehmen mit gleichem oder ähnlichem Unternehmensgegenstand; - der Handel mit Waren aller Art, soweit er im Zusammenhang mit den übrigen Tätigkeiten der Gesellschaft steht; - Berechtigung zu allen Geschäften und Maßnahmen, die dem Unternehmenszweck unmittelbar oder mittelbar dienen oder diesen fördern, mit Ausnahme von Bankgeschäften 						
Gebarungsentwicklung¹	2007/2008	2008/2009	2009/2010	2010/2011	2011/2012	Veränderung in % 2007/2008 bis 2011/2012	2012²
	in 1.000 EUR						
Betriebsleistung	941,53	1.400,83	2.489,98	3.564,94	4.808,29	411	1.457,95
EGT ³	- 181,32	- 7,66	43,35	329,86	108,10	160	19,53
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	- 181,80	- 9,41	40,99	328,11	105,41	158	17,24
Bilanzsumme	189,17	224,99	436,37	1.009,01	1.151,73	509	1.139,89
Cashflow	- 169,17	0,68	57,54	348,15	145,15	186	28,74
	Vollzeitäquivalente Jahres-(Perioden-)durchschnitt						
Mitarbeiter	6,25	24	41,25	62	98,5	1.476	119,75
	Anzahl Jahres-(Perioden-)durchschnitt						
Leiharbeiter	-	1	2	2	6	n.a.	8

¹ Wirtschaftsjahr von 2007 bis 2012 vom 1. Oktober bis 30. September

² Rumpfgeschäftsjahr zum 31. Dezember 2012

³ Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit

Quellen: HAUSCOMFORT GmbH; RH

Prüfungsablauf und -gegenstand

1 Der RH überprüfte im April 2013 die Gebarung der HAUSCOMFORT GmbH (HAUSCOMFORT). Der überprüfte Zeitraum umfasste die Jahre ab Beginn der Geschäftstätigkeit im Herbst 2007 bis 2012.

Ziel der Gebarungsüberprüfung war insbesondere die Beurteilung der Unternehmensziele, der Aufbau- und der Ablauforganisation sowie der wirtschaftlichen Lage der Gesellschaft.

Prüfungsablauf und –gegenstand

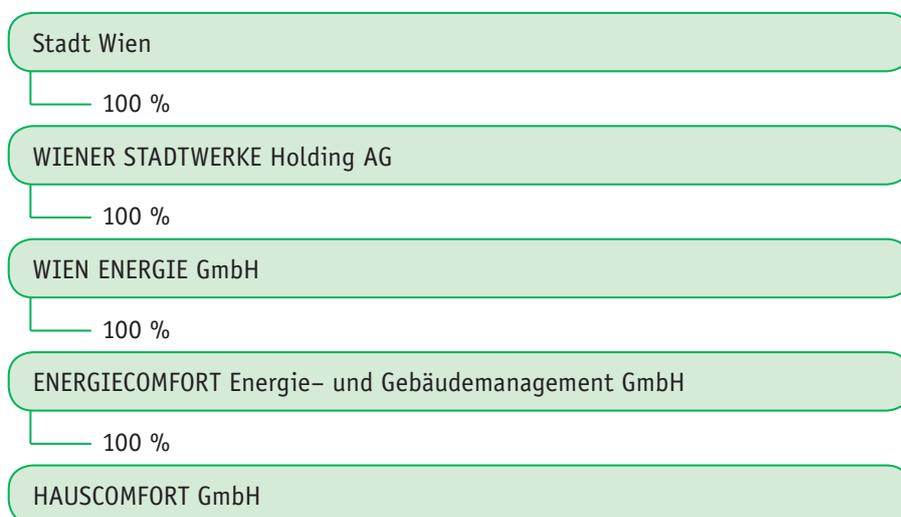
Der Prüfungsgegenstand wurde aufgrund einer Stichprobe nach dem Zufallsprinzip ausgewählt. Dieses Verfahren bezieht auch Rechtsträger ein, die ansonsten nach dem risikoorientierten Auswahlverfahren (z.B. wegen ihres geringen Gebarungsumfangs) nicht überprüft würden. Der RH wendet dieses Verfahren an,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

Zu dem im Jänner 2014 übermittelten Prüfungsergebnis gaben die HAUSCOMFORT im Februar 2014 und der Wiener Stadtsenat im März 2014 Stellungnahmen ab. Der RH erstattete seine Gegenäußerungen im Mai 2014.

Unternehmensstruktur der HAUSCOMFORT

2 Die Eigentümerstruktur der HAUSCOMFORT stellte sich Ende April 2013 wie folgt dar:

Abbildung 1: Eigentümerstruktur



Quelle: RH

Die ENERGIECOMFORT Energie- und Gebäudemanagement GmbH (ENERGIECOMFORT), eine 100 %ige Tochter der WIEN ENERGIE GmbH, gründete die HAUSCOMFORT im September 2007.

3 (1) Gegenstand der Gesellschaft war gemäß dem Gesellschaftsvertrag:

- umfassende Hausbetreuung, wie insbesondere das Durchführen von Reinigungen, das Verrichten einfacher technischer Hausbetreuungs-tätigkeiten und Gartenbetreuung und Ähnliches;
- Verwertung der bei Betrieb allenfalls entstehenden Nebenprodukte;
- infrastrukturelles und technisches Facility Management;
- Beteiligung an und Übernahme der Geschäftsführung von Unter-nehmen mit gleichem oder ähnlichem Unternehmensgegenstand;
- der Handel mit Waren aller Art, soweit er im Zusammenhang mit den übrigen Tätigkeiten der Gesellschaft steht.

Darüber hinaus war die Gesellschaft zu allen Geschäften und Maßnah-men berechtigt, die dem Unternehmenszweck unmittelbar oder mit-telbar dienen oder diesen förderten, ausgenommen Bankgeschäfte.

(2) Die HAUSCOMFORT legte den Fokus ihrer Geschäftstätigkeit auf infrastrukturelles Facility Management und umfassende Hausbetreu-ung. Diese umfassten die Unterhaltsreinigung (Bauend-, Fenster-, Glas-, Fassaden-, Stiegenhausreinigung), die Grünflächenbetreuung, die Sonderreinigung (Garagenreinigung), die Hausbetreuung und den Winterdienst (Schneeräumung, Glatteisentfernung). Bis auf den Win-terdienst und teilweise die Fensterreinigung, die extern vergeben wur-den, führte die HAUSCOMFORT diese Tätigkeiten selbst durch.

Unternehmensziele

Ausgliederung

- 4 Die Eigentümerin der HAUSCOMFORT, die ENERGIECOMFORT, war ein weiteres Tochterunternehmen der WIEN ENERGIE GmbH neben der WIEN ENERGIE Vertrieb GmbH & Co KG und der Fernwärme Wien GmbH. Die ENERGIECOMFORT bot bei bestimmten Projekten umfassende Dienstleistungen im Bereich Energie- und Facility Manage-ment an. Zu ihren Kunden zählten Gemeinden (v.a. im Bereich Fern-wärmeversorgung), Wohnbauträger und Gewerbebetriebe. Ihr Einzugs-gebiet umfasste regionale Märkte in Österreich, in Süddeutschland, in der Slowakei und in Ungarn.

Unternehmensziele

Als Kernkompetenzen definierte sie Betriebsführung und Instandhaltung im Bereich „Heizung, Kälte, Lüftung, Sanitär, Elektro“, dezentrale Energieerzeugung, Energieeffizienz und erneuerbare Energie sowie Fernleitsysteme. Im Sinne eines ganzheitlichen Gebäudemanagements bot sie zusätzlich Dienstleistungen im Bereich Infrastruktur und Betriebswirtschaft sowie Umwelt- und Sicherheitsconsulting an.

- 5.1** (1) Im September 2007 gliederte die ENERGIECOMFORT die Dienstleistungen im Bereich Infrastruktur – wie einfache technische Dienstleistungen, Hausbetreuung, Außenflächenservices und Umzugsmanagement – in eine eigene Tochtergesellschaft, die HAUSCOMFORT, aus. Für Fremdvergaben aus diesen Tätigkeiten waren zuvor Kosten in Höhe von rd. 570.000 EUR und Aufwendungen für Leihpersonal in Höhe von rd. 200.000 EUR p.a. angefallen.

Der Materialaufwand – rd. 85 % bis 90 % zugekaufte Dienstleistungen – und der Personalaufwand der HAUSCOMFORT entwickelten sich folgendermaßen:

Tabelle 1: Material- und Personalaufwand							
	2007/2008	2008/2009	2009/2010	2010/2011	2011/2012	Veränderung in %	31.12.2012 ¹
	in EUR						
Materialaufwand	- 603.073	- 408.853	- 582.727	- 712.155	- 810.461	34	- 264.244
Personalaufwand	- 342.318	- 886.116	- 1.591.621	- 2.138.698	- 3.524.337	930	- 1.056.382

¹ Abschluss per 30. September; Rumpfgeschäftsjahr nach Umstellung auf Kalenderjahr

Quellen: HAUSCOMFORT GmbH; RH

Der Materialaufwand erhöhte sich zwischen 2007/2008 und 2011/2012 um 34 %, der Personalaufwand um 930 %.

(2) Der im Juni 2007 vom Aufsichtsrat der ENERGIECOMFORT beschlossenen Ausgliederung der HAUSCOMFORT lag kein eigenes Ausgliederungskonzept (siehe TZ 6) zugrunde. Neben dem Anstieg des Geschäftsumfangs waren

- die Anwendung eines eigenen (günstigeren) Kollektivvertrags,
- die Erbringung von Wertschöpfung im eigenen Haus und
- der einheitliche Auftritt gegenüber den Kunden

für die Ausgliederung ausschlaggebend. Der Antrag an den Aufsichtsrat enthielt keine Alternativen basierend auf Wirtschaftlichkeitsberechnungen.

Die HAUSCOMFORT war primär von Aufträgen, die über die ENERGIECOMFORT lukriert werden konnten, abhängig (siehe TZ 7).

- 5.2 Der RH kritisierte, dass ein Ausgliederungskonzept und Alternativen in der Entscheidungsgrundlage für den Aufsichtsrat fehlten. Hinsichtlich des eigenen Kollektivvertrags verwies er auf die Möglichkeit der Tarifvielfalt bei Vorliegen einer fachlichen und organisatorischen Trennung von mehreren Betriebsabteilungen. Der RH hielt fest, dass die HAUSCOMFORT bei der Entwicklung ihres Geschäftsumfanges fast ausschließlich von Aufträgen der ENERGIECOMFORT abhängig und daher in deren Aktivitäten eingebettet war.

Strategiekonzept und Mittelfristplanung

- 6.1 Dem Antrag auf Ausgliederung an den Aufsichtsrat der ENERGIECOMFORT im Jahr 2007 lag ein auf fünf Wirtschaftsjahre ausgelegter Businessplan (siehe TZ 12) zugrunde.

Ein Konzept über die strategische Ausrichtung erstellte die Geschäftsführung der HAUSCOMFORT nicht; sie schrieb auch den Businessplan nicht fort. In den Jahren 2009 und 2010 berichtete die Geschäftsführung an den Aufsichtsrat der ENERGIECOMFORT über die wirtschaftliche Entwicklung. Erstmals im Februar 2011 legte die Geschäftsführung in der Generalversammlung nach vorhergehender Aufforderung einer Eigentümervertreterin eine Gegenüberstellung des ursprünglichen Businessplans mit der tatsächlichen Entwicklung vor.

- 6.2 Der RH hielt kritisch fest, dass die strategische Geschäftsausrichtung der HAUSCOMFORT lediglich auf einem Beschluss des Aufsichtsrats der ENERGIECOMFORT aus dem Jahr 2007 aufgebaut war. Ebenso kritisierte er, dass ein Konzept über die strategische Ausrichtung sowie eine rollierende mehrjährige Wirtschaftsplanung zur Verfolgung mittelfristiger Ziele fehlten.

Der RH empfahl, ein Strategiekonzept zu erstellen, auf dem eine rollierende Mittelfristplanung aufgebaut werden kann.

- 6.3 *Laut Stellungnahmen des Wiener Stadtsenats und der HAUSCOMFORT sei das Strategiekonzept der HAUSCOMFORT in jenem der ENERGIECOMFORT berücksichtigt, weil das Leistungsspektrum der ENERGIECOMFORT die Tätigkeiten der HAUSCOMFORT mit umfasse. Der Umstand, dass die Verantwortlichen der ENERGIECOMFORT – nämlich*

Unternehmensziele

der Vertriebsleiter (Geschäftsbereichsleiter Sales and Product Management) und der technische Leiter (Geschäftsbereichsleiter Energie-Facility Management) – in der HAUSCOMFORT die Position der Geschäftsführung inne hätten, gewährleiste die Umsetzung des Strategiekonzepts in beiden Gesellschaften.

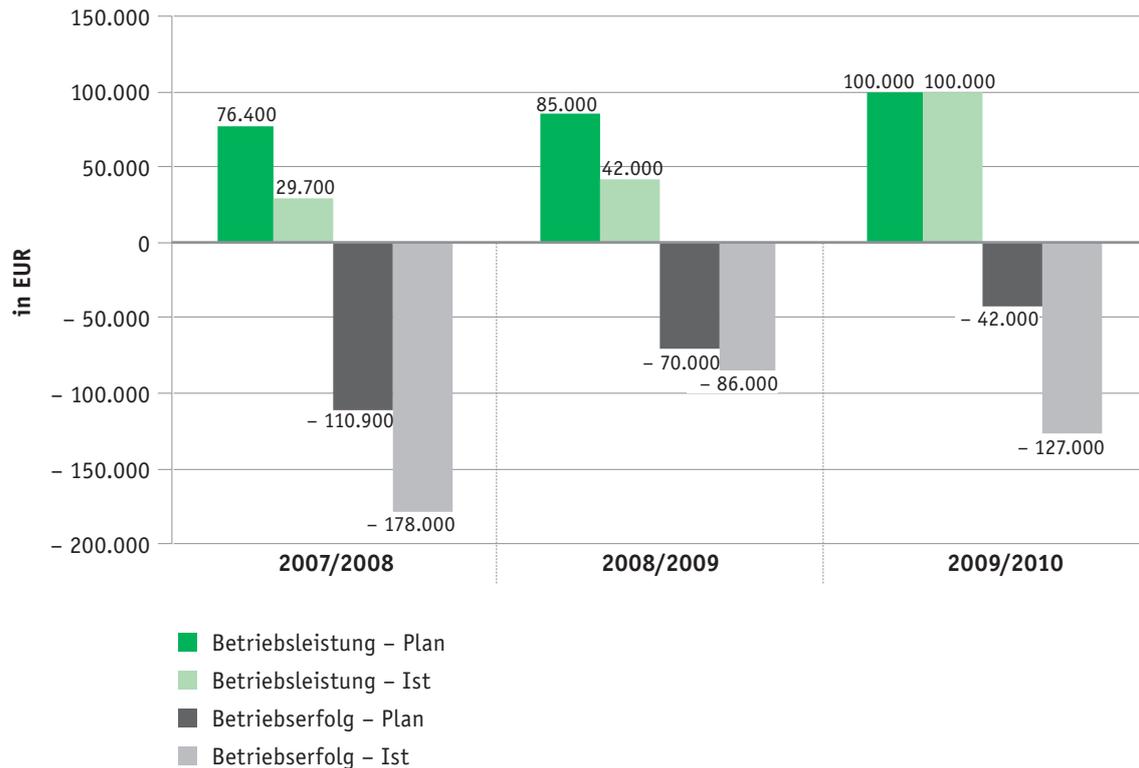
Neue Geschäftsfelder **7.1** Der Antrag an den Aufsichtsrat der ENERGIECOMFORT aus dem Jahr 2007 enthielt neben der Übernahme der Fremdvergaben und des Leihpersonals (siehe TZ 5) nur eine pauschale Vorgabe, neue Geschäftsfelder aufzubauen.

(1) Konkret behandelte der Antrag ein Vorhaben, welches als SENIORCOMFORT bezeichnet wurde und ab Oktober 2007 die Betreuung der Haustechnik von Seniorenresidenzen sowie die Durchführung von Handwerkerleistungen und sonstigen Tätigkeiten in Seniorenresidenzen anbieten hätte sollen. Die Erlöse aus diesen Tätigkeiten sollten laut Businessplan von rd. 78.000 EUR (2007/2008) auf 630.000 EUR (2011/2012) steigen. Nach Anlaufverlusten (2007/2008: rd. – 37.000 EUR) waren in den Folgejahren Gewinne geplant (für 2011/2012: rd. 208.000 EUR). Die HAUSCOMFORT realisierte dieses neue Geschäftsfeld mangels Erfolgsaussichten nicht.

(2) Abweichend vom ursprünglich vom Aufsichtsrat der ENERGIECOMFORT genehmigten Businessplan wurde an Stelle des Geschäftsfelds SENIORCOMFORT im ersten Geschäftsjahr 2007/2008 ein neues Geschäftsfeld WOHNCOMFORT eingerichtet. Dabei sollten Heimhandwerker bei Bedarf private Wohnungs- und Hausbesitzer, Berufstätige, Kranke, Übersiedelnde sowie Kleingewerbetreibende bei kleinen Reparaturen, Reinigungsleistungen sowie Haus- und Gartenarbeiten, Einkäufen, Terminen, etc. unterstützen.

Die Betriebsleistung und der Betriebserfolg entwickelten sich wie folgt:

Abbildung 2: Geschäftsfeld WOHNCOMFORT



Quellen: HAUSCOMFORT GmbH; RH

Der Betriebserfolg war in diesem Geschäftsfeld durchgehend negativ. Die für die Geschäftsjahre 2007/2008 bis 2009/2010² geplanten Betriebsleistungen in Höhe von insgesamt 261.400 EUR sollten zu kumulierten Planverlusten in Höhe von – 222.900 EUR führen; dies entsprach einer negativen Rentabilität von rd. – 85 %. In Summe beliefen sich die tatsächlich angefallenen Betriebsverluste auf rd. – 391.000 EUR. Bei Betriebsleistungen in Höhe von rd. 171.700 EUR entsprach dies einer negativen Rentabilität von – 228 %.

² In diesem Geschäftsjahr erfolgte eine Übernahme der Kostenstelle auf das neue Geschäftsfeld TOWN TOWN INFRA, eine exakte Abgrenzung der beiden Bereiche legte die HAUSCOMFORT nicht vor.

Da das Auftragsvolumen hinter den Erwartungen zurückblieb, stellte die HAUSCOMFORT ab Oktober 2009 einen neuen Mitarbeiter für Akquisition und Marketing ein. Aufgrund weiterer negativer Umsatzentwicklungen beendete die HAUSCOMFORT im Jahr 2010 alle Marketingaktivitäten und ließ das Geschäftsfeld WOHNCOMFORT im Mai 2010 auf.

(3) Die HAUSCOMFORT erschloss mit Aufträgen, die ihre Mutter ENERGIECOMFORT lukriert hatte, folgende neue Geschäftsfelder:

- ab dem Geschäftsjahr 2009/2010 GESUNDHEIT PFLEGE (Pflegeheime des Krankenanstaltenverbundes): Betriebsleistung 2011/2012 rd. 993.000 EUR (20,6 % der gesamten Betriebsleistung) und
- ab dem Geschäftsjahr 2011/2012 SONDERREINIGUNG (Grund-, Fenster- und Fassadenreinigung): Betriebsleistung 2011/2012 rd. 150.000 EUR (3,1 % der gesamten Betriebsleistung).

Zusätzlich betrieb sie

- ab 2010/2011 das Geschäftsfeld TOWN TOWN INFRA (Immobilienbetreuung am eigenen Standort „Thomas-Klestil-Platz“ im dritten Wiener Gemeindebezirk): Betriebsleistung 2011/2012 rd. 1,025 Mio. EUR (21,3 % der gesamten Betriebsleistung).

(4) Die HAUSCOMFORT verzichtete – nach Angaben der Geschäftsführung – im Zusammenhang mit der Erschließung neuer Geschäftsfelder auf Marktuntersuchungen oder Wirtschaftlichkeitsanalysen, weil sie hinsichtlich ihres Auftragsvolumens im Wesentlichen von der ENERGIECOMFORT und deren Geschäftsfortschritt abhängig war.

(5) Zur Zeit der Gebarungsüberprüfung stellte die Geschäftsführung der HAUSCOMFORT Überlegungen an, ihr Angebot auszubauen und den Markt unabhängig von der ENERGIECOMFORT selbstständig zu bearbeiten. Da dies eine grundlegende Änderung der Vertriebsstruktur bedingen würde, waren entsprechende Untersuchungen mit Hilfe eines externen Beraters im dritten Quartal 2013 geplant.

- 7.2** Der RH hielt kritisch fest, dass die HAUSCOMFORT die Vorgabe, neue Geschäftsfelder aufzubauen, anfänglich nicht oder nur erfolglos vorantreiben konnte. Er hielt weiters fest, dass die HAUSCOMFORT erst ab 2009 neue Erfolg versprechende Geschäftsfelder aufbauen konnte, die allerdings großteils von akquirierten Aufträgen der ENERGIECOMFORT abhängig waren und im Wesentlichen nicht auf Initiative der HAUSCOMFORT beruhten.

Der RH kritisierte, dass die HAUSCOMFORT bei der Erschließung neuer Geschäftsfelder auf Marktuntersuchungen und Wirtschaftlichkeitsanalysen verzichtete. In Anbetracht der Höhe des Geschäftsumfangs der neuen Geschäftsfelder und der in Folge aufgetretenen Verluste wären entsprechend aufbereitete Entscheidungsunterlagen auszuarbeiten gewesen; diese hätten der Generalversammlung zur Beurteilung vorgelegt werden müssen.

Der RH verwies darauf, dass auch bei einem Ausbau der Angebotsstruktur eine Aufbereitung von Entscheidungsgrundlagen und eine entsprechende Dokumentation erforderlich wären.

Der RH empfahl der HAUSCOMFORT, in Hinkunft insbesondere im Zuge des beabsichtigten Ausbaus der Angebotsstruktur und den damit verbundenen Untersuchungen mit Hilfe eines externen Beraters bei der Erschließung neuer Geschäftsfelder Marktuntersuchungen und Wirtschaftlichkeitsanalysen anzustellen, um das Risiko negativer Betriebsergebnisse in diesen Bereichen zu minimieren. Weiters empfahl er, fundierte Analysen vorzunehmen und erst aufgrund positiver Wirtschaftlichkeitsprognosen die Entscheidung über einen Ausbau der Angebotsstruktur voranzutreiben.

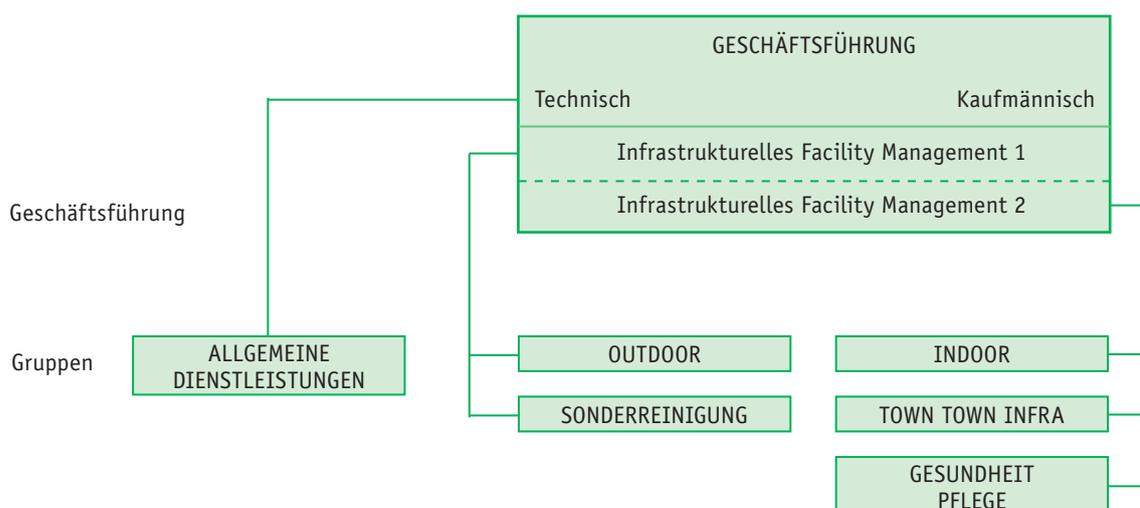
7.3 Der Wiener Stadtsenat und die HAUSCOMFORT teilten mit, dass aufgrund des starken gewinnbringenden Wachstums derzeit die zukünftigen strategischen Optionen der HAUSCOMFORT erarbeitet würden. Neben der oben angeführten Strategie der HAUSCOMFORT, das Dienstleistungsangebot der ENERGIECOMFORT zu ergänzen und zu kompletieren, sollten künftig auch eigenständige Vertriebskonzepte der Marke HAUSCOMFORT erarbeitet und umgesetzt werden.

Aufbauorganisation

Übersicht

8 Die Aufbauorganisation der HAUSCOMFORT ist in der folgenden Abbildung dargestellt:

Abbildung 3: Organigramm HAUSCOMFORT (April 2013)



Quellen: HAUSCOMFORT GmbH; RH

Die Organisationseinheit GESCHÄFTSFÜHRUNG bestand aus zwei Geschäftsführern und zwei Mitarbeitern, die für infrastrukturelle Angelegenheiten zuständig waren (siehe TZ 10). Die GESCHÄFTSFÜHRUNG steuerte sämtliche Gruppen mit deren Gruppenleitern und war für die Abwicklung des Dienstleistungsvertrags mit der ENERGIECOMFORT verantwortlich (siehe TZ 11).

Die Gruppen nahmen folgende Aufgabenbereiche wahr:

- Die Gruppe ALLGEMEINE DIENSTLEISTUNGEN, die einem der beiden Geschäftsführer direkt unterstellt war, stellte Fachkräfte für die Abwicklung von Aufträgen der ENERGIECOMFORT zur Verfügung.
- Die Gruppe OUTDOOR führte die Hausbetreuungen (z.B. Wohnbauvereinigungen, Immobilienverwaltungen) und die Reinigungsleistungen bei den WIPARK–Garagen (Garagenreinigung) sowie die Betreuung der Außenanlagen durch.

- Die Gruppe INDOOR erledigte überwiegend Innenreinigungen bei Kunden.
- Die Gruppe TOWN TOWN INFRA war für alle Dienstleistungen am Standort Town Town zuständig.
- Die Gruppe GESUNDHEIT PFLEGE betreute die Pflegeheime des Wiener Krankenanstaltenverbundes.
- Die Gruppe SONDERREINIGUNG führte Grund-, Fenster- und Fassadenreinigungsarbeiten durch.

Gruppenorganisation

- 9.1** Bis Ende 2009 waren in der HAUSCOMFORT neben der Geschäftsführung vier Gruppen (ALLGEMEINE DIENSTLEISTUNG, OUTDOOR, INDOOR, WOHNCOMFORT) eingerichtet. Diese entsprachen den Geschäftsfeldern, die als Kostenstellen fungierten.

In der Folge passte die HAUSCOMFORT ihre Aufbauorganisation jeweils an die Entwicklung ihres Geschäftsumfangs (siehe TZ 7) an:

- Die ENERGIECOMFORT und der Wiener Krankenanstaltenverbund schlossen im September 2009 einen Betreiber-Contracting Vertrag ab. Die HAUSCOMFORT übernahm die Unterhalts- und Fensterreinigung, die Reinigung der Geschirrspülzentrale, die Grünanlagenpflege und den Entsorgungsdienst. Die Gruppen TOWN TOWN INFRA und GESUNDHEIT PFLEGE ersetzen die Gruppe WOHNCOMFORT.
- Im Juni 2012 gründete die HAUSCOMFORT eine neue Gruppe SONDERREINIGUNG.

Die Gruppenanzahl hatte sich somit von vier auf sechs erhöht.

Die Gruppenbereiche stellten nur eine grobe Zuordnung dar, weil im Bedarfsfall Mitarbeiter anderer Gruppen bei diversen Aufträgen mithalfen.

- 9.2** Der RH hielt fest, dass sich die Gruppenorganisation der HAUSCOMFORT an der Entwicklung des Geschäftsumfangs ausrichtete. Unschärfen traten zwischen den einzelnen Gruppen auf, weil je nach Auftragslage anlassbezogen einzelne Umschichtungen zwischen den einzelnen Gruppen erforderlich waren. Der RH stellte kritisch fest, dass die HAUSCOMFORT in diesem Zusammenhang keine Analysen und Bedarfserhebungen durchführte.

Aufbauorganisation

Organisationseinheit GESCHÄFTSFÜHRUNG

10.1 (1) Unternehmerische Entscheidungen der HAUSCOMFORT traf die Generalversammlung, in der die Geschäftsführer der ENERGIECOMFORT vertreten waren; in der Gesellschaft war kein Aufsichtsrat eingerichtet. In dem am 30. Oktober 2012 von der Bundesregierung beschlossenen Bundes Public Corporate Governance Kodex wurden „... wesentliche Bestimmungen des geltenden Rechts sowie international und national anerkannte Standards zur Leitung und Überwachung von Unternehmen des Bundes ... unter Berücksichtigung der besonderen Aufgaben und gemeinwirtschaftlichen Verantwortung ...“ aufgenommen. Anzuwenden ist der Kodex auf Unternehmen mit mehr als zehn Bediensteten oder 300.000 EUR Jahresumsatz. Ab 30 Bediensteten und einem Jahresumsatz von 1 Mio. EUR empfiehlt der Kodex die Einrichtung eines Überwachungsorgans.

(2) Die Geschäftsführer der HAUSCOMFORT waren gleichzeitig auch Prokuristen und Hauptabteilungsleiter der ENERGIECOMFORT; sie erhielten für die Ausübung der Managementfunktion kein zusätzliches Gehalt von der HAUSCOMFORT (siehe TZ 18).

Ab Ende 2009 erfolgte ein sukzessiver Aufbau der Organisationseinheit GESCHÄFTSFÜHRUNG: ab diesem Zeitpunkt wurde dem damaligen Einzelgeschäftsführer ein Prokurist – der in der ENERGIECOMFORT das Controlling leitete – als Unterstützung zur Seite gestellt; zwischen der Geschäftsführung und den Gruppen wurde eine eigene Organisationseinheit „VERWALTUNG/Projektmanagement“ eingerichtet, in der zwei Mitarbeiter die Steuerung der Gruppenaktivitäten übernahmen. Diese Organisationseinheit wurde im Juni 2011 aufgelöst, blieb aber als Kostenstelle erhalten (siehe TZ 14).

Im September 2011 wurden zwei neue Geschäftsführer bestellt. Ab Oktober 2011 wurde ein Mitarbeiter in der Organisationseinheit GESCHÄFTSFÜHRUNG aufgenommen, der im Rang eines Abteilungsleiters für infrastrukturelle Angelegenheiten zuständig war. In weiterer Folge wurde ein zweiter für infrastrukturelle Angelegenheiten zuständiger Mitarbeiter – ebenfalls im Rang eines Abteilungsleiters – bestellt (siehe TZ 8).

Die beiden für infrastrukturelle Angelegenheiten zuständigen Mitarbeiter steuerten alle Gruppen und führten Kalkulationen für Angebotslegung und Auftragsakquisitionen durch, bereiteten Personalaufnahmen und Kündigungen vor und koordinierten alle Angelegenheiten im Zusammenhang mit dem Dienstleistungsvertrag mit der ENERGIECOMFORT. Im Überprüfungszeitraum wurden diese Mitarbeiter von bis zu drei Assistenten unterstützt.

Ab November 2012 waren in der HAUSCOMFORT zwei neue Geschäftsführer tätig. Diese waren jeweils für die Agenden des ihnen zugeteilten technischen/operativen und des kaufmännischen Bereichs zuständig. In der ENERGIECOMFORT hatten sie gleichzeitig die entsprechenden Aufgabengebiete Energy/Facility Management bzw. Sales and Product Management wahrzunehmen.

- 10.2** Der RH wies kritisch darauf hin, dass die Organisationseinheit GESCHÄFTSFÜHRUNG ab Ende 2009 sukzessive personell aufgestockt wurde. Er verwies auf die sehr starke Einbindung der Organisationseinheit GESCHÄFTSFÜHRUNG in die Geschäftstätigkeit der ENERGIECOMFORT aufgrund der Personalunion der Geschäftsführer. Er hielt kritisch fest, dass aufgrund der häufigen Wechsel in der Geschäftsführung keine Kontinuität in der Leitung des Unternehmens gegeben war.

Die Bestimmung des Bundes Public Corporate Governance Kodex hinsichtlich der Einrichtung eines Überwachungsorgans war nicht umgesetzt.

Der RH empfahl, insbesondere im Hinblick auf die strategische Neuausrichtung betreffend den Ausbau der Angebotsstruktur

- auf eine klar strukturierte Organisation und
- im Sinne einer Best-Practice-Lösung auf die Bestimmungen des Bundes Public Corporate Governance Kodex

Bedacht zu nehmen.

- 10.3** *Laut Stellungnahmen des Wiener Stadtsenats und der HAUSCOMFORT seien die Bestimmungen des Public Corporate Governance Kodex hinsichtlich der Einrichtung eines Überwachungsorgans durch den Gesellschaftsvertrag sichergestellt. Dieser schränke die Befugnisse der Geschäftsführer insofern ein, als sie die Zustimmung der Generalversammlung für jene Geschäftsfälle benötigen würden, die in der Regel der Kontrolle und Zustimmung eines Aufsichtsrats unterliegen würden.*

- 10.4** Der RH entgegnete dem Wiener Stadtsenat und der HAUSCOMFORT, dass gemäß Public Corporate Governance Kodex als Best-Practice-Lösung bei Unternehmen mit mehr als 30 Bediensteten oder einem Jahresumsatz von mehr als 1 Mio. EUR in der Satzung oder im Gesellschaftsvertrag ein Überwachungsorgan vorgesehen sein soll, auf das die Bestimmungen des GmbH-Gesetzes über den Aufsichtsrat sinngemäß

Aufbauorganisation

mäß anzuwenden sind. Dieses Überwachungsorgan soll mindestens in jedem Kalendervierteljahr eine Sitzung abhalten.

Dienstleistungs- vertrag

- 11.1** Die Leistungen der ENERGIECOMFORT für die HAUSCOMFORT stiegen von rd. 27.000 EUR oder 2,9 % der Betriebsleistung (2007/2008) auf rd. 198.000 EUR oder 4,1 % der Betriebsleistung (2011/2012). Die Basis dafür bildete ein im Oktober 2007 abgeschlossener Dienstleistungsvertrag, in dem die Tarife für ENERGIECOMFORT-Leistungen an die einzelnen Gruppen der HAUSCOMFORT bezüglich Personalwesen, Sekretariats- und Fuhrparkmanagement, Rechnungswesen, IT-Betreuung, Rechnungserstellung, Controlling, Beschaffung u.a. geregelt wurden. Der Vertrag wurde jeweils für ein Jahr abgeschlossen und bei Nichtkündigung automatisch um ein weiteres Jahr verlängert. Im Dezember 2010 vereinbarte die HAUSCOMFORT mit der ENERGIECOMFORT einen neuen Dienstleistungsvertrag mit geänderten Tarifen. Dieser Dienstleistungsvertrag wurde bisher zweimal geändert und um zusätzliche Dienstleistungen erweitert.
- 11.2** Der RH hielt fest, dass durch den Abschluss der Dienstleistungsverträge ein beträchtlicher Teil an Verwaltungsaufgaben der HAUSCOMFORT durch die ENERGIECOMFORT wahrgenommen wurde.

Wirtschaftliche Lage

Entwicklung der Gewinn- und Verlust- rechnung

- 12.1** (1) Eine Gegenüberstellung der Ist-Werte der Betriebsleistung mit den Zahlen des ursprünglichen Businessplans 2007/2008 bis 2011/2012 und den Zahlen der einzelnen Wirtschaftspläne der HAUSCOMFORT ist nachfolgender Tabelle zu entnehmen:

Tabelle 2: Betriebsleistung						
	2007/2008	2008/2009	2009/2010	2010/2011	2011/2012	31.12.2012 ¹
in EUR						
Betriebsleistung						
Businessplan 2007/2008 bis 2011/2012	909.434	1.185.501	1.570.284	1.840.305	2.054.335	–
Jahresbudget	834.800	1.222.000	2.627.000	3.597.000	5.251.000	1.377.000
IST	941.527	1.400.834	2.489.983	3.564.944	4.808.286	1.457.946
Abweichung Jahresbudget/IST	106.727	178.834	– 137.017	– 32.056	– 442.714	80.946
in %						
Abweichung	12,78	14,63	– 5,22	– 0,89	– 8,43	5,88

¹ Abschluss per 30. September; Rumpfgeschäftsjahr nach Umstellung auf Kalenderjahr

Quellen: HAUSCOMFORT GmbH; RH

Die HAUSCOMFORT übertraf mit den Ist-Zahlen ihrer Betriebsleistung die Ansätze des ursprünglichen Businessplans; in den ersten beiden Geschäftsjahren war die tatsächliche Betriebsleistung zwischen rd. 107.000 EUR und rd. 179.000 EUR besser als in den einzelnen Jahresbudgets kalkuliert. Ab dem Wirtschaftsjahr 2009/2010 sank die Betriebsleistung im Vergleich zum Jahresbudget; 2011/2012 betrug die negative Abweichung rd. 443.000 EUR oder rd. – 8,4 % der mit rd. 5,25 Mio. EUR geplanten Betriebsleistung.

(2) Die entsprechenden Betriebsergebnisse sind in nachfolgender Tabelle dargestellt:

Tabelle 3: Betriebsergebnisse						
	2007/2008	2008/2009	2009/2010	2010/2011	2011/2012	31.12.2012 ¹
in EUR						
Betriebsergebnisse						
Businessplan 2007/2008 bis 2011/2012	– 88.521	2.859	134.727	192.977	225.145	–
Jahresbudget	– 141.412	2.000	– 14.000	132.000	255.000	25.000
IST	– 176.278	– 3.807	44.076	329.401	102.423	19.179
Abweichung Jahresbudget/IST	– 34.866	– 5.807	58.076	197.401	– 152.577	– 5.821
in %						
Abweichung in %	– 24,66	– 290,37	414,83	149,55	– 59,83	– 23,28

¹ Abschluss per 30. September; Rumpfgeschäftsjahr nach Umstellung auf Kalenderjahr

Quellen: HAUSCOMFORT GmbH; RH

Die negativen Ergebnisse in den ersten beiden Geschäftsjahren waren u.a. auf Anlaufverluste aus dem Geschäftsfeld WOHNCOMFORT zurückzuführen. Nach Beendigung der Aktivitäten in diesem Bereich konnte die HAUSCOMFORT 2010/2011 ein positives Betriebsergebnis von rd. 329.000 EUR erzielen. Aber schon im folgenden Geschäftsjahr 2011/2012 verzeichnete sie eine negative Planabweichung um rd. – 153.000 EUR oder rd. – 59,8 %.

(3) Die Abweichungen bei der Entwicklung der Betriebsleistung und bei den Ergebnissen der einzelnen Geschäftsjahre begründete die HAUSCOMFORT in ihren Analysen mit einzelnen Ursachen in bestimmten Geschäftsfeldern (vorwiegend für Tätigkeiten für die ENERGIECOMFORT), die sich auf Umsatzerlöse oder bestimmte Aufwandpositionen, wie zugekaufte Dienstleistungen und Personal, auswirkten.

Die außerordentlich hohen Abweichungen im Betriebsergebnis im Geschäftsjahr 2011/2012 führte die HAUSCOMFORT auf eine Erhöhung des Personaloverheads (siehe TZ 13) und damit einhergehende sprungfixe Kosten zurück (Aufnahme von Abteilungsleitern, Assistenten und eines Kalkulanten, neue Verträge für Gruppenleiter).

Zudem wurden im Geschäftsjahr 2011/2012 im Geschäftsfeld ALLGEMEINE DIENSTLEISTUNGEN (an die ENERGIECOMFORT) die Verrechnungspreise an das Marktniveau angepasst: die HAUSCOMFORT hatte nach Vertragsnachverhandlungen aufgrund des gestiegenen Umsatzvolumens Preisnachlässe zu gewähren. Auch stieg der Aufwand in diesem Geschäftsfeld bei den zugekauften Dienstleistungen erheblich – dem Planansatz von rd. 120.000 EUR oder 18 % der Betriebsleistung des Geschäftsfelds standen die Ist-Zahlen mit 306.000 EUR oder 36 % der Betriebsleistung des Geschäftsfelds gegenüber.

- 12.2** Der RH hielt kritisch fest, dass der misslungene Aufbau des ursprünglich vorgesehenen Geschäftsfelds WOHNCOMFORT die Ergebnisse der HAUSCOMFORT lange Zeit negativ beeinflusste. Das positive Betriebsergebnis aus dem Geschäftsjahr 2010/2011 wurde u.a. infolge einer starken Steigerung des Personalaufwands im Verhältnis zum geringeren Anstieg der Betriebsleistungen (siehe auch TZ 13) im Folgejahr nicht wieder erreicht.

Der RH hielt weiters kritisch fest, dass die hohen Abweichungen der Ist-Zahlen zu den Jahresbudgets auf eine zu geringe Sorgfalt bei der Erstellung der Planungsrechnungen schließen ließen.



Der RH empfahl, hinkünftig bei der Erstellung des Jahresbudgets sorgfältiger vorzugehen und zukünftige Entwicklungen, soweit sie mit hoher Wahrscheinlichkeit vorhersehbar sind, in die Planungsrechnungen einfließen zu lassen.

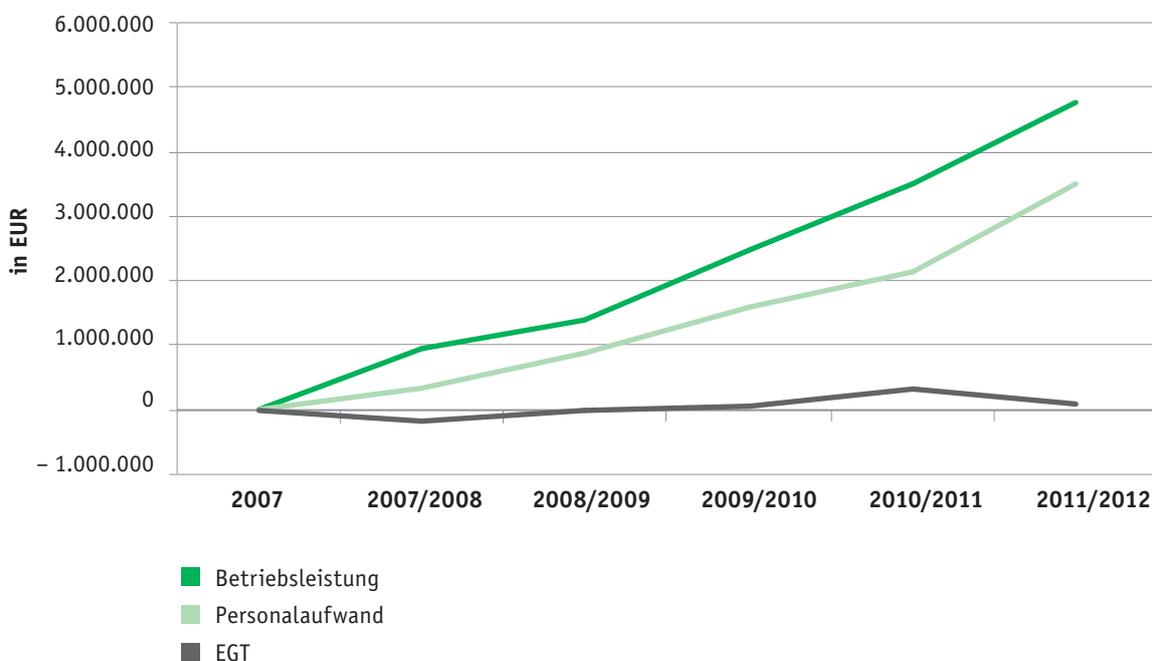
12.3 *Der Wiener Stadtsenat und die HAUSCOMFORT teilten mit, dass bei der Erstellung des Wirtschaftsplans (Jahresbudget) zukünftige Entwicklungen, soweit vorhersehbar, einfließen würden. Der Planungsprozess der ENERGIECOMFORT (spätestens seit der Zertifizierung der HAUSCOMFORT nach ISO 90001 2012) finde sich auch in der HAUSCOMFORT wieder und impliziere daher dieses Erfordernis.*

Personal

13.1 Seit der Gründung der HAUSCOMFORT am 27. September 2007 bis 30. September 2012³ stieg die Mitarbeiteranzahl von elf auf 120 (Anzahl zum jeweiligen Bilanzstichtag); bis März 2013 erhöhte sich diese auf 151 (davon neun Leiharbeiter).

Die Entwicklung des Personalaufwands und des EGT im Vergleich zu den Umsätzen ist folgender Abbildung zu entnehmen:

Abbildung 4: Entwicklung Betriebsleistung, Personalaufwand, EGT



Quellen: HAUSCOMFORT GmbH; RH

³ Bilanzstichtag des Geschäftsjahres 2011/2012

Seit der Gründung der HAUSCOMFORT im September 2007 bis 30. September 2012⁴ verzehnfachte sich der Personalaufwand von rd. 340.000 EUR auf rd. 3,52 Mio. EUR (siehe TZ 5). Der Anteil des Personalaufwands an der Betriebsleistung erhöhte sich 2011/2012 auf 71 % (Wirtschaftsplan) bzw. 73 % (IST), nachdem er im vorhergehenden Geschäftsjahr 2010/2011 lediglich 60 % im IST betragen hatte.

Im Geschäftsjahr 2011/2012 stieg der Personalaufwand gegenüber dem Vorjahr im Verhältnis zur Betriebsleistung (+ 35 %) stärker an (+ 65 %). Damit sank das EGT nach einem Höchstwert im Geschäftsjahr 2010/2011 von rd. 330.000 EUR auf rd. 108.000 EUR im Geschäftsjahr 2011/2012 (– 67 %).

Trotz der Vergrößerung des Geschäftsumfangs und der stark gestiegenen Mitarbeiteranzahl fehlten in der HAUSCOMFORT sowohl eine Personalstrategie als auch eine Personalplanung.

- 13.2** Der RH stellte kritisch fest, dass sich das EGT im Geschäftsjahr 2011/2012 signifikant verringerte, weil der Personalaufwand im Verhältnis zur Betriebsleistung stärker stieg. Er kritisierte, dass in der HAUSCOMFORT eine Personalstrategie und eine Personalbedarfsplanung fehlten; dies insbesondere im Hinblick auf die Steigerung des Personalaufwands auf 73 % der Betriebsleistung im Geschäftsjahr 2011/2012 nach einem Anteil von 60 % im Vorjahr.

Der RH empfahl der HAUSCOMFORT, umgehend eine Personalstrategie zu entwickeln und eine Personalbedarfsplanung einzuführen, um zukünftigen hohen Steigerungen des Personalaufwands entgegenzuwirken und die Wettbewerbsfähigkeit zu gewährleisten. Diese wichtigen Steuerungsinstrumente hielt er insbesondere im Hinblick auf den beabsichtigten Ausbau der Angebotsstruktur der HAUSCOMFORT für unverzichtbar.

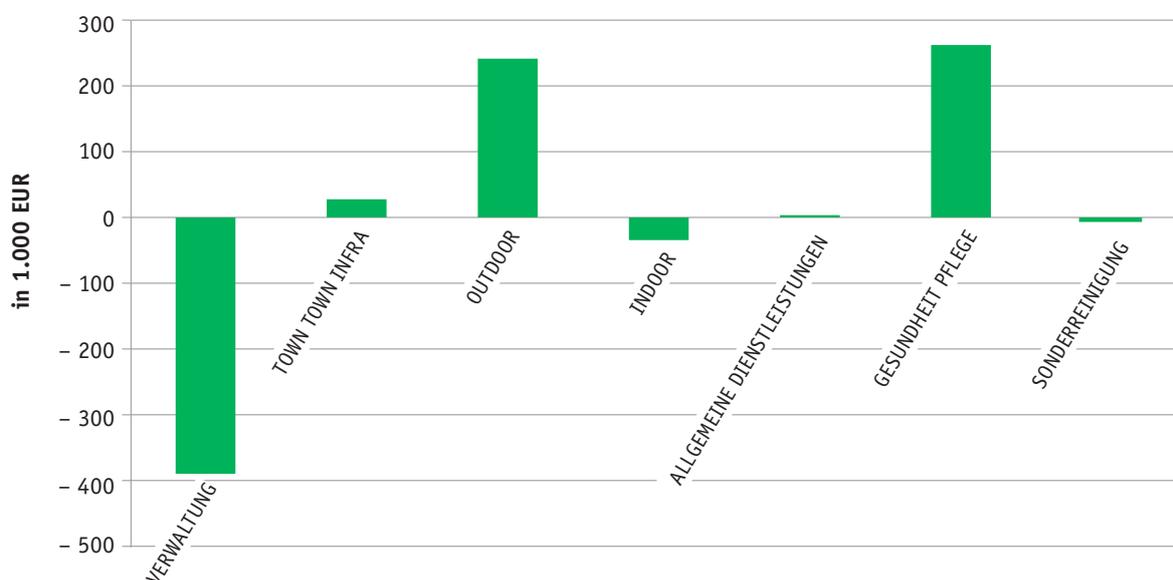
- 13.3** *Der Wiener Stadtsenat und die HAUSCOMFORT teilten mit, dass eine Personalbedarfsplanung für 2014 erstellt worden sei, wobei für die Mitarbeiter auch strategische Überlegungen mit eingeflossen seien.*

⁴ Bilanzstichtag des Geschäftsjahres 2011/2012

Betriebserfolg je
Kostenstelle

14.1 Für die VERWALTUNG und die sechs Gruppen wurden einzelne Kostenstellen geführt. Seit ihrer Gründung stellt die HAUSCOMFORT vierteljährlich für das gesamte Unternehmen als auch für jede einzelne Kostenstelle die Ertragsstruktur bis zum Betriebserfolg detailliert dar. Dabei stellte sie auch die Vorjahreszahlen gegenüber. Im Geschäftsjahr 2011/2012 wiesen die Kostenstellen folgenden Betriebserfolg auf:

Abbildung 5: Betriebserfolg der Kostenstellen im Geschäftsjahr 2011/2012



Quellen: HAUSCOMFORT GmbH; RH

Von den sieben Kostenstellen konnten vier ein positives Betriebsergebnis erwirtschaften. Der große Betriebsverlust der Kostenstelle VERWALTUNG war auf die interne Kostenzuordnung der HAUSCOMFORT zurückzuführen. Sämtliche Personalaufwendungen der Organisationseinheit GESCHÄFTSFÜHRUNG und die Aufwendungen aus dem Dienstleistungsvertrag mit der ENERGIECOMFORT wurden der Kostenstelle VERWALTUNG angelastet (siehe TZ 11). Lediglich die Aufwendungen aus der Bereitstellung des Fuhrparks wurden auf die Gruppen aufgeteilt. Dadurch konnten die übrigen Gruppen überwiegend einen positiven Betriebserfolg aufweisen. Die Kostenstelle INDOOR war das zweite Jahr hintereinander negativ, die ebenfalls negative Kostenstelle SONDERREINIGUNG wurde im Geschäftsjahr 2011/2012 neu eingerichtet.

Auch bereinigt um die Aufwendungen für die ENERGIECOMFORT-Leistungen aus dem Dienstleistungsvertrag traten in der Kostenstelle VERWALTUNG Betriebsverluste auf; sie stiegen von rd. – 28.000 EUR (2007/2008) auf rd. – 265.000 EUR (2011/2012).

Die Kostenzuordnung in den Gruppenbereichen erfolgte entsprechend dem jeweiligen Personaleinsatz. Bei Bedarf halfen Mitarbeiter anderer Gruppen bei diversen Aufträgen mit. Eine entsprechende Verrechnung erfolgte lediglich nach groben Ansätzen.

Die Geschäftsführung der HAUSCOMFORT beabsichtigte jedoch, zukünftig eine Präzisierung der Kostenzuordnung zu entwickeln.

- 14.2** Der RH anerkannte, dass seit der Gründung der HAUSCOMFORT vierteljährlich die Ertragsstruktur bis zum Betriebserfolg detailliert nach einzelnen Kostenstellen dargestellt wurde. Er hielt kritisch fest, dass die Betriebsverluste der Kostenstelle VERWALTUNG im Betrachtungszeitraum deutlich stiegen und die Kosten nicht immer verursachergerecht zugeordnet wurden.

Im Hinblick auf die zwei Jahre hintereinander auftretenden Verluste im Geschäftsbereich INDOOR empfahl der RH, Maßnahmen zur Verbesserung der Betriebsergebnisse zu setzen und gegebenenfalls auch die Fortführung einzelner Verlust bringender Geschäftsfelder zu hinterfragen.

Der RH empfahl zudem, Leistungen, wie bspw. aus dem Dienstleistungsvertrag, sachgerecht auf die einzelnen Kostenstellen umzulegen, um ein aussagekräftigeres Spatenergebnis zu erzielen.

Weiters empfahl der RH der HAUSCOMFORT, die beabsichtigte Präzisierung der Kostenrechnung voranzutreiben, um auf der Grundlage aussagekräftiger Betriebsergebnisse effiziente Steuerungsmaßnahmen treffen zu können.

- 14.3** *Laut Stellungnahmen des Wiener Stadtsenats und der HAUSCOMFORT sei bezüglich der Empfehlung des RH, Maßnahmen zur Verbesserung der Betriebsergebnisse zu setzen, eine präzise Kostenzuordnung bereits im Aufbau.*

Die Umsetzung der Empfehlungen des RH betreffend Erzielung aussagekräftigerer Sparten- bzw. Betriebsergebnisse führe letztlich zu einer tiefgreifenderen internen Leistungsverrechnung, welche entsprechend weiter verfolgt werde.

Entwicklung der Bilanzstruktur

15.1 (1) Das Verhältnis zwischen Anlagevermögen und Umlaufvermögen der HAUSCOMFORT ist in nachfolgender Tabelle dargestellt:

Tabelle 4: Vermögen							
	2007/2008	2008/2009	2009/2010	2010/2011	2011/2012	Veränderung in %	31.12.2012 ¹
in EUR							
Anlagevermögen	12.540	18.287	21.136	38.641	116.794	831	127.234
Umlaufvermögen	176.630	206.707	414.755	968.260	1.031.801	484	1.011.687
Bilanzsumme	189.171	224.994	436.371	1.009.010	1.151.726	509	1.139.894

¹ Abschluss per 30. September; Rumpfgeschäftsjahr nach Umstellung auf Kalenderjahr

Quellen: HAUSCOMFORT GmbH; RH

Aufgrund der Art ihrer Geschäftstätigkeit blieb der Anteil des Anlagevermögens der HAUSCOMFORT an der Bilanzsumme gering (zwischen 4 % bis 10 %). Das Umlaufvermögen machte mit 89,59 % der Bilanzsumme (Geschäftsjahr 2011/2012) den hauptsächlichen Anteil des gebundenen Vermögens der Gesellschaft aus. Darin wiederum waren fast ausschließlich Forderungen gegen verbundene Unternehmen (hauptsächlich gegenüber der ENERGIECOMFORT), zuletzt im Geschäftsjahr 2011/2012 mit rd. 973.500 EUR oder 84,5 %, neben den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen mit rd. 41.700 EUR oder 3,62 % enthalten.

(2) Das Kapital der HAUSCOMFORT entwickelte sich wie folgt:

Tabelle 5: Kapital							
	2007/2008	2008/2009	2009/2010	2010/2011	2011/2012	Veränderung in %	31.12.2012 ¹
in EUR							
Eigenkapital	- 146.823	- 156.237	- 115.248	212.857	158.265	208	175.503
Rückstellungen	22.754	96.092	229.426	362.981	376.447	1.554	307.391
Verbindlichkeiten	313.240	285.139	322.193	433.172	617.014	97	657.000

¹ Abschluss per 30. September; Rumpfgeschäftsjahr nach Umstellung auf Kalenderjahr

Quellen: HAUSCOMFORT GmbH; RH

Das Eigenkapital der Gesellschaft war in den ersten drei Jahren der Geschäftstätigkeit negativ. Aufgrund der damit ausgewiesenen Überschuldung musste die Geschäftsführung in den Jahresabschlüssen 2008, 2009 und 2010 eine Fortbestandsprognose aufnehmen. Sie begründete die Fortbestandsprognosen mit Anlaufverlusten aus dem Geschäfts-

Wirtschaftliche Lage

feld WOHNCOMFORT und Gewinnerwartungen, die auf Mittelfristplänen beruhten. Diese Mittelfristpläne konnten dem RH nicht vorgelegt werden.

Im Geschäftsjahr 2010/2011 wies die HAUSCOMFORT ein Betriebsergebnis von 329.400 EUR aus; damit war das Eigenkapital mit rd. 212.900 EUR (21,1 %) erstmals positiv. Es sank jedoch im Folgejahr auf rd. 158.300 EUR (13,7 %), weil die Erlös- und Aufwandpositionen (siehe TZ 7 und 12) sich zu Ungunsten der HAUSCOMFORT entwickelten.

Die Steigerung der Rückstellungen war v.a. auf Vorsorgen für soziale Verpflichtungen (Abfertigungen, Jubiläumsgelder, noch nicht konsumierte Urlaube, noch nicht abgerechnete Überstunden, sonstiger Personalaufwand, Insolvenzausgleichstaxe und Finanzamt) und offene Versicherungsschäden zurückzuführen.

(3) Die Finanzierung durch Kreditinstitute bzw. durch Unternehmen, gegenüber denen ein Beteiligungsverhältnis bestand, stellte sich wie folgt dar:

Tabelle 6: Verbindlichkeiten							
	2007/2008	2008/2009	2009/2010	2010/2011	2011/2012	Veränderung in %	31.12.2012 ¹
	in EUR						
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	151.945	156.623	193	216	238	- 100	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	104.208	31.958	61.146	95.037	97.144	- 7	87.868
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	568	8.101	107.103	95.903	174.053	30.529	80.182
sonstige Verbindlichkeiten	56.518	88.457	153.751	242.015	345.580	511	488.949

¹ Abschluss per 30. September; Rumpfgeschäftsjahr nach Umstellung auf Kalenderjahr

Quellen: HAUSCOMFORT GmbH; RH



Die HAUSCOMFORT finanzierte sich in ihren ersten beiden Geschäftsjahren über Kreditinstitute und ab dem Geschäftsjahr 2009/2010 hauptsächlich über die ENERGIECOMFORT. Der Anstieg der sonstigen Verbindlichkeiten war auf Steuern und Vorsorgen für soziale Verpflichtungen zurückzuführen.

- 15.2** Der RH stellte kritisch fest, dass die HAUSCOMFORT erst nach der Beendigung der Aktivitäten des gescheiterten Geschäftsfelds WOHNCOMFORT durch das positive Betriebsergebnis aus dem Jahr 2010/2011 ein positives Eigenkapital auswies. Wie die Entwicklung des Folgejahres 2011/2012 zeigte, war die Nachhaltigkeit der Sanierung der Kapital- und Ertragsstruktur der Gesellschaft nicht endgültig abgesichert. Auf der Grundlage eines fundierten Unternehmenskonzepts wären Abweichungsanalysen und darauf aufbauend eine zielgerichtete Steuerung der Aktivitäten des Unternehmens erforderlich gewesen.

Er hielt weiters kritisch fest, dass die Fortbestandsprognosen in den Jahresabschlüssen auf Feststellungen der Geschäftsführung beruhten, die weder mit den tatsächlichen wirtschaftlichen Ergebnissen in Einklang zu bringen waren noch auf Unterlagen aufbauten, die die HAUSCOMFORT vorlegen konnte.

Der RH empfahl, die bisherigen Aktivitäten der HAUSCOMFORT zu evaluieren und darauf aufbauend zu prüfen, ob die Fortführung der Gesellschaft zweckmäßig ist. Im Falle einer Weiterführung des Unternehmens wäre eine fundierte Geschäftsgrundlage über ihre künftige strategische Ausrichtung und ihre Geschäftsaktivitäten zu erarbeiten (siehe auch TZ 7).

- 15.3** *Der Wiener Stadtsenat und die HAUSCOMFORT teilten mit, dass die Aktivitäten der HAUSCOMFORT wesentlicher Bestandteil der strategischen Ausrichtung der ENERGIECOMFORT seien und somit auch einen Beitrag zum Geschäftserfolg der ENERGIECOMFORT leisten würden, insbesondere im Bereich des Facility Managements. Im Strategiekonzept seien Dienstleistungen ausdrücklich als Wachstumspotenzial ausgewiesen.*

Vergabe von Winterdienstleistungen

16.1 Im Oktober 2008 übernahm die HAUSCOMFORT durch Gesellschafterbeschluss verbindlich die Konzernrichtlinien der Wiener Stadtwerke Holding im Vergabewesen⁵. Nach Ansicht der HAUSCOMFORT war die Konzernrichtlinie Nr. 122/2012 „Beschaffung im vergabefreien Raum – Beschaffungsleitlinien“ der Wiener Stadtwerke Holding für Unternehmen anwendbar, die nicht dem Bundesvergabegesetz unterliegen. Diese Konzernrichtlinie untersagte einen nachträglichen Zuschlag in Teilen einer ausgeschriebenen Gesamtleistung⁶ und bot die Möglichkeit, bei Verhandlungsverfahren mit einem Auftragsvolumen über 150.000 EUR auch einen Aufruf zum Wettbewerb – eine öffentliche Aufforderung zur Angebotsabgabe – durchzuführen.

Die HAUSCOMFORT hatte im August 2011 ein Verhandlungsverfahren ohne Bekanntmachung über Winterdienstleistungen⁷ (Schneeräumung, Streudienst, etc.) für drei Saisonen (2011/2012 bis 2013/2014) und für 22 Objekte (inkl. „Town Town“) durchgeführt und dabei acht befugte Unternehmen⁸ angeschrieben. Die Bieter sollten nur die Saison 2011/2012 anbieten, für die anderen zwei Saisonen sollte der gleiche Preis gelten. Eine Preisanpassung in der von der paritätischen Kommission der Denkmal- und Gebäudereiniger vorgesehenen Höhe wurde nur für die Saison 2013/2014 zugestanden.

Von den fünf eingelangten Angeboten wurde eines wegen Unvollständigkeit ausgeschieden. Mit den übrigen vier Bietern verhandelte die HAUSCOMFORT und entschied sich – aufgrund des günstigen Preisniveaus bei einem Objekt („Town Town“) – zu einem Zuschlag in Teilen an zwei Bieter. Die Vergabe in Teilen war in der Ausschreibung nicht vorgesehen. Ein Bieter erhielt den Zuschlag für 21 Objekte um 53.000 EUR/Saison, der andere Bieter das Objekt „Town Town“ um 18.000 EUR/Saison. Damit vergab die HAUSCOMFORT eine Gesamtleistung von 71.000 EUR/Saison, für alle drei Saisonen somit eine Leistung von 213.000 EUR.

⁵ Konzernrichtlinien der Wiener Stadtwerke Holding – Nr. 120/2012 „Verfahrensbestimmungszuordnung“; Nr. 121/2012 „Vergabewesen gemäß BVergG 2006 i.d.g.F.“; Nr. 122/2012 „Beschaffung im vergabefreien Raum – Beschaffungsleitlinien“

⁶ Pkt. 4.10. und A.4.3. der Konzernrichtlinie Nr. 122/2012 „Beschaffung im vergabefreien Raum – Beschaffungsleitlinien“ der Wiener Stadtwerke Holding

⁷ Beim Winterdienst (Schneeräumung, Glatteisbeseitigung) handelte es sich um eine prioritäre Dienstleistung der Kategorie 16 Abfall- und Abwasserbeseitigung, sanitäre und ähnliche Dienstleistungen (CPC-94030, CPV 90212000-6 und 90213000-3). Prioritäre Dienstleistungen unterlagen zur Gänze dem BVergG 2006.

⁸ Nachweis laut Verzeichnis im ANKÖ – Auftragnehmerkataster Österreich gemäß Allgemeine Eignungsanforderungen der Wiener Stadtwerke (WSTW 9310 Teil 1)



- 16.2** Der RH kritisierte die nachträgliche Aufteilung der ausgeschriebenen Gesamtleistung. Dies widersprach auch der Konzernrichtlinie der Wiener Stadtwerke Holding im Vergabewesen. Ein solcher Zuschlag wäre laut Konzernrichtlinie nur dann möglich, wenn sowohl die Gesamtleistung als auch die allenfalls getrennt zur Vergabe gelangenden Teile der Leistung ausgeschrieben worden wären. In diesem Fall wäre dem Bieter auch die Möglichkeit einzuräumen, nur einzelne Teile der Leistung anzubieten.

Der RH bemängelte auch, dass die HAUSCOMFORT – gemäß der Konzernrichtlinie der Wiener Stadtwerke Holding im Vergabewesen – bei einem derartigen Vergabevolumen keine öffentliche Aufforderung zur Angebotsabgabe durchführte. Dadurch hätten nach Ansicht des RH Preisreduktionen erzielt werden können.

Der RH empfahl der HAUSCOMFORT, hinkünftig bei der Ausschreibung, Angebotseinholung und Vergabe von Leistungen die Konzernrichtlinie der Wiener Stadtwerke Holding im Vergabewesen insbesondere hinsichtlich eines nachträglichen Zuschlags und der Möglichkeit einer öffentlichen Aufforderung zur Angebotsabgabe einzuhalten.

- 16.3** *Laut Stellungnahmen des Wiener Stadtsenats und der HAUSCOMFORT würden die entsprechenden Konzernrichtlinien in der HAUSCOMFORT, sofern diese betroffen sei, mittels Generalversammlungsbeschlüssen umgesetzt.*

Die HAUSCOMFORT nehme die Empfehlung des RH zum Anlass, die Konzernrichtlinien nochmals den Betroffenen zur Kenntnis zu bringen.

- 17.1** Wegen einer Vertragsverletzung und mangelnder Leistungsqualität beendete die HAUSCOMFORT bereits nach einer Saison im Mai 2012 den Auftrag über Winterdienstleistungen mit jenem Auftragnehmer, der 21 Objekte zu betreuen hatte. Daraufhin verhandelte die HAUSCOMFORT ausschließlich mit dem damals zweitgereihten Bieter und jetzigen zweiten Auftragnehmer (für „Town Town“) über einen Vertrags Einstieg für die Saison 2012/2013. Die Konzernrichtlinie der Wiener Stadtwerke Holding im Vergabewesen⁹ forderte bei einem Auftragswert unter 150.000 EUR die Einholung von mindestens drei Bieterangeboten.

⁹ Pkt. A.4.3. der Konzernrichtlinie Nr. 122/2012 „Beschaffung im vergabefreien Raum – Beschaffungsleitlinien“ der Wiener Stadtwerke Holding

Vergabe von Winterdienstleistungen

Im Oktober 2012 beauftragte die HAUSCOMFORT per Gesellschafterbeschluss¹⁰ schließlich den zweiten Auftragnehmer um 90.000 EUR für die Saison 2012/2013. Der Auftrag umfasste gegenüber der vorjährigen Ausschreibung 24 statt 21 Objekte, weil mittlerweile zwei Objekte nicht mehr betreut wurden und fünf Objekte neu hinzukamen. Für den ursprünglichen Auftragsumfang von 21 Objekten hatte derselbe Bieter ein Jahr zuvor noch 75.400 EUR/Saison geboten.

17.2 Der RH kritisierte, dass die HAUSCOMFORT die Winterdienstleistungen direkt an den bereits für sie tätigen Auftragnehmer vergab, ohne eine neue Ausschreibung durchzuführen oder zusätzliche Angebote einzuholen, obwohl sich der Auftragsumfang wesentlich verändert hatte. Dies widersprach der Konzernrichtlinie der Wiener Stadtwerke Holding im Vergabewesen. Das gegenüber dem Vorjahr teurere Angebot bestätigte die Ansicht des RH.

Ausschreibungspflicht von Funktionen der Geschäftsführer

18.1 Die ENERGIECOMFORT setzte im Prüfungszeitraum einen oder mehrere Mitarbeiter als Geschäftsführer in der HAUSCOMFORT ohne vorhergehende Ausschreibungen gemäß Stellenbesetzungsgesetz (siehe TZ 11) ein. Diese Geschäftsführer waren Dienstnehmer der ENERGIECOMFORT und verpflichtet, auch Organfunktionen in konzernzugehörigen Gesellschaften wahrzunehmen. Sie erhielten keine Vergütungen von der HAUSCOMFORT, lediglich eine geringfügige Funktionszulage durch die ENERGIECOMFORT.

Gemäß Stellenbesetzungsgesetz haben Unternehmen mit eigener Rechtspersönlichkeit, die der Kontrolle des RH unterliegen, vor der Besetzung der Geschäftsführung eine öffentliche Ausschreibung durchzuführen.

Die ENERGIECOMFORT vertrat die Rechtsansicht, dass für die Geschäftsführer der HAUSCOMFORT das Stellenbesetzungsgesetz mangels Entlohnung für ihre Leitungstätigkeit keine Anwendung finde. Außerdem würde es sich bei der HAUSCOMFORT um eine Organisationseinheit der ENERGIECOMFORT handeln, welche aus Gründen der Wettbewerbstauglichkeit in eine eigene Rechtspersönlichkeit ausgegliedert worden sei.

¹⁰ 23. Gesellschafterbeschluss der HAUSCOMFORT vom 31. Oktober 2012

- 18.2 Da das Stellenbesetzungsgesetz keine Ausnahmen vorsah, vertrat der RH die Ansicht, dass bei der Besetzung der Geschäftsführung der HAUSCOMFORT – ohne die konkrete Eignung der im überprüften Zeitraum in dieser Funktion tätigen Geschäftsführer in Zweifel zu ziehen – öffentliche Ausschreibungen gemäß Stellenbesetzungsgesetz vorangehen hätten müssen.

Entsprechend dem Transparenzgebot hätte auch dann ein Ausschreibungsverfahren voranzugehen, wenn ein bestimmter Mitarbeiter – etwa wegen seiner Stellung im Konzern oder aus anderen Gründen – für seine Leitungsfunktion letztlich keine gesonderte Vergütung vom ausschreibenden Unternehmen erhalten sollte – (siehe RH-Bericht: Verträge der geschäftsführenden Leitungsorgane in öffentlichen Unternehmen („Managerverträge“), Reihe WIEN 2011/6).

Der RH empfahl den zuständigen Organen der ENERGIECOMFORT, in Zukunft die Bestellung der Geschäftsführung von Tochtergesellschaften, die dem Stellenbesetzungsgesetz unterliegen, öffentlich auszuschreiben.

- 18.3 *Der Wiener Stadtsenat und die HAUSCOMFORT teilten mit, dass die Empfehlung des RH an die ENERGIECOMFORT weitergeleitet worden sei und zukünftig auch berücksichtigt werden würde.*

Laut zusätzlicher Stellungnahme der HAUSCOMFORT sei die Mangelhaftigkeit der Bestellung der Geschäftsführer im Jahr 2012 zwischenzeitig dahingehend saniert worden, dass die Positionen der beiden Geschäftsführer noch 2013 öffentlich ausgeschrieben worden seien. Die Geschäftsführung nehme den Bericht zum Anlass, die Prozesse und die Struktur der HAUSCOMFORT umgehend zu evaluieren und werde dabei der Steuerung und dem Controlling besondere Aufmerksamkeit schenken.

Schlussbemerkungen/Schlussempfehlungen

19 Zusammenfassend hob der RH folgende Empfehlungen hervor:

HAUSCOMFORT

(1) Es sollte ein Strategiekonzept erstellt werden, auf dem eine rollierende Mittelfristplanung aufgebaut werden kann. (TZ 6)

(2) In Hinkunft wären bei der Erschließung neuer Geschäftsfelder Marktuntersuchungen und Wirtschaftlichkeitsanalysen anzustellen, um das Risiko negativer Betriebsergebnisse in diesen Bereichen zu minimieren. (TZ 7)

(3) Die Entscheidung über den Ausbau der Angebotsstruktur sollte erst nach fundierten Analysen und aufgrund positiver Wirtschaftlichkeitsprognosen vorangetrieben werden. (TZ 7)

(4) Im Hinblick auf die strategische Neuausrichtung betreffend den Ausbau der Angebotsstruktur sollte auf eine klar strukturierte Organisation und im Sinne einer Best-Practice-Lösung auf die Bestimmungen des Bundes Public Corporate Governance Kodex Bedacht genommen werden. (TZ 10)

(5) Bei der Erstellung des Jahresbudgets wäre sorgfältiger vorzugehen; zukünftige Entwicklungen sollten, soweit sie mit hoher Wahrscheinlichkeit vorhersehbar sind, in die Planungsrechnungen einfließen. (TZ 12)

(6) Es sollten umgehend eine Personalstrategie entwickelt und eine Personalbedarfsplanung eingeführt werden, um zukünftigen hohen Steigerungen des Personalaufwands entgegenzuwirken und die Wettbewerbsfähigkeit zu gewährleisten. Im Hinblick auf den beabsichtigten Ausbau der Angebotsstruktur sind diese wichtigen Steuerungsinstrumente unverzichtbar. (TZ 13)

(7) Im Hinblick auf die zwei Jahre hintereinander auftretenden Verluste im Geschäftsbereich INDOOR wären Maßnahmen zur Verbesserung der Betriebsergebnisse zu setzen und wäre gegebenenfalls auch die Fortführung einzelner Verlust bringender Geschäftsfelder zu hinterfragen. (TZ 14)

(8) Die Leistungen der ENERGIECOMFORT, wie bspw. aus dem Dienstleistungsvertrag, sollten sachgerecht auf die einzelnen Kostenstellen umgelegt werden, um ein aussagekräftigeres Spartenergebnis zu erzielen. (TZ 14)

(9) Die beabsichtigte Präzisierung der Kostenrechnung wäre voranzutreiben, um auf der Grundlage aussagekräftiger Betriebsergebnisse effiziente Steuerungsmaßnahmen treffen zu können. (TZ 14)

(10) Die bisherigen Aktivitäten der HAUSCOMFORT wären zu evaluieren und darauf aufbauend zu prüfen, ob die Fortführung der Gesellschaft zweckmäßig ist. Im Falle einer Weiterführung des Unternehmens wäre eine fundierte Geschäftsgrundlage über ihre künftige strategische Ausrichtung und ihre Geschäftsaktivitäten zu erarbeiten. (TZ 15)

(11) Hinkünftig sollte bei der Ausschreibung, Angebotseinholung und Vergabe von Leistungen die Konzernrichtlinie der Wiener Stadtwerke Holding im Vergabewesen insbesondere hinsichtlich eines nachträglichen Zuschlags und der Möglichkeit einer öffentlichen Aufforderung zur Angebotsabgabe eingehalten werden. (TZ 16)

ENERGIECOMFORT

(12) In Zukunft wäre die Bestellung der Geschäftsführung von Tochtergesellschaften, die dem Stellenbesetzungsgesetz unterliegen, öffentlich auszuschreiben. (TZ 18)

ANHANG

Entscheidungsträger des überprüften Unternehmens

Anmerkung:
im Amt befindliche Entscheidungsträger in [Gründruck](#)

HAUSCOMFORT GmbH

Geschäftsführung

Ing. Hartwig WILLFORT
(1. Oktober 2007 bis 16. September 2011)

Ing. Mag. Klaus BADER, MSc
(16. September 2011 bis 14. November 2012)

Dr. Martina JOCHMANN
(16. September 2011 bis 14. November 2012)

Ing. Alexander BAUER, MSc
(seit 14. November 2012)

Ing. Roland SCHUCH
(seit 14. November 2012)