

Bericht des Rechnungshofes

**Österreichischer Integrationsfonds – Fonds zur
Integration von Flüchtlingen und MigrantInnen**

Inhaltsverzeichnis

Tabellenverzeichnis _____	70
Abkürzungsverzeichnis _____	71

**BMEIA
BMI**

Wirkungsbereich der Bundesministerien für
Europa, Integration und Äußeres
Inneres

Österreichischer Integrationsfonds – Fonds zur Integration
von Flüchtlingen und MigrantInnen

Kurzfassung _____	73
Prüfungsablauf und –gegenstand _____	85
Fondsgründung und –entwicklung _____	86
Rechtsgrundlagen _____	87
Fondsorganisation _____	93
Verkauf der Eigentumswohnungen _____	100
Kursangebote _____	129
Haus der Bildung und beruflichen Integration _____	139
Finanzielle Lage _____	152
Zusammenstellung der Akteure _____	169
Schlussempfehlungen _____	171

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Zusammenstellung der wesentlichen Satzungsänderungen _____	89
Tabelle 2:	Chronologie der Wohnungsverkäufe _____	102
Tabelle 3:	Überblick Wohnungsverkäufe _____	103
Tabelle 4:	Verkäufe von Wohnungen, für die Einzelschätzgutachten vorlagen _____	110
Tabelle 5:	Vergleich der Ermittlung des Ertragswerts für das Objekt Stromstraße _____	118
Tabelle 6:	Schulungen des ÖIF von 2006 bis 2013 _____	130
Tabelle 7:	Trainer und Evaluierungen von 2006 bis 2012 _____	132
Tabelle 8:	Entwicklung der Einnahmen aus den Schulungen des ÖIF im IZ Wien von 2006 bis 2013 _____	134
Tabelle 9:	Prüfungen im Rahmen der Integrationsvereinbarung von 2007 bis 2013 _____	138
Tabelle 10:	Flächenaufstellung HABIBI – Landstraßer Hauptstraße _____	142
Tabelle 11:	Anzahl Kurse im HABIBI von 2010 bis 2013 _____	144
Tabelle 12:	Auslastung der Schulungsräume _____	145
Tabelle 13:	Bilanz des ÖIF _____	154
Tabelle 14:	Gewinn- und Verlustrechnung des ÖIF _____	156
Tabelle 15:	Übersicht Änderungen des Geschäftsführerdienstvertrags _____	159

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
Abt.	Abteilung
BGBI.	Bundesgesetzblatt
BMEIA	Bundesministerium für Europa, Integration und Äußeres
BMI	Bundesministerium für Inneres
bzw.	beziehungsweise
ca.	circa
EDV	Elektronische Datenverarbeitung
EUR	Euro
exkl.	exklusive
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
HABIBI	Haus der beruflichen Bildung und Integration
i.d.g.F.	in der geltenden Fassung
inkl.	inklusive
IV	Integrationsvereinbarung
IZ	Integrationszentrum/-zentren
i.V.m.	in Verbindung mit
KFZ	Kraftfahrzeug
lt.	laut
m ²	Quadratmeter
Nr.	Nummer
o.a.	oben angeführt/e/en
ÖIF	Österreichischer Integrationsfonds – Fonds zur Integration von Flüchtlingen und MigrantInnen
rd.	rund
RH	Rechnungshof

Abkürzungen



TZ	Textzahl(en)
u.a.	unter anderem
UGB	Unternehmensgesetzbuch
UNHCR	Flüchtlingshochkommissariat der Vereinten Nationen
USt	Umsatzsteuer
usw.	und so weiter
VZÄ	Vollzeitäquivalent(e)
z.B.	zum Beispiel

**Wirkungsbereich der Bundesministerien für
Europa, Integration und Äußeres
Inneres**

**Österreichischer Integrationsfonds – Fonds zur
Integration von Flüchtlingen und MigrantInnen**

Der Österreichische Integrationsfonds – Fonds zur Integration von Flüchtlingen und MigrantInnen (ÖIF) schöpfte bei den Verkäufen der Eigentumswohnungen das Erlöspotenzial nicht aus. Die Verkäufe erfolgten ohne die erforderliche Genehmigung der Fondsbehörde.

Das Haus der Bildung und beruflichen Integration war für die Nutzung zur Zeit der Gebarungsüberprüfung überdimensioniert. In Anbetracht dessen wirkten sich die Mietvorauszahlung in der Höhe von 4,5 Mio. EUR und der vereinbarte Kündungsverzicht für 15 Jahre nachteilig aus.

Bis April 2012 gab es keine Regelung, die eine Vorabgenehmigung einer Ausgabe des ÖIF ab einem bestimmten Betrag durch das Kuratorium oder den Aufsichtsrat vorsah.

KURZFASSUNG

Prüfungsziele

Ziele der Überprüfung des Österreichischen Integrationsfonds – Fonds zur Integration von Flüchtlingen und MigrantInnen (ÖIF) waren die Beurteilung der Fondssatzung, der Fondsaufsicht, der Fondsorganisation, der finanziellen Lage, des Verkaufs der Eigentumswohnungen sowie die Beurteilung der Kursangebote des Fonds. (TZ 1)

Fondsgründung und -entwicklung

Der ÖIF wurde im Jahr 1960 vom BMI und dem Flüchtlingshochkommissariat der Vereinten Nationen unter dem Namen Flüchtlingsfonds der Vereinten Nationen gegründet. Ab dem Jahr 2005 erfolgte ein schrittweiser Rückzug aus dem ursprünglichen Kerngebiet der Wohnraumbereitstellung. Entsprechend der letztgültigen Satzung

aus dem Jahr 2011 verfolgte der Fonds den Zweck der Förderung der Integration von Personen mit Migrationshintergrund in Österreich. Aufgaben des Fonds waren dabei im Besonderen Beratung, Information und Unterstützung, Vermittlung der Sprache, Hilfestellung bei der Arbeitssuche und Förderung des Dialogs zu einem gemeinsamen Miteinander. Entsprechend der Bundesministerien-gesetz-Novelle 2014 wurden die Angelegenheiten der Integration mit 1. März 2014 dem BMEIA zugeordnet. Die budgetäre Vorsorge für die öffentlichen Zuschüsse an den Fonds verlagerten sich damit ebenfalls vom BMI auf das BMEIA. Das BMI wurde seit März 2014 nicht mehr als Fondsaufsicht tätig, weil es die Zuständigkeit beim BMEIA sah und informierte das BMEIA, dass die Fondssatzung entsprechend anzupassen wäre. (TZ 2)

Satzungsänderungen

Entgegen der Bestimmung des Bundes-Stiftungs- und Fondsgesetzes wurde die Finanzprokurator erst verspätet – nach bereits erfolgter Genehmigung – mit der Satzungsänderung befasst bzw. war eine Befassung bei der Änderung 2009 nicht mehr nachvollziehbar. (TZ 5)

Die Vertretung des Fonds durch die Finanzprokurator war seit der ersten Satzungsänderung 2011 nur mehr optional in der Satzung verankert. Mit der zweiten Satzungsänderung 2011 ging die Entscheidungsfindung von einem interministeriell zusammengesetzten Kuratorium mit internationaler Beteiligung auf den Aufsichtsrat über, der sich nur noch aus Vertretern des BMI zusammensetzte. (TZ 6)

Fondsorgane

Organe des ÖIF waren seit der zweiten Satzungsänderung 2011 der Aufsichtsrat, das Kuratorium und der Geschäftsführer. Vor der Änderung war das Kuratorium als Entscheidungsgremium mit vergleichbaren Aufgaben betraut, die nachher der Aufsichtsrat wahrnahm. (TZ 8)

Umlaufbeschlüsse des Aufsichtsrats waren nicht umfassend und durchgängig in den Aufsichtsratsprotokollen dokumentiert. (TZ 8)

Der Geschäftsführer informierte z.B. beim Verkauf von 70 Wohnungen in einem Paket das Kuratorium nicht vollinhaltlich, dadurch kam es zu einem unnötigen Termindruck für die Entscheidungsfindung. Weiters informierte der Geschäftsführer das Kuratorium erst

etwa vier Monate nach der Beauftragung bzw. Bezahlung der Leistungen eines Beratungsunternehmens betreffend ein Corporate Governance Projekt (60.000 EUR) über das gegenständliche Projekt. (TZ 8)

Bis April 2012 gab es keine Regelung, die eine Vorabgenehmigung einer Ausgabe des ÖIF ab einem bestimmten Betrag durch das Kuratorium oder den Aufsichtsrat vorsah. (TZ 8)

Fondsaufsicht

Der Leiter der Sektion im BMI, welche der für die Fondsaufsicht zuständigen Abteilung für Stiftungs- und Fondswesen übergeordnet war, war bis Ende 2012 auch Vorsitzender des Kuratoriums bzw. des Aufsichtsrats. Diese Doppelfunktion widersprach den Bestimmungen des Bundes-Stiftungs- und Fondsgesetzes. Diese Doppelfunktion hatte der RH bereits anlässlich früherer Gebarungsüberprüfungen¹ kritisiert. (TZ 9)

Die Verkäufe der Eigentumswohnungen erfolgten ohne die gesetzlich vorgesehene Genehmigung der Fondsbehörde im BMI. (TZ 10)

Chronologie und Überblick Verkäufe

Der ÖIF verkaufte bis 18. August 2011 sämtliche Eigentumswohnungen.

In Anbetracht

- der entsprechend den vorgelegten Unterlagen eingeschränkten Form der Interessentenkreiserkundung,
- der unter dem durchschnittlichen Quadratmeterpreis für gebrauchte Eigentumswohnungen mit einfachem Wohnwert (entsprechend dem Immobilien-Preisspiegel der Wirtschaftskammer) liegenden Verkaufspreise,
- der Höhe der nach den Wohnungsverkäufen aufgenommenen Hypotheken,

¹ Die exakte Konstellation im ÖIF im Bericht Flüchtlingsbetreuung (Bund 2007/1) und eine vergleichbare im BMI beim Wiener Stadterweiterungsfonds (Bund 2013/4).

Kurzfassung

- der – auch unter Würdigung allfälliger zwischenzeitlich durchgeführter Sanierungsmaßnahmen – bei Weiterverkäufen von Wohnungen erzielten Verkaufspreise bzw. der Verkaufspreise, die weit unter den in Gutachten ermittelten Verkehrswerten lagen,
- des lt. Protokoll zur 188. Kuratoriumssitzung zur Verfügung stehenden Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrags (Verkauf der Objekte Stromstraße und Trinkhausstraße) und
- der kurzen Frist zur Entscheidungsfindung für das Fondskuratorium (Verkauf von 70 Eigentumswohnungen in einem Paket)

schöpfte der ÖIF zusammengefasst das Erlöspotenzial bei den Wohnungsverkäufen in Summe nicht aus. (TZ 12)

Die nachfolgende Tabelle bietet einen Überblick über die Wohnungsverkäufe:

Überblick Wohnungsverkäufe							
Projekt	Schätzgutachten	Interessentenkreis- erkundung im Sinne der Europäischen Kommission	Verkaufspreis	Hypothekar- belastung über Verkaufspreis	Naheverhältnis Käufer	Weiterverkauf binnen Jahresfrist	TZ Verweis
						Wertsteigerung bei Weiterverkauf	
Einzelverkäufe von 33 Wohnungen	teilweise	teilweise	2.136.250 EUR	ja, sofern Hypotheken auf den Wohnungen lasteten	teilweise	teilweise ca. 60 %	TZ 13 bis TZ 15
Verkauf der Objekte Stromstraße und Trinkhausstraße (insgesamt 167 Wohnungen)	Stromstraße: I. 3.876.000 EUR II. 4.310.000 EUR Trinkhausstraße: I. 1.851.000 EUR II. 2.140.000 EUR jeweils 2007	nein	Stromstraße: 790.000 EUR Trinkhausstraße: 395.000 EUR	ja	ja	nein -	TZ 16 und TZ 17
Verkauf von 70 Wohnungen in einem Paket	I. (2006) 27 Wohnungen: 3.034.000 EUR 14 Wohnungen: 1.380.000 EUR II. (2009) 70 Wohnungen 830.000 EUR	nein	867.500 EUR	ja	ja	nein -	TZ 18 und TZ 19

Quellen: ÖIF; Grundbuch

Einzelverkäufe von 33 Wohnungen

Es lagen nur für einen Teil der verkauften Wohnungen Schätzgutachten vor, obwohl der Geschäftsführer in der 179. Kuratoriumsitzung in Fällen, wo noch kein entsprechendes Gutachten vorlag, vor der Veräußerung der Wohnungen eine Verkehrswertschätzung in Aussicht gestellt hatte. Einzelschätzgutachten über den Wert der Eigentumswohnungen wurden vielfach ohne Wohnungsbesichtigung erstellt. (TZ 13)

Es konnten nur für sieben der verkauften 33 Wohnungen Nachweise über eine öffentliche Interessentenkreiserkundung vorgelegt werden. Die Beauftragung eines professionellen Immobilienmaklerbüros mit breiter Interessentenkreiserkundung wäre letztlich vom Nutzen-Kosten Verhältnis nicht schlechter gewesen als die vom ÖIF mit der Unterstützung der Wohnungsverkäufe beauftragte Werkvertragsnehmerin, die dem ÖIF kostengünstiger erschienen war. (TZ 14)

Der ÖIF verkaufte 33 Wohnungen im Wege von Einzelverkäufen um insgesamt 2,14 Mio. EUR. Dies entsprach einem durchschnittlichen Quadratmeterpreis von rd. 822 EUR. Der erzielte Quadratmeterpreis lag im Schnitt um rd. 233 EUR unter dem Durchschnittswert für gebrauchte Eigentumswohnungen mit einfachem Wohnwert entsprechend dem Immobilien-Preisspiegel der Wirtschaftskammer. Binnen Jahresfrist wurden 15 Wohnungen, die die Käufer zuvor vom ÖIF um insgesamt rd. 1,02 Mio. EUR erworben hatten, um rd. 1,65 Mio. EUR (um insgesamt rd. 628.700 EUR) teurer bzw. das rd. 1,6-Fache weiterverkauft. Dies war insbesondere zu kritisieren, weil von den 33 Wohnungen, soweit für den RH festzustellen war, sieben Wohnungen an Gesellschaften oder Personen verkauft wurden, die in Geschäftsbeziehungen zum ÖIF standen bzw. mit Personen, die in Geschäftsbeziehungen zum ÖIF standen, ein Naheverhältnis aufwiesen. (TZ 13, 14)

Verkauf der Objekte Stromstraße und Trinkhausstraße

Den verschiedenen Schätzgutachten für den Verkauf der Objekte Stromstraße und Trinkhausstraße lagen u.a. unterschiedliche Annahmen über die Restnutzungsdauer, den Hauptmietzins, die Wertminderungen wegen Bauschäden und Baumängeln und die Anzahl der zu sanierenden Wohnungen zugrunde. Die Verkehrswertermittlung erfolgte jedoch nach unterschiedlichen Verfahren, was für die Kuratoriumsmitglieder die Vergleichbarkeit erschwerte. Außerdem herrschte Unklarheit über die Anzahl der bereits sanierten Wohnungen. (TZ 16)

Die Interessentenkreiserkundung erfolgte in eingeschränkter Form. Der Verkaufspreis für das Objekt Stromstraße betrug 790.000 EUR bzw. für das Objekt Trinkhausstraße 395.000 EUR. Er lag somit massiv unter den Schätzpreisen 3,88 Mio. EUR bzw. 4,31 Mio. EUR für das Objekt Stromstraße sowie 1,85 Mio. EUR bzw. 2,14 Mio. EUR für das Objekt Trinkhausstraße. Der ÖIF schöpfte somit das Erlöspotenzial in Summe neuerlich nicht aus. In den Gutachten, welche den jeweils zweitgenannten Schätzpreisen zugrunde lagen, waren bereits erhebliche Sanierungskosten mitberücksichtigt. (TZ 17)

Verkauf von 70 Eigentumswohnungen in einem Paket

Für 27 der 70 Wohnungen lagen zunächst separate Schätzgutachten aus dem Jahr 2005 vor, die jedoch nicht auf Basis eines Paketverkaufs und ohne Wohnungsbesichtigung erstellt worden waren. Als Schätzwert für diese 27 Wohnungen wurden 3,03 Mio. EUR ermittelt. Ein weiteres Gutachten vom Juni 2009 wies den Verkehrswert der 70 Eigentumswohnungen mit 830.000 EUR aus. Der Gutachter setzte hierbei für die Ermittlung nach dem Ertragswertverfahren bei der Ermittlung der Durchschnittsmiete als Miete für sieben nicht vermietete Wohnungen 0 EUR an. (TZ 18)

Zur Abschätzung der Auswirkung von Änderungen der Miete berechnete der RH den Verkehrswert der Liegenschaften unter Ansatz eines Hauptmietzinses von 5,10 EUR (dieser Mietzins wurde im letzten abgeschlossenen befristeten Mietvertrag verrechnet), für die sieben im Gutachten mit 0 EUR Hauptmietzins angesetzten Wohnungen nach ansonsten der selben Methode wie der Gutachter. Daraus ergab sich ein Ertragswert von rd. 1,5 Mio. EUR statt 830.000 EUR. (TZ 18)

Die Leistungen zur Ermittlung des Verkehrswerts der Wohnungen und zur Interessentensuche wurden laut ÖIF direkt vergeben. Außerdem erfolgte eine Überzahlung des Immobiliensachverständigen, die vom ÖIF nicht begründet werden konnte. (TZ 18)

Der Geschäftsführer des ÖIF informierte das Kuratorium nicht vollinhaltlich über den Stand der vorliegenden Angebote. Tatsächlich lagen zu diesem Zeitpunkt (Dezember 2009) bereits Angebote für den Erwerb der 70 Eigentumswohnungen im Paket vor und der Geschäftsführer war über die Angebote seit Oktober 2009 informiert. Dies hatte einen Zeitdruck für die Beschlussfassung des Verkaufs zur Folge. Der Kuratoriumsvorsitzende ersuchte Mitte Dezember 2009 um Beschluss des Verkaufs im Umlaufweg mit einer von zehn auf fünf Werktagen verkürzten Frist, weil der Verkauf ansonsten nicht

mehr im Jahresabschluss 2009 berücksichtigt werden konnte. Mit Kaufvertrag vom 29. Dezember 2009 verkaufte der ÖIF die 70 Eigentumswohnungen an den Bestbieter um 867.500 EUR. Beim ÖIF lag keine Kopie des Kaufvertrags mit einer firmenmäßigen Fertigung der Käuferin vor. (TZ 19)

Kurse des ÖIF

Die vom ÖIF abgehaltenen Deutschkurse reichten von den Alphabetisierungskursen (Teilnehmer ohne Schreibvorkenntnisse) bis zu B2-Schulungen (Selbstständige Sprachverwendung – gutes Mittelmaß). Bei seinen Sprachkursen legte der ÖIF einen Schwerpunkt auf Nischen- und Fach(Berufs)sprachenkurse. Neben dem Hauptaugenmerk auf Sprachkurse veranstaltete der ÖIF auch EDV-Schulungen. Damit ging der ÖIF speziell auf die Bedürfnisse seiner Kunden ein. (TZ 22)

Evaluierung der Kurse

Die ÖIF-internen Vorgaben, wonach jeder Trainer pro Jahr zumindest einmal zu evaluieren war, wurden nicht eingehalten. Während im Zeitraum 2006 bis 2011 zwischen 57,9 % und 76,2 % der Trainer evaluiert wurden, war dies im Jahr 2012 nur bei 25,6 % der Trainer der Fall. Einige Trainer wurden noch nie evaluiert. (TZ 23)

Weitere Kursveranstalter und Kurseinnahmen

Mit Stand 25. November 2013 gab es österreichweit 288 zertifizierte Kursinstitute. Diese hatten in ihren Kursprogrammen sowohl die allgemeinen Deutschkurse von A1 bis C2, als auch speziell auf Berufsgruppen zugeschnittene Sprachkurse im Programm. Hinsichtlich des Kursangebots des ÖIF gab es Überschneidungen mit dem Angebot anderer Sprachkursanbieter. (TZ 24)

Während vor 2010 nur Asylberechtigte und subsidiär Schutzberechtigte geschult wurden (zu 100 % vom ÖIF gefördert), konnten ab 2010 auch selbstzahlende Teilnehmer und von Unternehmen bzw. Organisationen geförderte Teilnehmer an den Kursen des ÖIF teilnehmen. Bei der Verrechnung der Stundensätze sowie der Fahrtkosten kam es zu unterschiedlichen Vereinbarungen zwischen dem ÖIF und den jeweiligen Kunden. Eine Reduktion der Stundensätze bzw. Verzicht auf die Fahrtkostenentschädigung gab es u.a. für Unter-

nehmen aufgrund von Pilotprojekten oder einer größeren Anzahl von Unterrichtseinheiten. (TZ 24)

Kostenrechnung Kurse

Die Kalkulation der Kurskosten führte der ÖIF auf Basis eines im Jahr 2010 von einem Beratungsunternehmen erstellten Schemas und der real angefallenen Kosten des Jahres 2012 durch. (TZ 25)

Integrationsvereinbarung

Die Integrationsvereinbarungs-Verordnung sah vor, dass die Abschlussprüfung entweder durch zwei qualifizierte Prüfer des ÖIF oder im Einvernehmen zwischen dem ÖIF und dem Kursinstitut durch jeweils einen qualifizierten Prüfer des ÖIF und des Kursinstituts durchzuführen war. (TZ 26)

Insgesamt fanden im Jahr 2012 1.101 Prüfungen im Rahmen der Integrationsvereinbarung bzw. im Jahr 2013 im 1. Halbjahr 488 Prüfungen im Rahmen der Integrationsvereinbarung statt. Fix angestellte Mitarbeiter des ÖIF kamen bei Integrationsvereinbarungs-Prüfungen ausschließlich in den Jahren 2012 (93-mal) und 2013 (65-mal²) zum Einsatz. Zur Zeit der Gebarungsüberprüfung standen dem ÖIF weiters 57 lizenzierte Prüfer zur Verfügung. Die Anstellung der lizenzierten Prüfer beim ÖIF erfolgte tageweise und wurde mittels einer Vereinbarung über eine fallweise Beschäftigung zwischen dem ÖIF und dem Prüfer durchgeführt. Ob mit dieser Vorgangsweise der Intention des Verordnungsgebers Rechnung getragen wurde, blieb fraglich. (TZ 26)

Haus der Bildung und beruflichen Integration

Die den Konzepten zum Haus der Bildung und beruflichen Integration zugrunde gelegte Raumnutzung durch einen sozialökonomischen Betrieb und ein Frauenzentrum wurde nicht bzw. nur für einen kurzen Zeitraum umgesetzt. Dadurch waren zwei für die Standortsuche herangezogene und für die Auswahl des Objekts wesentliche Kriterien weggefallen. Das Objekt war für die Nutzung zur Zeit der Gebarungsüberprüfung überdimensioniert. Bereits in entscheidungsrelevanten Unterlagen (Standortvergleiche, Nutzwert-

² im gesamten Jahr 2013

aufstellungen, Kuratoriumssitzungen) wurden immer wieder unterschiedliche Angaben hinsichtlich der Flächenaufstellungen gemacht. In Anbetracht dessen waren die Mietvorauszahlung in der Höhe von 4,5 Mio. EUR und der vereinbarte Kündigungsverzicht für 15 Jahre nachteilig, weil sie sich auf die finanzielle und wirtschaftliche Disponibilität des ÖIF negativ auswirkte. (TZ 28)

Die Anzahl der vom ÖIF im Haus der Bildung und beruflichen Integration abgehaltenen Schulungen lag weit unter den eigenen Zielzahlen. Die Auslastung der Schulungsräume lag unter 50 %. (TZ 29)

Sanierung

Der Geschäftsführer und Gesellschafter der Vermieterin war zugleich auch der Geschäftsführer und Gesellschafter jenes Unternehmens, das der ÖIF mit den Baubetreuungsleistungen im Rahmen der Sanierung des Hauses der Bildung und beruflichen Integration beauftragte. Aus Sicht des RH ist es problematisch, wenn die Vermieterin im eigenen Haus Baubetreuungsleistungen für den Mieter übernimmt. Da von diesen Leistungen typische Tätigkeiten im Rahmen einer Bauaufsicht ausgeschlossen waren, war der dafür vereinbarte Betrag in Höhe von 86.000 EUR zu hoch. Zudem waren teilweise Bauleistungen, die bereits bei der Übergabe des Mietobjekts hätten erbracht sein sollen, dem ÖIF als Zusatzwünsche verrechnet worden. (TZ 30)

Der ÖIF war mit der Hausverwaltung aufgrund mangelnder Leistungserbringung unzufrieden. Nach Ansicht des ÖIF war von ihr ein weit überhöhtes Entgelt in Rechnung gestellt worden. Das Objekt Haus der beruflichen Bildung und Integration wies zahlreiche bauliche Mängel auf. Der Rechtsanwalt des ÖIF forderte die Vermieterin auf, den Vertrag mit der Hausverwaltung bis längstens 15. Jänner 2014 zu beenden. Anderenfalls stellte er den Rücktritt von der Zusatzvereinbarung zum Mietvertrag in Aussicht. Das hätte zur Folge, dass die geleistete Mietzinsvorauszahlung in der Höhe von 4,50 Mio. EUR zurückgefordert oder auch der ab 1. Jänner 2014 zu leistende Mietzins zurückbehalten würden. Es war nicht nachvollziehbar, warum der ÖIF ein Mietobjekt übernahm, das derart gravierende Mängel aufwies und dafür auch noch eine Mietvorauszahlung leistete. (TZ 31)

Rechnungswesen

Der ÖIF wandte – über die gesetzlichen Erfordernisse hinausgehend – die Vorschriften des Unternehmensgesetzbuchs freiwillig an. Im Rahmen des Rechnungswesens bestand ein hoher Auslagerungsgrad an einen externen Berater und damit Kosten von rd. 552.000 EUR (2006 bis 2012). (TZ 32)

Die vom Controlling erstellten Auswertungen für den Vollzug des Budgets und eine laufende, steuerungsbezogene Überwachung der Ausgaben war zweckmäßig, konnte jedoch eine kostenrechnerische Kalkulation nicht ersetzen. (TZ 33)

Bilanz

Der ÖIF erhöhte seine Aktiva über die Jahre von 2006 bis 2012 von 9,11 Mio. EUR um 6,23 Mio. EUR auf 15,34 Mio. EUR. Das war auf den Anstieg der liquiden Mittel und auf die Erhöhung der aktiven Rechnungsabgrenzung durch die Vorauszahlung der Miete für das Haus der Bildung und beruflichen Integration in Höhe von insgesamt 4,50 Mio. EUR zurückzuführen. Ende des Jahres 2012 bildete diese Vorauszahlung rd. ein Fünftel der Bilanzsumme. Demgegenüber stand eine Verringerung des Anlagevermögens durch den Verkauf der Eigentumswohnungen und die Verminderung von Einweisungsrechten in die Genossenschaftswohnungen. (TZ 34)

Gewinn- und Verlustrechnung

Der ÖIF erhöhte seine Betriebsleistung von 2006 bis 2012 von 8,14 Mio. EUR um 4,02 Mio. EUR auf 12,16 Mio. EUR. Dies war allerdings zum Großteil auf die Beiträge des BMI zurückzuführen, die mit rd. 86,7 % der Betriebsleistung des Jahres 2012 den vorwiegenden Teil der Einnahmen des ÖIF bildeten. (TZ 35)

Die Aufwendungen stiegen im selben Zeitraum um 3,63 Mio. EUR von 8,05 Mio. EUR auf 11,68 Mio. EUR bzw. 45,1 %. Davon entfielen alleine 2,93 Mio. EUR der Steigerung auf die Personalaufwendungen. (TZ 35)

Vertrag des Anfang 2002 bestellten Geschäftsführers

Wesentliche Änderungen des Dienstvertrags des Geschäftsführers durch den Kuratoriumsvorsitzenden oder den Stellvertreter wurden ohne dokumentierte Beschlussfassung im Kuratorium durchgeführt. Teile der Bestimmungen des Dienstvertrags widersprachen der Vertragsschablonenverordnung des Bundes. Nach Beendigung der Funktion als Geschäftsführer Ende des Jahres 2012 erhielt dieser vom ÖIF Bezüge in Höhe der stellvertretenden Geschäftsführer, obwohl er keine Leitungsfunktionen mehr wahrnahm und nur mehr eine Stelle als „Projektunterstützung“ besetzte. (TZ 37)

Vertrag des Anfang 2013 bestellten Geschäftsführers

Das Dienstverhältnis wurde entgegen den Bestimmungen der Vertragsschablonenverordnung unbefristet abgeschlossen. Die Aufgaben des Geschäftsführers waren nur sehr überblicksmäßig angeführt. Der Dienstvertrag beinhaltete keine, über die Regelungen des Angestelltengesetzes hinausgehende, ausdrückliche Zustimmungsvoraussetzung des ÖIF zu Nebenbeschäftigungen. (TZ 39)

Beratungsaufwand

Erst vier Monate nach der Beauftragung und Bezahlung eines Beraters für ein Corporate Governance Projekt erfolgte die Einbindung des Kuratoriums. Der Geschäftsführer initiierte die Vorauszahlung des gesamten Honorars entgegen den ursprünglich vom Berater angebotenen Zahlungsmodalitäten. Er nahm damit für den ÖIF ungünstigere Zahlungskonditionen in Kauf, zumal er im Zuge der Vorauszahlung auch keinen Skontoabzug vereinbarte. (TZ 40)

Repräsentationsaufwendungen

Es fanden Geschäftsessen auf Kosten des ÖIF statt, bei denen lediglich die Geschäftsführer bzw. weitere Mitarbeiter des ÖIF teilnahmen und daher jeder Werbecharakter fehlte. Der Wert des Geschenks an den scheidenden Aufsichtsratsvorsitzenden betrug das Doppelte der von der Judikatur dafür vorgesehenen Geringfügigkeitsgrenze. (TZ 41)

Kenndaten des Österreichischen Integrationsfonds – Fonds zur Integration von Flüchtlingen und MigrantInnen							
Rechtsgrundlage	Bundesgesetz über Stiftungen und Fonds (Bundes-Stiftungs- und Fondsgesetz), BGBl. Nr. 11/1975 i.d.g.F., Bundesgesetz über die Niederlassung und den Aufenthalt in Österreich (Niederlassungs- und Aufenthaltsgesetz) BGBl. I Nr. 100/2005 i.d.g.F., Bundesgesetz über die Gewährung von Asyl (Asylgesetz 2005), BGBl. I Nr. 100/2005 i.d.g.F., Satzung i.d.g.F.						
Rechtsstellung	Der Österreichische Integrationsfonds – Fonds zur Integration von Flüchtlingen und MigrantInnen besitzt eigene Rechtspersönlichkeit						
Gebahrung	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
	in Mio. EUR						
Bilanzdaten							
Bilanzsumme	10,96	13,45	11,11	16,69	14,11	18,57	15,34
Anlagevermögen	5,15	4,76	3,91	2,48	2,08	2,02	1,94
Fondsvermögen ¹	5,90	6,09	6,11	6,11	9,56	9,56	9,57
Gewinn- und Verlustrechnung							
Betriebsergebnis	0,09	2,01	0,79	0,45	- 0,03	- 0,04	0,48
Summe Erträge	8,14	10,66	12,81	10,15	9,57	10,53	12,16
Summe Aufwendungen	8,05	8,65	12,02	9,70	9,60	10,57	11,68
	Anzahl in VZÄ ²						
Personal							
Mitarbeiter	67,49	64,38	75,33	77,90	74,05	76,68	97,43

¹ Fondsvermögen inklusive Gewinn/Verlust des Jahres

² Vollzeitäquivalente ohne Karenzen

Quellen: ÖIF; RH

Prüfungsablauf und -gegenstand

1 (1) Der RH überprüfte im November und Dezember 2013 die Gebahrung des Österreichischen Integrationsfonds – Fonds zur Integration von Flüchtlingen und MigrantInnen (ÖIF).

Ziele dieser Überprüfung waren die Beurteilung der Fondssatzung, der Fondsaufsicht, der Fondsorganisation, der finanziellen Lage, des Verkaufs der Eigentumswohnungen sowie die Beurteilung der Kursangebote des Fonds.

Der überprüfte Zeitraum umfasste im Wesentlichen die Jahre 2006 bis 2012.

Prüfungsablauf und –gegenstand

Zu dem im November 2014 übermittelten Prüfungsergebnis nahmen der ÖIF und das BMI im Februar 2015 Stellung, das BMEIA im März 2015. Der RH erstattete seine Gegenäußerungen im Mai 2015.

(2) Der ÖIF teilte mit, dass er während und seit Ende des Prüfzeitraums tiefgreifende organisatorische, strukturelle und personelle Veränderungen durchlaufen habe, weshalb zahlreiche der im Bericht thematisierten Sachverhalte keinen Rückschluss auf die heutige Tätigkeit des ÖIF zulassen würden. Bereits vor 2013 seien auch die zentralen Organe des ÖIF wie der Aufsichtsrat und die Geschäftsführung neu besetzt worden. Seit Beginn der Überprüfung im Herbst 2013 habe darüber hinaus bereits eine große Zahl der Empfehlungen des RH erfolgreich umgesetzt werden können.

(3) Der RH erwiderte, dass seine Gebarungüberprüfung einen mehrjährigen Zeitraum umfasste und er – entsprechend seiner Funktion als unabhängige Einrichtung der externen öffentlichen Finanzkontrolle – auf Basis der erhobenen Sachverhalte seine Prüfungsfeststellungen und Beurteilungen getroffen und seine Empfehlungen abgegeben hat.

Im Übrigen anerkannte der RH die Bestrebungen zur Optimierung der Abläufe im ÖIF.

Fondsgründung und –entwicklung

2 (1) Der ÖIF wurde im Jahr 1960 vom BMI und dem Flüchtlingshochkommissariat der Vereinten Nationen³ (UNHCR) unter dem Namen Flüchtlingsfonds der Vereinten Nationen gegründet. Im Jahr 1991 erfolgte die Umbenennung in Fonds zur Integration von Flüchtlingen, im Jahr 2003 in Österreichischer Integrationsfonds – Fonds zur Integration von Flüchtlingen und Migranten⁴.

(2) Die ursprüngliche Aufgabe des Fonds war⁵ die Schaffung von Wohnraum für Flüchtlinge. Im Laufe der Jahre fand eine Erweiterung des Aufgabenspektrums und der Zielgruppe statt. Neben der Wohnversorgung rückte die Vermittlung von Deutschkenntnissen zu Beginn der 1980er-Jahre in den Vordergrund. Seit dem Jahr 2002 war der ÖIF für die Umsetzung der – auf den Erwerb von ausreichenden Deutschkenntnissen durch Migranten zielenden – Integrationsvereinbarung (siehe auch TZ 26) mitverantwortlich. Dies bedeutete für den Fonds auch eine Ausweitung seiner Leistungen auf die Zielgruppe der Migranten. Ab dem Jahr 2005 erfolgte ein schrittweiser Rückzug aus dem ursprünglichen Kerngebiet der Wohnraumbereitstellung (siehe auch TZ 11).

³ United Nations High Commissioner for Refugees

⁴ seit der Satzungsänderung 2007 Fonds zur Integration von Flüchtlingen und MigrantInnen

⁵ als Folge der Ungarn-Krise 1956

Entsprechend der zur Zeit der Gebarungsüberprüfung aktuellen Satzung aus dem Jahr 2011 verfolgte der Fonds den Zweck der Förderung der Integration von Personen mit Migrationshintergrund in Österreich. Aufgaben des Fonds waren dabei im Besonderen Beratung, Information und Unterstützung, Vermittlung der Sprache, Hilfestellung bei der Arbeitssuche und Förderung des Dialogs zu einem gemeinsamen Miteinander.

(3) Entsprechend der Bundesministerienengesetz–Novelle 2014, BGBl. I Nr. 11/2014, wurden die Angelegenheiten der Integration mit 1. März 2014 dem BMEIA zugeordnet. Die budgetäre Vorsorge für die öffentlichen Zuschüsse an den Fonds verlagerten sich damit ebenfalls vom BMI auf das BMEIA. Das BMI wurde seit März 2014 nicht mehr als Fondsaufsicht tätig, weil es die Zuständigkeit beim BMEIA sah und informierte das BMEIA, dass die Fondssatzung entsprechend anzupassen wäre (siehe TZ 6).

Rechtsgrundlagen

Allgemeines

3 (1) Die wesentlichen Rechtsgrundlagen für den ÖIF bildeten das Bundes-Stiftungs- und Fondsgesetz und die Fondssatzung. Das Bundes-Stiftungs- und Fondsgesetz regelte u.a. die Inhalte der Fondssatzung, die Satzungsänderung, die Fondsgane, die Fondsaufsicht sowie die Auflösung des Fonds.

Die Satzung enthielt neben dem Namen und dem Sitz des Fonds u.a. Bestimmungen über den Fondszweck, das Fondsvermögen, die Aufgabenerfüllung und die Organe. Im überprüften Zeitraum fanden mehrere Satzungsänderungen statt (siehe auch TZ 4 bis TZ 6). Die zur Zeit der Gebarungsüberprüfung gültige Satzung genehmigte die Fondsbehörde mit Bescheid vom 21. Dezember 2011.

(2) Für die Tätigkeit des Fonds waren des Weiteren das Niederlassungs- und Aufenthaltsgesetz, die Integrationsvereinbarungs–Verordnung sowie das Asylgesetz relevant.

– Das Niederlassungs- und Aufenthaltsgesetz definierte die Integrationsvereinbarung, die den Erwerb ausreichender Kenntnisse der deutschen Sprache durch im Bundesgebiet niedergelassene Drittstaatsangehörige zur besseren Integration bezweckte. Die Integrationsvereinbarungs–Verordnung führte die Integrationsvereinbarung weiter aus und beschrieb u.a. die Möglichkeit des ÖIF, gewisse Institutionen als Kursträger für Deutsch–Integrationskurse zu zertifizieren und enthielt Bestimmungen betreffend die Deutsch–Abschlussprüfung durch den ÖIF.

Rechtsgrundlagen

- Im Niederlassungs- und Aufenthaltsgesetz⁶ waren weitere Leistungen des ÖIF als Maßnahmen der Integrationsförderung definiert.
- Im Asylgesetz⁷ fand sich die Bestimmung, dass Leistungen des ÖIF als Integrationshilfe gezählt werden konnten, die einem Fremden gewährt werden, dem der Status als Asylberechtigter zuerkannt wurde. Durch Integrationshilfe sollte die volle Einbeziehung in das österreichische wirtschaftliche, kulturelle und gesellschaftliche Leben und eine möglichst weitgehende Chancengleichheit mit österreichischen Staatsbürgern in diesen Bereichen herbeigeführt werden.

(3) Der ÖIF besaß gemäß § 22 Bundes-Stiftungs- und Fondsgesetz eigene Rechtspersönlichkeit.

Satzungsänderungen

Überblick

- 4 (1) Satzungsänderungen unterlagen gemäß § 35 Bundes-Stiftungs- und Fondsgesetz der Genehmigung des Bundesministers für Inneres als Fondsbehörde, wobei im Verfahren dem Fondsgründer und der Finanzprokurator Parteilstellung zukamen.
- (2) Im überprüften Zeitraum gab es mehrere Satzungsänderungen. Die wesentlichen Aspekte sind in der folgenden Tabelle ersichtlich:

⁶ § 17 Niederlassungs- und Aufenthaltsgesetz

⁷ § 68 Asylgesetz

Tabelle 1: Zusammenstellung der wesentlichen Satzungsänderungen						
	2006	2007	2008	2009	1. Änderung 2011	2. Änderung 2011
Datum Bescheid Fondsbehörde	6. März 2006	10. Jänner 2007	31. Oktober 2008	3. August 2009	13. Mai 2011	21. Dezember 2011
wesentliche Änderung zur Vorversion	Ergänzung, dass Tätigkeit des Fonds nicht auf Gewinn ausgerichtet ist Ergänzung der beruflichen Integration als Möglichkeit der Mittelverwendung Änderung der formalen Bezeichnung der Besetzung des Kuratoriums (Beschreibung der Tätigkeitsfelder der Vertreter BMWA)	Streichung konkrete Adresse des Sitzes Änderung Fondszweck (insb. Neudefinition Zielgruppe), Fondsvermögen, Aufgabenerfüllung Möglichkeit für mehr als einen Stellvertreter Aufgabenkonkretisierung Kuratorium, Erhöhung Funktionsperiode auf fünf Jahre Möglichkeit Umlaufbeschluss Aufgaben Geschäftsführer (Rechnungslegung)	formelle Ergänzung: BMI als Fondsbehörde I. Instanz Tätigkeit des Geschäftsführers nicht ehrenamtlich	Änderung der formalen Bezeichnung der Besetzung des Kuratoriums (aufgrund Änderung im Bundesministeriengesetz)	Bestimmung hinsichtlich Vertretung durch Finanzprokurator, gerichtliche Vertretung ist jetzt auch durch andere möglich	Änderung Fondszweck Änderung Aufgaben-erfüllung Einrichtung eines Aufsichtsrats als Entscheidungsgremium Kuratorium nur mehr beratende Funktion
Beschluss des Kuratoriums	177. Sitzung, einstimmig	Umlaufbeschluss nach 182. Sitzung, einstimmig	189. Sitzung, einstimmig	192. Sitzung, einstimmig	199. Sitzung, einstimmig	202. Sitzung, zwei Gegenstimmen

Quelle: ÖIF

Satzungsänderungen 2006 bis 2009

- 5.1** Die vier Satzungsänderungen im Zeitraum 2006 bis 2009 umfassten im Wesentlichen formelle Anpassungen bei der Bezeichnung der Zusammensetzung der Organe aufgrund von Änderungen des Bundesministerriengesetzes bzw. formelle Klarstellungen betreffend z.B. die Zuständigkeit des Bundesministers für Inneres als Fondsbehörde I. Instanz. Mit der Änderung 2007 wurde in der Satzung die Möglichkeit verankert, dass das Kuratorium Umlaufbeschlüsse fassen konnte, wenngleich bereits vorher im Kuratorium Umlaufbeschlüsse im Zusammenhang mit Wohnungsverkäufen gefasst wurden (siehe TZ 13).

Bei der Änderung 2007 erfolgte auch eine Änderung des Fondszwecks (siehe Tabelle 1). Während vor 2007 der Flüchtlingsaspekt bei der Zielgruppe des Fonds im Fokus gelegen war, wurde der Fondszweck ab 2007 auf die Förderung der Integration von ausländischen Personen in Österreich erweitert. Die Satzungsänderung wurde aufgrund der Änderung des Fondszwecks im Amtsblatt der Wiener Zeitung⁸ kundgemacht.

Obwohl im Bundes-Stiftungs- und Fondsgesetz eine Parteistellung der Finanzprokurator⁹ vorgesehen war, wurde diese im Verfahren zur Änderung der Fondssatzungen in den Jahren 2006 bis 2008 erst nach erfolgter Genehmigung befasst. Das BMI konnte nicht mehr nachvollziehen, ob bei der Satzungsänderung 2009 die Finanzprokurator befasst worden war.

- 5.2** Der RH kritisierte, dass entgegen der Bestimmung des Bundes-Stiftungs- und Fondsgesetzes die Finanzprokurator erst verspätet – nach bereits erfolgter Genehmigung – mit den Satzungsänderungen befasst wurde bzw. eine Befassung bei der Änderung 2009 nicht mehr nachvollziehbar war. Er empfahl dem BMI und dem BMEIA, die Finanzprokurator rechtzeitig vor bescheidmäßiger Genehmigung einer Satzungsänderung zu befragen, damit die Anmerkungen der Finanzprokurator noch im Verfahren zur Bescheiderstellung berücksichtigt werden können.
- 5.3** (1) *Das BMEIA und der ÖIF führten dazu aus, dass dieser Empfehlung bereits im Vorjahr im Zuge der Satzungsänderungen (Anpassung bedingt durch den Zuständigkeitswechsel der Integrationsagenden vom BMI zum BMEIA) nachgekommen worden sei (siehe auch TZ 6). Der Empfehlung werde auch in Folge entsprochen.*

⁸ 16. März 2007

⁹ Zur Fragestellung einer Parteistellung der Finanzprokurator siehe auch Bericht des RH zum Wiener Stadterweiterungsfonds, Bund 2013/4, TZ 7.

(2) Das BMI hielt fest, dass die Einbindung der Finanzprokurator im Bundes-Stiftungs- und Fondsgesetz nicht ausdrücklich vorgesehen sei, wie dies vergleichsweise bei Änderungen von Stiftungssatzungen normiert sei. Das BMI sei im Einvernehmen mit der Finanzprokurator zur Rechtsansicht gelangt (wie dies aus der Stellungnahme zum Bericht des RH zum Wiener Stadterweiterungsfonds, Reihe Bund 2013/4, TZ 7, hervorgehe), dass in Anbetracht der Gesamtsystematik des Bundes-Stiftungs- und Fondsgesetzes auch bei Verfahren zur Änderung von Fondssatzungen die Finanzprokurator rechtzeitig vor bescheidmäßiger Genehmigung einer Satzungsänderung zu befassen sei.

Satzungsänderungen 2011

6.1 (1) Im Jahr 2011 erfolgten zwei Satzungsänderungen.

(2) Die erste Satzungsänderung hatte eine Änderung der Bestimmung hinsichtlich der gerichtlichen Vertretung des Fonds durch die Finanzprokurator zum Inhalt. Während vor der Änderung die gerichtliche Vertretung des Fonds durch die Finanzprokurator in der Satzung zwingend vorgeschrieben war, wurde sie nachher optional gestellt. Der ÖIF begründete dies mit der Änderung des Finanzprokuratorgesetzes. Seit einer gesetzlichen Änderung im Jahr 2009 war die Finanzprokurator nur noch zur Übernahme der Vertretung im Rahmen der Konstituierung von Fonds nach dem Bundes-Stiftungs- und Fondsgesetz verpflichtet, in den anderen Bereichen von Fondsangelegenheiten war die Vertretung optional.

(3) Die zweite Satzungsänderung betraf den Fondszweck, die Aufgabenerfüllung und die Organe. Bis zur zweiten Satzungsänderung war das aus Vertretern verschiedener Bundesministerien und dem UNHCR bestehende Kuratorium (siehe TZ 8) das entscheidungstreffende Organ. Aus den Protokollen der Kuratoriumssitzungen vor der Beschlussfassung der Änderung war zu entnehmen, dass intensive Debatten über die zukünftige Finanzierung des ÖIF und eine mögliche Aufteilung dieser auf verschiedene Bundesministerien stattfanden.

Nachdem von den verschiedenen Bundesministerien zwar die Bedeutung des Themas unterstrichen wurde, diese jedoch keine finanziellen Mittel zur Verfügung stellten, vertrat der Kuratoriumsvorsitzende in der 202. Kuratoriumssitzung¹⁰ den Standpunkt, dass diejenigen, welche die finanziellen Mittel zur Verfügung stellten, dafür die Verantwortung tragen sollten. Nach intensiver Diskussion im Kuratorium wurde

¹⁰ 2. Dezember 2011

aus dem interministeriellen Kuratorium mit internationaler Beteiligung (UNHCR) ein beratender Beirat; die Entscheidungsfunktion ging auf den neugeschaffenen Aufsichtsrat über, der ausschließlich aus Vertretern des BMI bestand. Das Kuratorium beschloss diese Satzungsänderung mit zwei Gegenstimmen¹¹ (siehe TZ 8).

(4) Die Fondsaufsicht befasste im Genehmigungsverfahren die Finanzprokurator bei beiden Satzungsänderungen des Jahres 2011 neuerlich erst nach Bescheiderlassung.

(5) Im Zuge der Gebarungsüberprüfung wies der RH den ÖIF darauf hin, dass mit der Satzungsänderung 2011 die Entscheidungen von einem interministeriell zusammengesetzten Kuratorium mit internationaler Beteiligung auf den Aufsichtsrat überging, der sich nun ausschließlich aus Vertretern des BMI zusammensetzte. Aufgrund der entsprechend der Bundesministeriengesetz-Novelle 2014 mit 1. März 2014 dem BMEIA zugeordneten Angelegenheiten der Integration (siehe auch TZ 2) empfahl der RH dem ÖIF, die Satzungen den neuen Verantwortlichkeiten und der Rolle des BMEIA anzupassen. Diese Satzungsänderung erfolgte im Juli 2014. Dabei wurde auch die Finanzprokurator einbezogen.

6.2 Der RH stellte fest, dass mit der ersten Satzungsänderung 2011 die Vertretung des Fonds in gerichtlichen Angelegenheiten durch die Finanzprokurator nur mehr optional in der Satzung verankert war und dadurch auch eine Beauftragung externer Rechtsvertreter möglich wurde. Im Positionspapier zur Verwaltungsreform¹² hatte der RH darauf hingewiesen, dass Berateraufträge nur sehr restriktiv vergeben und vermehrt auf interne Ressourcen rückgegriffen werden sollten. Er empfahl daher dem ÖIF, im Bedarfsfall primär die bundesinterne Beratungsleistung der Finanzprokurator – gegenüber der Heranziehung externer Berater – in Anspruch zu nehmen.¹³

Der RH wiederholte seine Kritik, dass die Finanzprokurator erst nach Bescheiderstellung befasst wurde und verwies auf die Empfehlung unter der TZ 5.

¹¹ die Vertreter des BKA und des nunmehrigen BMBF

¹² Positionen des Rechnungshofes zur Verwaltungsreform, Reihe 2011/1, S. 158.

¹³ siehe dazu auch z.B. Vergabepaxis im BMI mit Schwerpunkt Digitalfunk, Reihe Bund 2013/2, TZ 43; Behördenfunknetz ADONIS, Reihe Bund 2004/5, TZ 23; Auftragsvergabe über Beraterleistungen in Bundesministerien, Reihe Bund 2004/2, TZ 5

6.3 *Laut Stellungnahme des ÖIF entspreche er der Empfehlung des RH, externe Beratungsleistungen restriktiv und primär die Beratungsleistung der Finanzprokurator in Anspruch zu nehmen. Der ÖIF werde nicht mehr von den im Überprüfungszeitraum für ihn tätigen Kanzleien beraten. Der ÖIF würde aktuell noch zwei Kanzleien mit der Vertretung in einzelnen Angelegenheiten beauftragen. Die gänzliche Übergabe dieser Materien an die Finanzprokurator erscheine dem ÖIF aufgrund des weiten Fortschritts der Verfahren weder strategisch noch wirtschaftlich sinnvoll.*

Der ÖIF würde aktuell und künftig gemäß der Empfehlung des RH vorwiegend die Finanzprokurator mit anwaltlichen Vertretungs- und Beratungsleistungen beauftragen, was mit § 9 Abs. 2 der geltenden Satzung des ÖIF im Einklang stehe. Externe Juristen bzw. Kanzleien würden nur in Spezialfragen und nur im Einzelfall in Anspruch genommen werden, wenn dies zweckmäßig und wirtschaftlich sinnvoll bzw. unbedingt nötig erscheine.

Fondsorganisation

Aufbauorganisation

7.1 (1) Die Organisation des ÖIF unterlag im Laufe der Jahre 2006 bis 2013 ständigen Veränderungen. Im Jahr 2006 war die Geschäftsführung, bestehend aus dem Geschäftsführer und seinem Stellvertreter, direkt dem Kuratorium untergeordnet. Der Geschäftsführung unterstanden ihrerseits folgende Organisationseinheiten:

- Integrationswohnhäuser,
- Sozialarbeit,
- Sprache,
- Migration und Integration,
- Leistungen zur Integration von Asylberechtigten,
- Verwaltung.

Im Zuge der Veräußerung aller Eigentumswohnungen gab der ÖIF auch seine Tätigkeit in den Integrationswohnhäusern auf. Es verblieben lediglich Einweisungsrechte in Genossenschaftswohnungen. Das Tätigkeitsfeld verlagerte sich stark auf die Sprachvermittlung und auf die Tätigkeiten in den Integrationszentren (IZ). Daher musste die Organisation an die neuen Herausforderungen angepasst werden.

(2) Gemäß dem zur Zeit der Gebarungsüberprüfung aktuellen Organigramm aus dem Jahr 2013 bestand die Geschäftsführung aus dem Geschäftsführer und seiner Stellvertreterin. Die Geschäftsführung war für die strategische und operative Führung durch Zielvorgaben und die Umsetzung der Beschlüsse des im Jahr 2011 eingerichteten Aufsichtsrats zuständig. Ihr oblag auch die Verantwortung für die finanzielle Gebarung des Fonds einschließlich der Budgetplanung und der Erstellung des Jahresabschlusses, das Personalmanagement und die Vertretung des Fonds nach außen.

Dem Geschäftsführer waren die Organisationseinheiten Integrationsförderung und Infrastruktur direkt unterstellt. Der stellvertretenden Geschäftsführerin waren die IZ zugeteilt.

7.2 Für den RH war die Änderung der Organisation des ÖIF im Zuge der Verlagerung des Tätigkeitsfelds nachvollziehbar.

Fondsorgane

8.1 (1) Organe des ÖIF waren seit der zweiten Satzungsänderung 2011¹⁴ der Aufsichtsrat, das Kuratorium und der Geschäftsführer.

(2) Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat nahm seine Tätigkeit Anfang 2012 auf. Er setzte sich aus drei Personen zusammen, die vom Bundesminister für Inneres für fünf Jahre bestellt wurden. Die Tätigkeit war ehrenamtlich.

Der Aufsichtsrat hatte folgende Aufgaben:

- Geschäftsführerbestellung bzw. -abberufung und die Festlegung der Reihenfolge der Stellvertreter bei mehreren Geschäftsführern,
- Genehmigung des Budgets und der Bilanz,
- Prüfung der widmungsgemäßen Verwendung der Fondsmittel,
- Beschlussfassung über Änderungen der Satzung bzw. Auflösung des Fonds sowie
- Vertretung des Fonds nach außen durch den Vorsitzenden, sofern die Vertretung nicht dem Geschäftsführer übertragen war.

¹⁴ Mit dieser Satzungsänderung wurde der Aufsichtsrat eingerichtet und löste das Kuratorium als Entscheidungsgremium ab (siehe TZ 6).

Gemäß Satzung hatte der Aufsichtsrat viermal jährlich Sitzungen durchzuführen. Im überprüften Zeitraum wurde diese Frequenz eingehalten. Es waren dazu Protokolle vorhanden, die die Tätigkeit und den Diskussionsprozess abbildeten.

Die Beschlussfassung des Aufsichtsrats hatte grundsätzlich mit Stimmenmehrheit zu erfolgen, ausgenommen ein Beschluss zur Auflösung des Fonds, der Einstimmigkeit verlangte. Umlaufbeschlüsse waren seit der Satzungsänderung 2007 möglich¹⁵. Die im Umlaufweg getroffenen Entscheidungen waren nicht durchgängig und umfassend in den Aufsichtsratsprotokollen dokumentiert. Nur im Anhang zum Protokoll der 5. Aufsichtsratsitzung befand sich eine tabellarische Aufstellung mit kurzem Betreff über sieben Entscheidungen, die zwischen der 4. und 5. Sitzung getroffen wurden.

Der Aufsichtsrat beschloss u.a. daher während der Gebarungsüberprüfung an Ort und Stelle eine Geschäftsordnung, die am 3. Dezember 2013 in Kraft trat und nähere Ausführungen zum internen Ablauf, wie z.B. Willensbildung, Protokollierung oder Umlaufbeschlüsse enthielt. Zu den Umlaufbeschlüssen wurde in der Geschäftsordnung festgehalten, dass diese zu archivieren und bei der nächsten Sitzung zu protokollieren waren.

(3) Kuratorium

Das Kuratorium setzte sich gemäß Satzung aus zwei Vertretern des BMI, jeweils einem Vertreter des UNHCR, des BKA, des BMF und jeweils einem Vertreter der lt. Bundesministeriengesetz für Europäische und internationale Angelegenheiten, Bildung, Wirtschaft und Arbeit zuständigen Bundesministerien zusammen. Die Funktionsdauer betrug fünf Jahre.

Mit der zweiten Satzungsänderung 2011 wurde die Rolle des Kuratoriums neu definiert (siehe TZ 6). Vor der Änderung war das Kuratorium als Entscheidungsgremium mit vergleichbaren Aufgaben betraut, die nachher der Aufsichtsrat wahrnahm. Mit der Einrichtung des Aufsichtsrats oblag dem Kuratorium nur noch eine beratende Beiratsfunktion. Es hatte dabei gemäß Satzung inhaltliche Fragen der mit dem Fondszweck verbundenen Projekte und Aufgaben zu diskutieren. Es konnte dabei mit Zweidrittelmehrheit Empfehlungen fassen. Im überprüften Zeitraum gab es keine solchen Empfehlungen.

¹⁵ bis Ende 2011 im damaligen Kuratorium als Entscheidungsgremium

Das Kuratorium hatte vor der Satzungsänderung mindestens viermal jährlich und nachher zweimal jährlich Sitzungen abzuhalten. Diese Frequenz wurde im überprüften Zeitraum eingehalten. Es waren dazu Protokolle vorhanden, die die Tätigkeit und den Diskussionsprozess abbildeten.

(4) Geschäftsführer

Dem Geschäftsführer oblag die Vollziehung der Beschlüsse des Aufsichtsrats und die Besorgung der laufenden Geschäfte des Fonds. Er war auch für die finanzielle Gebarung verantwortlich und hatte in diesem Zusammenhang Berichtspflichten an den Aufsichtsrat, wie z.B. quartalsmäßiger Bericht über die Verwendung der Fondsmittel und den aktuellen Vermögensstand sowie jährlicher Tätigkeitsbericht und Bilanzerstellung.

Ein wichtiges Kriterium für die Qualität der Geschäftsführung war die Zusammenarbeit mit anderen Organen. Der Geschäftsführer hatte die wesentliche Aufgabe, dem Aufsichtsrat (bzw. vor der zweiten Satzungsänderung 2011 dem Kuratorium) die notwendigen Informationen umfassend und rechtzeitig zur Entscheidungsfindung vorzulegen.¹⁶

Dieser Aufgabe kam der damalige Geschäftsführer z.B. beim Verkauf von 70 Wohnungen in einem Paket – zumindest in zeitlicher Hinsicht – nicht im erforderlichen Ausmaß nach. Er informierte das Kuratorium im Dezember 2009, dass noch keine Angebote eingelangt waren, obwohl er bereits Ende Oktober 2009 und somit rd. eineinhalb Monate vorher Kenntnis von den Angeboten erlangt hatte. Es kam daher zu einer sehr kurzfristigen Terminsetzung für die Entscheidung zum Wohnungsverkauf (siehe TZ 19).

Weiters informierte der Geschäftsführer das Kuratorium erst etwa vier Monate nach der Beauftragung bzw. Bezahlung der Leistungen eines Beratungsunternehmens betreffend ein Corporate Governance Projekt über das gegenständliche Projekt (siehe TZ 40).

Eine Regelung, dass Ausgaben des ÖIF ab einem bestimmten Betrag vorab dem Aufsichtsrat zur Genehmigung vorgelegt werden mussten, gab es lt. Auskunft des ÖIF erst ab der 1. Aufsichtsratssitzung am 12. April 2012. In dieser Sitzung beschloss der Aufsichtsrat eine Betragsgrenze mit 50.000 EUR brutto.

¹⁶ siehe auch Bericht des RH zur IAF-Service GmbH, Reihe Bund 2005/8, TZ 7; IAF = Insolvenz-Ausfallgeld-Fonds

- 8.2 Die Bestimmungen der Satzung hinsichtlich der Fondsorgane entsprechen den Vorgaben des Bundes-Stiftungs- und Fondsgesetzes.

Der RH kritisierte, dass im Aufsichtsrat Umlaufbeschlüsse nicht umfassend und durchgängig in den Aufsichtsratsprotokollen dokumentiert waren, er begrüßte jedoch den Beschluss einer Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat während der Gebarungsüberprüfung, die nähere Ausführungen zu Umlaufbeschlüssen, wie z.B. Archivierung und Protokollierung, enthielt.

Der RH kritisierte, dass der Geschäftsführer z.B. beim Verkauf von 70 Wohnungen in einem Paket das Kuratorium nicht vollinhaltlich informierte und es dadurch zu einem aus Sicht des RH unnötigen Termindruck für die Entscheidungsfindung kam. Er kritisierte weiters, dass der Geschäftsführer das Kuratorium erst etwa vier Monate nach der Beauftragung bzw. Bezahlung der Leistungen eines Beratungsunternehmens betreffend ein Corporate Governance Projekt (60.000 EUR) über das gegenständliche Projekt informierte.

Der RH kritisierte, dass es bis April 2012 keine Regelung gab, die eine Vorabgenehmigung einer Ausgabe des ÖIF ab einem bestimmten Betrag durch das Kuratorium oder den Aufsichtsrat vorsah.

- 8.3 *Der ÖIF teilte mit, dass Rundlaufbeschlüsse seit Jänner 2013 detailliert protokolliert und digital sowie in Papierform abgelegt worden seien.*

Fondsaufsicht

- 9.1 Der Fonds war gemäß Satzung zur Zeit der Gebarungsüberprüfung dem Bundesminister für Inneres zugeordnet.¹⁷ Gemäß § 39 Bundes-Stiftungs- und Fondsgesetz oblag somit dem Bundesminister für Inneres auch die Aufgabe der Fondsbehörde. Innerhalb des BMI wurde die Aufgabe von einer Abteilung¹⁸ der Sektion III wahrgenommen.

Gemäß § 31 Abs. 2 Bundes-Stiftungs- und Fondsgesetz durften Organe der Aufsichtsbehörde nicht zum Verwalter oder Mitglied eines Verwaltungsorgans des Fonds bestellt werden. Im überprüften Zeitraum war der Leiter der Sektion III des BMI bis Ende 2011 auch Vorsitzender des Kuratoriums, das bis zu diesem Zeitpunkt das Entscheidungsgremium des Fonds war bzw. danach auch Vorsitzender des Aufsichtsrats bis 30. November 2012.

¹⁷ Aufgrund der Änderung des Bundesministeriengesetzes mit BGBl. I Nr. 11/2014 wurden die Aufgaben der Integration vom BMI in das BMEIA verlagert. Zur Zeit der Gebarungsüberprüfung wurde die Satzung noch nicht angepasst.

¹⁸ zur Zeit der Gebarungsüberprüfung Abt. III/3, vormals Abt. III/2

9.2 Der RH bemängelte die Konstellation, dass der Leiter der Sektion im BMI, die der Abteilung für Stiftungs- und Fondswesen übergeordnet war, auch eine Funktion in einem Organ des Fonds innehatte, dessen Aufsicht dem BMI oblag. Diese Doppelfunktion hatte der RH bereits anlässlich früherer Gebarungsüberprüfungen¹⁹ kritisiert. Der RH wies das BMI und das BMEIA darauf hin, dass bei der Besetzung von Fondsorganen die gesetzlichen Bestimmungen des Bundes-Stiftungs- und Fondsgesetzes einzuhalten sind.

9.3 *(1) Das BMEIA führte dazu aus, dass mit Übertragung der Verantwortung für die Integrationsagenden an das BMEIA und der Satzungsänderung des ÖIF im Jahr 2014 der Bundesminister für Europa, Integration und Äußeres Fondsbehörde sei. Administrativ sei diese beim Generalsekretär des BMEIA angesiedelt worden und es würden die Bestimmungen des Bundes-Stiftungs- und Fondsgesetzes eingehalten werden.*

(2) Das BMI teilte mit, dass es der Empfehlung des RH Rechnung tragen werde.

(3) Laut Stellungnahme des ÖIF würden die gesetzlichen Bestimmungen bei der Besetzung von Fondsorganen eingehalten. Seit 2012 würden entsprechend der Empfehlung des RH keine diesbezüglichen Doppelfunktionen bei der Besetzung von Fondsorganen vorliegen.

10.1 Aufgabe der Fondsbehörde war die Sicherstellung der ordnungsgemäßen Verwaltung und Verwendung des Fondsvermögens sowie die Einhaltung des Fondszwecks. Die Veranlagung des Fondsvermögens war der Fondsbehörde anzuzeigen. Veräußerungen oder Belastungen unbeweglichen Fondsvermögens bedurften für deren Rechtsgültigkeit der Genehmigung der Fondsbehörde.²⁰

Im überprüften Zeitraum fanden mehrere Veräußerungen von unbeweglichem Fondsvermögen statt (siehe TZ 12 bis TZ 19).

In einer E-Mail²¹ der mit Rechtsberatungsleistungen für den ÖIF befassten Kanzlei an den Geschäftsführer verwies diese im Zusammenhang mit dem Verkauf von 70 Eigentumswohnungen in einem Paket auf das Erfordernis der Zustimmung der Fondsbehörde.

¹⁹ die exakte Konstellation im ÖIF im Bericht Flüchtlingsbetreuung (Bund 2007/1) und eine vergleichbare im BMI beim Wiener Stadterweiterungsfonds Bund 2013/4

²⁰ §§ 31, 32 und 39 Bundes-Stiftungs- und Fondsgesetz

²¹ vom 8. Februar 2010

Im BMI konnten – auf Basis eines Ersuchens des RH – keine Akten aufgefunden werden, die eine Genehmigung dokumentiert hätten. Das BMI konnte gegenüber dem RH keine Angaben machen, ob eine Genehmigung erfolgte.

Die Fondsaufsicht bekam aufgrund §§ 32 Abs. 3 i.V.m. § 14 Abs. 3 Bundes-Stiftungs- und Fondsgesetz jährlich die von einem Abschlussprüfer geprüften Jahresabschlüsse übermittelt. Darin war die Veränderung im unbeweglichen Fondsvermögen ersichtlich. Kontrollhandlungen von Seiten der Fondsaufsicht unterblieben.

- 10.2** Der RH kritisierte, dass für die Liegenschaftstransaktionen keine gesetzlich vorgesehenen Genehmigungen dokumentiert waren. Er wies das BMI und das BMEIA darauf hin, dass die Bestimmungen über die Genehmigung von Liegenschaftsveräußerungen einzuhalten waren. Er empfahl dem BMI und dem BMEIA sicherzustellen, dass die Fondsaufsicht geeignete Kontrollhandlungen setzt, um eine Veräußerung von unbeweglichem Fondsvermögen ohne Genehmigung zu verhindern.

Auf Mängel im Genehmigungsprozess des BMI betreffend Liegenschaftsveräußerungen von seiner Aufsicht unterliegenden Fonds wies der RH bereits anlässlich einer früheren Gebarungsprüfung kritisch hin.²²

- 10.3** (1) *Das BMEIA nahm unter der Anmerkung des erfolgten vollständigen Verkaufs der Eigentumswohnungen die Anregung auf und sagte zu – sollte es wieder unbewegliches Fondsvermögen geben –, geeignete Kontrollhandlungen zu setzen.*

(2) *Das BMI teilte mit, dass es der Empfehlung des RH Rechnung tragen werde.*

(3) *Laut Stellungnahme des ÖIF habe er – nach Bekanntwerden der vom RH geäußerten Thematik der Genehmigung der Liegenschaftstransaktionen – im Dezember 2013 mit der zuständigen Fondsbehörde Kontakt aufgenommen und diese nachgemeldet.*

²² Wiener Stadterweiterungsfonds, Reihe Bund 2013/4, TZ 10

Verkauf der Eigentumswohnungen

Strategiewechsel **11.1** (1) Der ÖIF verfügte mit 31. Dezember 2005 über Einweisungsrechte für 5.902 Wohnungen aus dem so genannten Wohnungspool. Der Wohnungspool erfasste die Einweisungsrechte für eine Vielzahl von unterschiedlichen Rechtsformen unterliegenden Wohnungen. Davon waren 270 Wohnungen im Eigentum des ÖIF.

(2) In der 179. Kuratoriumssitzung vom 17. März 2006 berichtete der Geschäftsführer des ÖIF über das Projekt zur Restrukturierung, Neuordnung und Weiterentwicklung des Wohnungspools, welches die damalige Bundesministerin für Inneres, Liese Prokop, im Herbst 2005 initiiert hatte. Ziele des Projekts waren

- eine Flexibilisierung des Wohnungspools,
- der Abbau alter und nicht verwertbarer Rechte,
- ein regionaler Ausgleich im Wohnungsangebot und
- eine Reduktion finanzieller Haftungen bzw. Belastungen des ÖIF-Budgets.

Grundsätzlich wurde dabei festgehalten, dass Wohnungen nur dann zurückgegeben werden sollten, wenn diese

- aufgrund alter unbefristeter Verträge nicht frei waren bzw. frei wurden oder
- aufgrund fehlender Nachfrage nicht oder nur mit großer zeitlicher Verzögerung belegbar waren oder
- wenn besonders ungünstige Haftungs- und Kostenbedingungen vorlagen.

Der Geschäftsführer schlug weiters vor, einzelne verstreut liegende und teure Eigentumswohnungen aus betriebswirtschaftlichen Gründen zu veräußern. Er berichtete, dass zu einigen Wohnungen in Wien umfangreiche Gutachten über den Marktwert bzw. Verkehrswert und die Bausubstanz eingeholt worden waren. Es sollten nur Wohnungen, wo es Sinn machte und²³ ein Erlös erzielt werden konnte, verkauft werden. Bei jenen Wohnungen, für die noch kein entsprechendes Gutachten vorlag, sollte vor Veräußerung eine Verkehrswertschätzung erstellt werden.

²³ entsprechend dem genehmigten Protokoll zur 179. Kuratoriumssitzung

11.2 Der RH verwies darauf, dass entgegen der ursprünglichen Absicht, nur Wohnungen zu verkaufen, wo es Sinn machte und ein Erlös erzielt werden konnte, tatsächlich sämtliche Wohnungen im Eigentum des ÖIF veräußert wurden (siehe TZ 12).

11.3 *Der ÖIF führte dazu aus, dass sich seit 2011 keine Liegenschaften mehr im Eigentum des ÖIF befänden.*

Chronologie und
Überblick Verkäufe

12.1 (1) Der ÖIF verkaufte bis 18. August 2011 sämtliche Eigentumswohnungen. Im Folgenden ist der zeitliche Ablauf der Wohnungsverkäufe dargestellt:

Verkauf der Eigentumswohnungen

Tabelle 2: Chronologie der Wohnungsverkäufe	
Strategiewechsel	
17. März 2006	Bericht des Geschäftsführers des ÖIF in der 179. Kuratoriumssitzung über das Projekt zur Restrukturierung, Neuordnung und Weiterentwicklung des Wohnungspools, welches die damalige Bundesministerin für Inneres im Herbst 2005 initiiert hatte.
Einzelverkäufe von 33 Wohnungen	
5. April 2006	Das Kuratorium beauftragte per Umlaufbeschluss die Geschäftsführung, jene leerstehenden Eigentumswohnungen, deren Finanzierungsstruktur ungünstig (hohe Erhaltungskosten sowie Haftungsrisiken für den ÖIF) bzw. deren Vermietung an die Zielgruppe schwierig war, zu veräußern.
1. Mai 2006 bis 30. November 2009	Beauftragung einer Werkvertragsnehmerin mit der Unterstützung des Verkaufs von Eigentumswohnungen
30. Jänner 2006 bis 14. November 2010	teilweise Gutachten über den Wert der Wohnungen
3. August 2006 bis 18. August 2011	Verkäufe der Wohnungen
Verkauf der Objekte Stromstraße und Trinkhausstraße	
30. März 2007	In der 183. Kuratoriumssitzung beauftragte das Kuratorium den Geschäftsführer, die Möglichkeit der Veräußerung der Objekte Stromstraße und Trinkhausstraße (mit insgesamt 167 vermieteten Wohnungen) zu überprüfen.
17. Juli 2007 bis 15. Mai 2008	Gutachten über den Wert der Objekte bzw. über den Objektzustand
11. Dezember 2008	In der 190. Kuratoriumssitzung beschlossen die Kuratoriumsmitglieder den Verkauf der beiden Objekte
22. Dezember 2008	Verkauf der beiden Objekte
Verkauf von 70 Eigentumswohnungen in einem Paket	
26. März 2009	In der 191. Kuratoriumssitzung berichtete der damalige Geschäftsführer, dass aus seiner Sicht ein Verkauf aller weiteren Wohnungen sinnvoll wäre. Das Kuratorium beauftragte den Geschäftsführer, konkrete Angebote für den Verkauf aller Eigentumswohnungen einzuholen und diese in der nächsten Kuratoriumssitzung zur Beschlussfassung vorzulegen.
7. Juli 2009	Der ÖIF-Geschäftsführer beauftragte einen Immobiliensachverständigen mit der Erstellung eines Gutachtens über den Verkehrswert und weiters mit der Einholung von Angeboten für die Wohnungen.
17. Juli 2009	Bewertungsgutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts
20. Juli 2009	Der Immobiliensachverständige lud Interessenten zur Angebotslegung bis 23. Oktober 2009 ein.
30. Oktober 2009	Der Immobiliensachverständige berichtete dem Geschäftsführer über die eingelangten Angebote.
27. November 2009	Der ÖIF versandte das Einladungsschreiben zur 194. Kuratoriumssitzung. Gemäß der mitversandten provisorischen Tagesordnung schlug der Geschäftsführer dem Kuratorium vor, den Beschluss zu fassen, die Wohnungen an einen Bestbieter zu veräußern, wenn dieser den im Gutachten genannten Schätzwert zu zahlen bereit war. Da zum Zeitpunkt des Versands der Sitzungsunterlagen noch keine Angebote vorliegen würden, sei mittels dieses Beschlusses eine zügige Abwicklung des Verkaufs an einen Bestbieter bei Vorliegen konkreter Kaufangebote möglich.
11. Dezember 2009	In der 194. Kuratoriumssitzung berichtete der Geschäftsführer, dass die geplante Vorlage von Angeboten in der Sitzung leider nicht eingehalten werden könne. Laut Protokoll der Kuratoriumssitzung wurde der Immobiliensachverständige mit der Interessentensuche beauftragt; bis Jahresende sollten der Geschäftsführung Kaufangebote vorgelegt werden. Das Kuratorium beschloss, dass nach Vorliegen und Bewertung der Angebote – so sie zumindest am oder über dem im Gutachten ermittelten Schätzwert lagen – die Geschäftsführung die Unterlagen an die Kuratoriumsmitglieder weiterleiten sollte. Die Entscheidung, an wen die Wohnungen verkauft werden, sollte mittels Umlaufbeschluss innerhalb von zehn Arbeitstagen getroffen werden.
16. Dezember 2009	Mit E-Mail informierte der Geschäftsführer im Auftrag des Kuratoriumsvorsitzenden von dessen Vorschlag betreffend die weitere Vorgangsweise und die eingelangten Angebote. Der Kuratoriumsvorsitzende ersuchte um Verkürzung der Frist für den Umlaufbeschluss von zehn auf fünf Werktagen, weil der Verkauf ansonsten nicht mehr im Jahresabschluss 2009 berücksichtigt werden könnte. In dieser E-Mail wurde auch mitgeteilt, dass der Immobiliensachverständige nunmehr auch eine Liste konkreter Angebote übermittelt hatte.
22. Dezember 2009	Das Kuratorium stimmte per Umlaufbeschluss dem Verkauf an den Bestbieter zu.
29. Dezember 2009	Verkauf der Wohnungen

Quelle: ÖIF

(2) Die nachfolgende Tabelle bietet einen Überblick über die Wohnungsverkäufe:

Tabelle 3: Überblick Wohnungsverkäufe							
Projekt	Schätzungsgutachten	Interessentenkreis- erkundung im Sinne der Mitteilung der Europäischen Kommission	Verkaufspreis	Hypothekar- belastung über Verkaufspreis	Naheverhältnis Käufer	Weiterverkauf binnen Jahresfrist Wertsteigerung bei Weiterverkauf	TZ Verweis
Einzelverkäufe von 33 Wohnungen	teilweise	teilweise	2.136.250 EUR	ja, sofern Hypotheken auf den Wohnungen lasteten	teilweise	teilweise ca. 60 %	TZ 13 bis TZ 15
Verkauf der Objekte Stromstraße und Trinkhausstraße (insgesamt 167 Wohnungen)	Stromstraße: I. 3.876.000 EUR II. 4.310.000 EUR Trinkhausstraße: I. 1.851.000 EUR II. 2.140.000 EUR jeweils 2007	nein	Stromstraße: 790.000 EUR Trinkhausstraße: 395.000 EUR	ja	ja	nein -	TZ 16 und TZ 17
Verkauf von 70 Wohnungen in einem Paket	I. (2006) 27 Wohnungen: 3.034.000 EUR 14 Wohnungen: 1.380.000 EUR II. (2009) 70 Wohnungen 830.000 EUR	nein	867.500 EUR	ja	ja	nein -	TZ 18 und TZ 19

Quellen: ÖIF; Grundbuch

In den TZ 13 bis 19 wird im Detail auf die Verkäufe eingegangen.

12.2 In Anbetracht

- der entsprechend den vorgelegten Unterlagen eingeschränkten Form der Interessentenkreiserkundung (siehe TZ 14, 17, 19),
- der unter dem durchschnittlichen Quadratmeterpreis für gebrauchte Eigentumswohnungen mit einfachem Wohnwert (entsprechend dem Immobilien-Preisspiegel der Wirtschaftskammer) liegenden Verkaufspreise (siehe TZ 14),
- der Höhe der nach den Wohnungsverkäufen aufgenommenen Hypotheken (siehe TZ 14, 17, 19),
- der – auch unter Würdigung allfälliger zwischenzeitlich durchgeführter Sanierungsmaßnahmen – bei Weiterverkäufen von Wohnungen erzielten Verkaufspreise bzw. der Verkaufspreise, die weit unter den in Gutachten ermittelten Verkehrswerten lagen (siehe TZ 14),
- des lt. Protokoll zur 188. Kuratoriumssitzung zur Verfügung stehenden Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrags (siehe TZ 16) und
- der kurzen Frist zur Entscheidungsfindung für das Fondskuratorium (siehe TZ 19)

schöpfte der ÖIF zusammengefasst das Erlöspotenzial bei den Wohnungsverkäufen in Summe nicht aus.

Der RH empfahl dem BMI als während der Wohnungsverkäufe zuständige und dem BMEIA als nunmehr zuständige Fondsbehörde, zu klären, warum das Erlöspotenzial bei den Wohnungsverkäufen in Summe nicht ausgeschöpft wurde.

12.3 (1) *Das BMEIA verwies darauf, dass es erst seit 1. März 2014 für die Integration zuständig sei.*

(2) Nach Ansicht des BMI würde die Aufgabe der Fondsbehörde u.a. darin bestehen, Rechtsgeschäfte über die Veräußerung von unbeweglichem Fondsvermögen zu genehmigen, wobei die Genehmigung nur dann zu versagen sei, wenn durch das Rechtsgeschäft die weitere Erfüllung des Fondszweckes nicht mehr gewährleistet wäre. Insoferne sehe sich das BMI als damals zuständige Fondsbehörde nicht dazu beru-

fen, die Frage zu klären, ob seitens des ÖIF das während der Wohnungsverkäufe zu erzielende Erlöspotenzial ausgeschöpft worden sei.

(3) Der ÖIF teilte mit, dass er durch die Beauftragung unterschiedlicher Gutachter von einer dementsprechenden Validität und Plausibilität der Gutachten ausgegangen sei. Hinsichtlich der Unterschiede zwischen Schätzgutachten und tatsächlichen Verkaufserlösen wiederholte er seine bereits im Zuge der Überprüfung vorgebrachte und unter der TZ 14.1 (9) dargestellte Argumentation.

Weiters führte der ÖIF ein Schreiben der Finanzprokurator vom 5. Jänner 2015 an, wonach ein Pfandrecht üblicherweise in Höhe des gesamten Kreditbetrags eingetragen werde, wenn ein Kredit durch ein Pfandrecht an einer Immobilie besichert werden solle. Häufig werde dem Kreditbetrag auch ein „Sicherheitszuschlag“ für Nebengebühren wie Zinsen und Kosten hinzugezählt, sodass ein Pfandrecht über einen höheren Betrag als jenem der Kreditsumme entsprechenden, eingetragen werde. Hierbei würden allfällige Vorbelastungen sowie der Wert der Immobilie keine Rolle spielen. Der eingetragene Pfandbetrag könne daher den Wert der Immobilie übersteigen bzw. könne ein Pfandrecht auch dann eingetragen werden, wenn bereits die Vorbelastungen den Wert der Immobilie übersteigen würden.

Der seitens des RH im Bericht mehrfach gezogene Vergleich zwischen dem erzielten Verkaufspreis und der nach dem Wohnungskauf durch die Wohnungskäufer eingetragenen Pfandrechte erscheine dem ÖIF somit im Hinblick auf die Ausführungen der Finanzprokurator als fraglich. Aufgrund der Höhe einer Hypothek könne laut Finanzprokurator nicht auf den Wert einer Immobilie geschlossen werden. Folglich erscheine auch die Schlussfolgerung als fraglich, dass das Erlöspotenzial seitens des ÖIF aufgrund einer aufgenommenen, aber dem Zeitpunkt nach nicht näher definierten Hypothek, nicht ausgeschöpft wurde.

Darüber hinaus sei dem ÖIF nicht bekannt, welche Investitionen seitens der Wohnungskäufer nach dem Verkauf der Wohnungen durch den ÖIF getätigt worden seien und welchen Einfluss derartige Investitionen auf den Wert der Immobilien hätten.

- 12.4** (1) Der RH wies das BMEIA darauf hin, dass – um die erforderlichen Schlussfolgerungen im Zuge einer Neuübernahme von Verantwortung zu ziehen – die Analyse von vergangenen Geschäftsprozessen, wie im gegenständlichen Fall die Abläufe im Zusammenhang mit den Wohnungsverkäufen, ein wesentliches Element zur Prozessoptimierung darstellte.

(2) Der RH erwiderte dem BMI, dass die Fondsbehörde gemäß § 31 Abs. 1 Bundes-Stiftungs- und Fondsgesetz die ordnungsgemäße Verwaltung und Verwendung des Fondsvermögens sowie die Erfüllung des Fondszweckes sicherzustellen hatte.

In § 32 Abs. 3a Bundes-Stiftungs- und Fondsgesetz wurde die Bestimmung hinsichtlich der ordnungsgemäßen Verwaltung und Verwendung des Fondsvermögens durch die Anführung der Maßstäbe der Sparsamkeit und Zweckmäßigkeit präzisiert, was nach Ansicht des RH bedeutet, dass die verfügbaren Ressourcen derart eingesetzt werden sollten, dass – gemessen an den zu erreichenden Zielen – ein Höchstmaß an Nutzen geschaffen wird.

Bei den Wohnungsverkäufen schöpfte der ÖIF jedoch das Erlöspotenzial in Summe nicht aus. Daher verblieb der RH bei seiner Empfehlung.

Im Übrigen wies der RH darauf hin, dass die Beiträge des BMI den überwiegenden Teil der Einnahmen des ÖIF bildeten (siehe TZ 35). Durch einen höheren Erlös bei den Wohnungsverkäufen hätten diese Beiträge reduziert werden können.

(3) Der RH erwiderte dem ÖIF, dass er die Höhe der nach den Wohnungsverkäufen aufgenommenen Hypotheken als einen von mehreren Sachverhalten seiner Beurteilung zugrundelegte, wonach der ÖIF – insgesamt betrachtet – das Erlöspotenzial bei den Wohnungsverkäufen in Summe nicht ausschöpfte.

Beim zitierten Schreiben der Finanzprokurator – das im Übrigen der Stellungnahme des ÖIF nicht beigegeben war und das der RH sowie die zugrunde liegende Anfrage des ÖIF bei der Finanzprokurator erhob – handelte es sich um eine allgemeine Anfrage des ÖIF zur Vergabe von Krediten, in der die prüfungsgegenständlichen, konkreten Sachverhalte und Zahlen nicht enthalten waren.

Demgegenüber führte die Finanzprokurator im zitierten Schreiben aus, dass auch eine Pfandrechtseintragung mit einem geringeren Betrag, als es der Kreditsumme entsprechen würde möglich sei und eine Überlastung der Pfandliegenschaft naturgemäß zur Folge hätte, dass nicht alle Pfandgläubiger vollständig besichert wären und daher im Fall einer Zwangsversteigerung zumindest teilweise leer ausgehen würden. Die vom ÖIF in seiner Stellungnahme zum Ausdruck kommende Auskunft der Finanzprokurator, wonach aufgrund der Höhe einer Hypothek nicht auf den Wert einer Immobilie geschlossen werden könne, war dem Schreiben der Finanzprokurator jedoch nicht zu entnehmen.

Der RH wies den ÖIF darauf hin, dass der von der Finanzprokurator angeführte Sicherheitszuschlag zum Kreditbetrag im Regelfall rd. 30 % betrug. Kreditgeber setzten bei Heranziehung einer leicht verwertbaren Immobilie als Sicherheit für den Kredit einen Belehnssatz des abgeminderten, unbelasteten Verkehrswerts an (z.B. 80 %). Die Gerichtsgebühr für die Eintragung einer Hypothek in das Grundbuch trug der Kreditnehmer und betrug 1,2 % vom Wert des Pfandrechts.

Ein Kreditnehmer sollte daher bei sorgfältiger Gebarung grundsätzlich kein Interesse an einer unrealistisch hohen Hypothek haben. Ein Kreditgeber sollte grundsätzliches Interesse an einer tatsächlichen Kreditbesicherung haben. In diesem Zusammenhang verwies der RH auf die unter der TZ 17 dargestellten Höchstbetragshypotheken für das Objekt Stromstraße (rd. 3,2-Fache des Verkaufspreises) bzw. Trinkhausstraße (rd. 2,7-Fache des Verkaufspreises) und auf die unter der TZ 19 dargestellten Hypotheken im Zusammenhang mit dem Verkauf von 70 Eigentumswohnungen in einem Paket (die Hypotheken auf 40 Wohnungen betragen in Summe das rd. 2,3-Fache des Verkaufspreises der verkauften 70 Wohnungen).

Wenngleich der RH einräumte, dass aufgrund der Höhe einer Hypothek allein nicht auf den exakten Wert einer Immobilie zu schließen war, ermöglichten es die Hypotheken im überprüften Fall dem RH – in Zusammenschau mit den weiteren von ihm festgestellten Sachverhalten – die aus den Wohnungsverkäufen resultierenden Erlöse insgesamt zu beurteilen. Der RH verblieb daher bei seiner Kritik, dass der ÖIF das Erlöspotenzial bei den Wohnungsverkäufen in Summe nicht ausschöpfte.

Einzelverkäufe von
33 Wohnungen

Schätzungsgutachten

- 13.1** (1) Nach der 179. Kuratoriumssitzung beauftragte das Kuratorium per Umlaufbeschluss vom 5. April 2006 – ungeachtet dessen, dass die Satzung erst ab Jänner 2007 einen Umlaufbeschluss ermöglichte (siehe TZ 5) – die Geschäftsführung, jene leerstehenden Eigentumswohnungen, deren Finanzierungsstruktur ungünstig (hohe Erhaltungskosten sowie Haftungsrisiken für den ÖIF) bzw. deren Vermietung an die Zielgruppe schwierig war, zu veräußern. Dabei handelte es sich zur Zeit der Beschlussfassung um neun Wohnungen. In weiterer Folge verkaufte der ÖIF von 3. August 2006 bis 18. August 2011 insgesamt 33 Wohnungen im Wege von Einzelverkäufen.

(2) Für die 33 Wohnungen lagen insgesamt sieben Einzelschätzgutachten²⁴ für sechs Wohnungen vor. Fünf dieser sieben Schätzgutachten stammten vom 30. Jänner 2006 von einer technischen Planungs GmbH und beruhten auf dem Ertragswertverfahren²⁵. Nachdem lt. Gutachten Begehungen dieser Wohnungen nicht möglich waren, handelte es sich bei diesen fünf Gutachten um grobe Schätzungen. Aus dem Honorarangebot der technischen Planungs GmbH war ersichtlich, dass es sich um keine Detailbewertung der einzelnen Wohnungen handelte.

Von der gleichen Planungs GmbH stammte ein Befund für elf Wohnungen (davon existierten für zwei Wohnungen Schätzgutachten vom 30. Jänner 2006) basierend auf einer Begehung vom 28. April 2006, in dem aufgrund des schlechten Gesamtzustands für den Verkaufspreis ein Abschlag zwischen 30 % und 40 % zur Anpassung an den Verkaufspreis empfohlen wurde. Von welcher Berechnungsbasis dieser Abschlag abgezogen werden sollte, ging aus dem Gutachten nicht hervor. Auf Nachfrage teilte der ÖIF mit, dass als Berechnungsbasis der Immobilienpreisspiegel der 2006 der Wirtschaftskammer Österreich herangezogen worden sei. Welche Kategorie des Immobilienpreisspiegels herangezogen wurde, teilte der ÖIF dem RH nicht mit. Weiters übermittelte der ÖIF keinen entsprechenden Nachweis zur tatsächlichen Berechnung des Abschlags.

- 13.2** Der RH kritisierte, dass nur für einen Teil der verkauften Wohnungen Schätzgutachten vorlagen. In diesem Zusammenhang wies er kritisch darauf hin, dass der Geschäftsführer in der 179. Kuratoriumssitzung in Fällen, wo noch kein entsprechendes Gutachten vorlag, vor der Veräußerung der Wohnungen eine Verkehrswertschätzung in Aussicht gestellt hatte (siehe TZ 11).

Er kritisierte weiters, dass die Einzelschätzgutachten vielfach ohne Besichtigung der Wohnungen erstellt wurden und der Umlaufbeschluss des Kuratoriums zur Veräußerung der Wohnungen zum damaligen Zeitpunkt (April 2006) nicht durch die Satzung gedeckt war.

Der RH empfahl dem ÖIF, den allgemeinen Grundsatz der ÖNORM B 1802 Liegenschaftsbewertung Grundlagen, wonach jeder Liegenschaftsbewertung eine örtliche Befundaufnahme zugrunde zu legen war, anzuwenden.

²⁴ davon zwei für eine Wohnung

²⁵ Die weiteren beiden Gutachten stammten vom 31. Juli 2008 bzw. 14. November 2010; bei beiden wurde der Verkehrswert ermittelt.

- 13.3** *Der ÖIF verwies auf den Umstand, dass sich seit 2011 keine Liegenschaften mehr im Eigentum des ÖIF befänden und auch kein Engagement in diesem Bereich vorgesehen sei.*

Interessentenkreiserkundung und Verkäufe der Wohnungen

- 14.1** (1) Der ÖIF beauftragte eine Werkvertragsnehmerin ab 2006 insgesamt zehnmal mit der Unterstützung des Verkaufs von Eigentumswohnungen. In den Werkverträgen waren diverse organisatorische Leistungen wie Inserate, Besichtigungen usw. vereinbart. Dem ÖIF erschien diese Lösung kostengünstiger als die Beauftragung eines Immobilienmaklers.

Als Honorar waren 750 EUR pro Monat einschließlich einer allfälligen Umsatzsteuer und ein Spesenpauschale für sämtliche Aufwendungen (ausgenommen Inseratskosten) in der Höhe von ebenfalls 750 EUR pro Monat vereinbart. In Summe verrechnete die Werkvertragsnehmerin für ihre Leistungen 60.000 EUR.

(2) Der ÖIF verkaufte 33 Wohnungen im Wege von Einzelverkäufen um insgesamt 2,14 Mio. EUR. Das Honorar der Werkvertragsnehmerin betrug 2,8 % des Verkaufspreises. Von den 33 Wohnungen wurden, soweit für den RH festzustellen war, sieben Wohnungen an Gesellschaften oder Personen verkauft, die in Geschäftsbeziehungen zum ÖIF standen bzw. mit Personen, die in Geschäftsbeziehungen zum ÖIF standen, ein Naheverhältnis (siehe TZ 15) aufwiesen. Der Verkaufspreis der übrigen 26 Wohnungen betrug 1,66 Mio. EUR. Bezogen auf diese Summe betrug das Honorar der Werkvertragsnehmerin 3,6 % des Verkaufspreises.

(3) Einem Immobilienmakler stand bei einem Alleinvermittlungsauftrag im Erfolgsfall in der Regel ein Honorar von 3 % des Verkaufspreises zuzüglich 20 % USt zu. Es war üblich, dass der Makler darüber hinaus weitere 3 % des Verkaufspreises zuzüglich USt auch beim Käufer einhob. Bei einem allgemeinen Vermittlungsauftrag war es durchaus üblich, dass der Makler sein Erfolgshonorar nur beim Käufer einhob.

(4) Laut ÖIF erfolgte die Interessentensuche bei den einzelnen Wohnungsverkäufen jeweils durch Aushänge am schwarzen Brett sowie Schaltung von Inseraten auf Internetplattformen und in Zeitungen. Der ÖIF übermittelte dem RH als Nachweis eine Honorarnote der Werkvertragsnehmerin über die Schaltung von Inseraten (für einen Monat) für sieben der 33 Wohnungen auf einer Internetplattform. Weitere Nachweise konnten nicht vorgelegt werden.

Verkauf der Eigentumswohnungen

(5) Der ÖIF verkaufte 32 Wohnungen zwischen 3. August 2006 und 23. Oktober 2009 sowie eine Wohnung am 18. August 2011 mit insgesamt rd. 2.600 m² ²⁶ zu einem Preis von insgesamt 2,14 Mio. EUR. Dies entsprach einem durchschnittlichen Quadratmeterpreis von rd. 822 EUR. Zwei dieser Wohnungen waren unbefristet vermietet.

Der erzielte Quadratmeterpreis lag im Schnitt um rd. 233 EUR unter dem Durchschnittswert für gebrauchte Eigentumswohnungen mit einfachem Wohnwert entsprechend dem Immobilien-Preisspiegel der Wirtschaftskammer. Binnen Jahresfrist wurden 15 Wohnungen, die die Käufer zuvor vom ÖIF um insgesamt 1,02 Mio. EUR erworben hatten, um 1,65 Mio. EUR (um insgesamt rd. 628.700 EUR) teurer bzw. das rd. 1,6-Fache weiterverkauft.

(6) Von den sechs Wohnungen, für die Schätzgutachten vorlagen, wurden drei Wohnungen weiterverkauft. Davon wurde

- eine Wohnung um 75.000 EUR vom ÖIF verkauft (44.000 EUR unter dem Schätzwert von 119.000 EUR); diese Wohnung wurde bereits 19 Tage vor dem Verkauf durch den ÖIF um 5.000 EUR teurer weiterverkauft,
- eine Wohnung um 78.000 EUR vom ÖIF verkauft (84.000 EUR unter dem Schätzwert von 162.000 EUR); diese Wohnung wurde 167 Tage nach dem Verkauf durch den ÖIF um 89.500 EUR teurer weiterverkauft,
- eine Wohnung um 78.000 EUR vom ÖIF verkauft (76.000 EUR unter dem Schätzwert von 154.000 EUR); diese Wohnung wurde 98 Tage nach dem Verkauf durch den ÖIF um 47.000 EUR teurer weiterverkauft.

Tabelle 4: Verkäufe von Wohnungen, für die Einzelschätzgutachten vorlagen					
	Schätzwert	Verkaufspreis	Differenz Verkaufspreis – Schätzwert	Weiterverkaufspreis	Differenz Weiterverkaufspreis – Verkaufspreis
in EUR					
Wohnung A	119.000	75.000	- 44.000	80.000	5.000
Wohnung B	162.000	78.000	- 84.000	167.500	89.500
Wohnung C	154.000	78.000	- 76.000	125.000	47.000

Quelle: ÖIF

²⁶ Die Flächenangabe stammt aus einer Auflistung des ÖIF über die einzelnen Wohnungsgrößen.

(7) Die für Liegenschaftsveräußerungen gesetzlich vorgesehene Genehmigung der Fondsbehörde erfolgte bei keiner der verkauften Wohnungen (siehe TZ 10).

(8) Auf vier verkauften Wohnungen lasteten zur Zeit der Gebarungsüberprüfung lt. Grundbuchsauszug Hypotheken, die zwischen 30 % und 100 % über dem Verkaufspreis lagen. Eine weitere Wohnung war simultan mit einer zweiten Wohnung gemeinsam mit dem 3,9-Fachen des Verkaufspreises der vom ÖIF verkauften Eigentumswohnung belastet.

(9) Der ÖIF führte gegenüber dem RH nachfolgende Gründe für signifikante Unterschiede zwischen Schätzgutachten und tatsächlichen Verkaufserlösen an:

- „grundsätzlich schlechte Bausubstanz und besonders hohe Abnutzung durch spezifisches Wohnverhalten der zugewiesenen Kunden sowie in vielen Fällen sehr hoher Wohnungsbelag,
- Nichtberücksichtigung der inneren Beschaffenheit bei den erstellten Schätzgutachten,
- Nichtberücksichtigung der Frage der Bestandsfreiheit der Wohnungen,
- Nichtberücksichtigung der hohen Sanierungskosten, die für den ÖIF als Wohnungseigentümer in den Folgejahren lt. eingeholter Gutachten angefallen wären.“

14.2 (1) Der RH verwies hinsichtlich der vom ÖIF vorgebrachten Argumentation darauf, dass

- die Schätzgutachten vom ÖIF beauftragt wurden und bereits aus dem zugrundeliegenden Angebot ersichtlich war, dass es sich um keine Detailbewertungen der einzelnen Wohnungen handelte; in diesem Zusammenhang berichtete der Geschäftsführer dem Kuratorium in dessen 179. Sitzung, dass zu einigen Wohnungen umfangreiche Gutachten über den Marktwert bzw. Verkehrswert und die Bausubstanz eingeholt worden waren (siehe TZ 11) und
- keine der sechs Wohnungen, für die einzelne Schätzgutachten vorlagen, unbefristet vermietet war. Im Übrigen hatte das Kuratorium den Geschäftsführer beauftragt, jene leerstehenden Eigentumswohnungen, deren Finanzierungsstruktur ungünstig bzw. deren Vermietung an die Zielgruppe schwierig war, zu veräußern.

(2) Der RH beurteilte die Einzelverkäufe der 33 Wohnungen kritisch und gelangte zusammenfassend zur Ansicht, dass der ÖIF hiebei das Erlöspotenzial in Summe nicht ausschöpfte. Dies deshalb, weil

- die Interessentenkreiserkundung nur in eingeschränkter Form erfolgte,
- die Verkaufspreise unter dem durchschnittlichen Quadratmeterpreis für gebrauchte Eigentumswohnungen mit einfachem Wohnwert entsprechend dem Immobilien-Preisspiegel der Wirtschaftskammer lagen,
- die nach den Wohnungsverkäufen aufgenommenen Hypotheken die jeweiligen Verkaufspreise der Wohnungen beträchtlich überstiegen und
- die – auch unter Berücksichtigung allfälliger zwischenzeitlich durchgeführter Sanierungsmaßnahmen – bei Weiterverkäufen von Wohnungen erzielten Weiterverkaufspreise deutlich über den seitens des ÖIF ehemals lukrierten Verkaufspreisen lagen.

Der RH stellte weiters kritisch fest, dass ihm nur für sieben der verkauften 33 Wohnungen Nachweise über eine öffentliche Interessentenkreiserkundung vorgelegt werden konnten. Der RH wies darauf hin, dass die Beauftragung eines professionellen Immobilienmaklerbüros mit breiter Interessentenkreiserkundung letztlich vom Nutzen-Kosten Verhältnis nicht schlechter gewesen wäre, als die vom ÖIF mit der Unterstützung der Wohnungsverkäufe beauftragte Werkvertragsnehmerin, die dem ÖIF kostengünstiger erschienen war.

Er empfahl dem ÖIF, bei Liegenschaftsverkäufen eine möglichst breite Interessentensuche im Sinne der Mitteilung der Europäischen Kommission betreffend Elemente staatlicher Beihilfe bei Verkäufen von Bauten oder Grundstücken durch die öffentliche Hand bei Durchführung eines Verkaufs durch ein bedingungsfreies Bietverfahren durchzuführen.

Der RH wies das BMI und das BMEIA neuerlich darauf hin, dass die Bestimmungen über die Genehmigung von Liegenschaftsverkäufen einzuhalten sind und verwies auf seine Empfehlung in TZ 10.

14.3 *Der ÖIF verwies auf den Umstand, dass sich seit 2011 keine Liegenschaften mehr im Eigentum des ÖIF befänden und auch kein Engagement in diesem Bereich vorgesehen sei.*

Naheverhältnisse

15.1 (1) Der ÖIF verkaufte Wohnungen auch an Personen bzw. Gesellschaften, die in Geschäftsbeziehungen zum ÖIF standen bzw. mit Personen, die in Geschäftsbeziehungen zum ÖIF standen, ein Naheverhältnis aufwiesen. Soweit für den RH festzustellen war, verkaufte der ÖIF

- eine Wohnung an den Geschäftsführer und Alleingesellschafter der technischen Planungs GmbH, der Schätzgutachten über Wohnungen für den ÖIF erstellte; eine weitere Wohnung erwarb dieser zur Hälfte. Diese beiden Wohnungen wurden binnen Jahresfrist um 131.000 EUR teurer weiterverkauft;
- zwei Wohnungen an eine Handels und Service Gesellschaft, bei der zwei Personen als Geschäftsführer fungierten. Die eine Geschäftsführerin war gleichzeitig Gesellschafterin der Gesellschaft, die für die Eigentumswohnungen des ÖIF als Hausverwaltung tätig war. Der andere Geschäftsführer war der Bruder des weiteren Gesellschafters der Gesellschaft, die für die Eigentumswohnungen des ÖIF als Hausverwaltung tätig war. Die o.a. Geschäftsführerin erwarb als Privatperson eine weitere Wohnung vom ÖIF.

(2) Der damalige stellvertretende Geschäftsführer des ÖIF kaufte vom ÖIF eine Wohnung mit – laut Gutachten – 65 m² im 11. Wiener Gemeindebezirk am 11. Dezember 2008 um 50.000 EUR (3.900 EUR über dem Schätzwert). Die Verkehrswertschätzung führte eine Bauprojektierungs GmbH durch, deren Geschäftsführer und Gesellschafter auch Geschäftsführer und Gesellschafter einer weiteren Gesellschaft war, die das Haus der beruflichen Bildung und Integration (HABIBI) an den ÖIF vermietete (siehe TZ 28) sowie auch Gutachten über die Objekte Stromstraße und Trinkhausstraße erstellte (siehe TZ 16).

Die Verkehrswertschätzung wies den Gesamtzustand als einfach und dem Alter des Wohnhauses entsprechend, jedoch als nicht unmittelbar reparaturbedürftig aus. Aus dem Verkaufspreis ergab sich ein Quadratmeterpreis von rd. 769 EUR. Entsprechend dem Immobilien-Preisspiegel der Wirtschaftskammer 2009 betrug der Durchschnittswert für gebrauchte Eigentumswohnungen mit einfachem Wohnwert im 11. Wiener Gemeindebezirk im Jahr 2008 rd. 942 EUR.

Auf Wunsch des Kuratoriumsvorsitzenden informierte der Geschäftsführer das Kuratorium am 3. Oktober 2008 über das Ansinnen des stellvertretenden Geschäftsführers nach dem Kauf der Wohnung und davon, dass er das beste Angebot vorgelegt hatte.

Verkauf der Eigentumswohnungen

(3) Eine Privatperson, die als Treuhänder für den Geschäftsführer und Gesellschafter der für den ÖIF tätigen Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft auftrat, kaufte vom ÖIF eine Wohnung mit 110 m² im 3. Wiener Gemeindebezirk am 18. August 2011 um 107.500 EUR (2.500 EUR unter dem Schätzwert) zuzüglich 12.500 EUR für vorhandenes Inventar. Der ÖIF nutzte diese Wohnung vor dem Verkauf als Seminar- und Veranstaltungszentrum.

Für diese Wohnung lagen zwei Schätzgutachten einer technischen Planungs GmbH vor.

- Das erste Gutachten stammte vom 30. Jänner 2006. Dieses Gutachten beruhte auf dem Ertragswertverfahren und wurde ohne vorherige Begehung der Wohnung erstellt. Als Schätzwert wurden 162.000 EUR ermittelt; lt. Gutachten entsprach dies den marktüblichen Preisen.
- Das zweite Gutachten stammte vom 14. November 2010. In diesem Gutachten wurde der Verkehrswert mit 110.000 EUR ermittelt. Auf Basis einer Begehung wurde der Wohnung ein allgemein durchschnittlicher Zustand bescheinigt.
- Im Zeitraum zwischen diesen beiden Gutachten investierte der ÖIF in die Sanierung bzw. in das Inventar der Wohnung in den Jahren 2008 bzw. 2009 – noch ohne die erbrachte Arbeitsleistung der ÖIF-eigenen Haustechniker – entsprechend den vom ÖIF dem RH vorgelegten Rechnungen rd. 28.415 EUR exkl. USt.

Eine Befassung des Kuratoriums mit dem Wohnungsverkauf war aus den Protokollen der Kuratoriumssitzungen nicht ersichtlich.

Aus dem Verkaufspreis (ohne Inventar) ergab sich ein Quadratmeterpreis von rd. 977 EUR. Entsprechend dem Immobilien-Preisspiegel der Wirtschaftskammer 2012 betrug der Durchschnittswert für gebrauchte Eigentumswohnungen mit einfachem Wohnwert im 3. Wiener Gemeindebezirk im Jahr 2011 rd. 1.558 EUR.

- 15.2** Gerade in Anbetracht der festgestellten Naheverhältnisse bei Wohnungsverkäufen bekräftigt der RH seine in TZ 14 dargelegte Kritik und hob hervor, dass auch in den Fällen von Naheverhältnissen das Erlöspotenzial beim Einzelverkauf der Wohnungen in Summe nicht ausgeschöpft wurde.

Er wiederholte seine Empfehlung an den ÖIF, bei Liegenschaftsverkäufen eine möglichst breite Interessentensuche im Sinne der Mitteilung der Europäischen Kommission betreffend Elemente staatlicher Beihilfe bei Verkäufen von Bauten oder Grundstücken durch die öffentliche Hand bei Durchführung eines Verkaufs durch ein bedingungs-freies Bietverfahren durchzuführen (siehe TZ 14).

- 15.3** Der ÖIF verwies auf den Umstand, dass sich seit 2011 keine Liegenschaften mehr im Eigentum des ÖIF befänden und auch kein Engagement in diesem Bereich vorgesehen sei.

Laut Stellungnahme des ÖIF war für ihn die angeführte Weiterverkaufssumme betreffend die vom Geschäftsführer und Alleingesellschafter der technischen Planungs GmbH erworbenen Wohnungen in der Höhe von 131.000 EUR über dem Kaufpreis nicht vollständig nachvollziehbar. Der Weiterverkaufspreis habe 297.000 EUR betragen, der Kaufpreis 166.000 EUR.

Der Geschäftsführer und Alleingesellschafter der technischen Planungs GmbH, der Schätzgutachten über Wohnungen für den ÖIF erstellte, habe Unterlagen an den ÖIF übermittelt, aus denen hervorgehen würde, dass er 107.000 EUR in die Wohnungen investiert und der Gewinn durch Wohnungsverkauf demnach 24.000 EUR brutto betragen habe.

Zur Wohnung im 11. Wiener Gemeindebezirk führte der ÖIF ein weiteres Gutachten eines allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen für Immobilien und Straßenbau aus Graz vom Oktober 2014 an, welches das Gutachten aus dem Jahr 2008 plausibilisiert und bestätigt habe.

- 15.4** Der RH verwies darauf, dass entsprechend den unter den TZ 15.1 dargestellten Sachverhalten wie Verkauf unter dem Schätzwert bzw. Verkauf zu einem Preis unterhalb des Durchschnittswertes entsprechend dem Immobilien-Preisspiegel der Wirtschaftskammer das Erlöspotenzial beim Einzelverkauf der Wohnungen in Summe nicht ausgeschöpft wurde. Er wies darauf hin, dass sich die angeführten 131.000 EUR aus der Subtraktion des Kaufpreises in der Höhe von 166.000 EUR vom Weiterverkaufspreis in der Höhe von 297.000 EUR ergaben. Der RH erwiderte, dass der ÖIF keine Unterlagen zu den genannten Investitionen vorlegte und eine Plausibilisierung daher nicht möglich war.

Verkauf der Eigentumswohnungen

Der RH entgegnete dem ÖIF weiters, dass sich im konkreten Fall der Tätigkeitsbereich des Gutachters als allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger hinsichtlich des Fachgebiets Wohnungseigentum auf die Nutzwertfestsetzung beschränkte. Er verblieb daher bei seiner Kritik.

Verkauf der Objekte
Stromstraße und
Trinkhausstraße

Schätzgutachten

16.1 (1) In der 183. Kuratoriumssitzung vom 30. März 2007 beauftragte das Kuratorium den Geschäftsführer, die Möglichkeit der Veräußerung der Objekte Stromstraße und Trinkhausstraße (mit insgesamt 167 vermieteten Wohnungen) zu überprüfen. Im Objekt Stromstraße waren von 110 Wohneinheiten 60 unbefristet vermietet, im Objekt Trinkhausstraße von 57 Wohneinheiten 31²⁷.

(2) In der 185. Kuratoriumssitzung vom 28. September 2007 präsentierte der Geschäftsführer die Gutachten (vom 17. Juli 2007) eines Immobiliensachverständigen über die beiden Objekte. Dieser ermittelte

- den Verkehrswert des Objekts Stromstraße basierend auf dem Durchschnittsmietzins von 2,62 EUR/m² und einer Nutzfläche von 7.302,78 m² nach dem Ertragswertverfahren mit 3,88 Mio. EUR,
- den Verkehrswert des Objekts Trinkhausstraße basierend auf dem Durchschnittsmietzins von 2,56 EUR/m² und einer Nutzfläche von 3.313,93 m² mit 1,85 Mio. EUR.

Beide Gutachten gingen von einem geldlastenfreien Zustand der Objekte aus.

(3) Ergänzend berichtete der Geschäftsführer von Belastungen der Liegenschaften durch offene Darlehen in der Höhe von 652.122,66 EUR und den – von einer technischen Planungs GmbH gemäß ihrem Gutachten vom August 2007 – für die nächsten 20 Jahre erwarteten Sanierungskosten für das Objekt Stromstraße in der Höhe von 3,26 Mio. EUR bzw. Trinkhausstraße in der Höhe von 1,77 Mio. EUR.

Aus diesem Gutachten vom August 2007 war ersichtlich, dass Unklarheit über die Anzahl der zu sanierenden Wohnungen herrschte. Während lt. Angabe der Hausverwaltung 20 Wohnungen im Objekt Stromstraße bzw. zehn Wohnungen im Objekt Trinkhausstraße komplett saniert waren, war dies lt. Angabe des ÖIF nur für 14 Wohnungen im

²⁷ die letzte unbefristete Vermietung stammte aus dem Jahr 2002

Objekt Stromstraße²⁸ bzw. für drei Wohnungen im Objekt Trinkhausstraße gesichert der Fall.

Das Gutachten ging in weiterer Folge von einer maximalen Anzahl zu sanierender Wohnungen aus. Unter Ansatz der von der Hausverwaltung angegebenen Anzahl der zu sanierenden Wohnungen hätten sich für die laufende Wohnungssanierung

- für das Objekt Stromstraße Sanierungskosten von rd. 2,81 Mio. EUR anstatt 3,00 Mio. EUR sowie
- für das Objekt Trinkhausstraße Sanierungskosten rd. 1,54 Mio. EUR anstatt 1,61 Mio. EUR ergeben.

In der Darstellung der Gesamtkosten waren auch Verbesserungsmaßnahmen wie eine Fassadensanierung mit Vollwärmeschutz (122.000 EUR für das Objekt Stromstraße bzw. 114.000 EUR für das Objekt Trinkhausstraße) und die Asphaltierung des Parkplatzes inkl. Anbringung eines automatischen Schrankens beim Objekt Trinkhausstraße (23.000 EUR) enthalten.

(4) In der 186. Kuratoriumssitzung vom 5. Dezember 2007 berichtete der damalige Geschäftsführer von einem zweiten eingeholten Gutachten (vom 5. November 2007) einer technischen Planungs GmbH. Dieses ermittelte den Verkehrswert als Mittelwert des Sachwerts und des Ertragswerts

- für das Objekt Stromstraße mit 4,31 Mio. EUR bzw.
- für das Objekt Trinkhausstraße mit 2,14 Mio. EUR.

Bei der Ermittlung des Ertragswerts ging der Gutachter nicht vom Durchschnittsmietzins, sondern von marktüblichen Mietpreisen aus.

Beim Objekt Stromstraße waren bei der Ermittlung des Sachwerts Wertminderungen wegen Bauschäden und Baumängeln in der Höhe von 616.030,08 EUR sowie eine Wertminderung wegen des Alters des Gebäudes in der Höhe von 2,70 Mio. EUR – in Summe in der Höhe von 3,31 Mio. EUR und damit in etwa in der Höhe der im Gutachten vom August 2007 angegebenen Sanierungskosten in der Höhe von 3,27 Mio. EUR – mitberücksichtigt.

²⁸ Auf Nachfrage des RH im Zuge der Gebarungsprüfung gab der ÖIF bekannt, dass 20 Wohnungen saniert waren.

Verkauf der Eigentumswohnungen

Beim Objekt Trinkhausstraße waren bei der Ermittlung des Sachwerts Wertminderungen wegen Bauschäden und Baumängeln in der Höhe von 189.855 EUR sowie eine Wertminderung wegen des Alters des Gebäudes in der Höhe von 1,52 Mio. EUR – in Summe in der Höhe von 1,71 Mio. EUR und damit in etwa in der Höhe der im Gutachten vom August 2007 angegebenen Sanierungskosten in der Höhe von 1,77 Mio. EUR – mitberücksichtigt.

Die unterschiedlichen Annahmen der Gutachten vom 17. Juli 2007 bzw. vom 5. November 2007 sind in der nachfolgenden Tabelle betreffend die Ermittlung des Ertragswerts am Beispiel des Objekts Stromstraße dargestellt.

Tabelle 5: Vergleich der Ermittlung des Ertragswerts für das Objekt Stromstraße		
	Gutachten Stromstraße vom 17. Juli 2007	Gutachten Stromstraße vom 5. November 2007
Mieteinnahmen pro Jahr	229.810,80 EUR	370.293,12 EUR
abzüglich Verwaltungskosten in Bezug zur jährlichen Mietsumme	–	– 5,0 % bzw. – 18.514,66 EUR
abzüglich Instandhaltungskosten in Bezug zur jährlichen Mietsumme	– 3,0 % bzw. – 6.894,32 EUR	– 3,5 % bzw. – 12.960,26 EUR
abzüglich Mietausfallwagnis in Bezug zur jährlichen Mietsumme	– 1,0 % bzw. – 2.298,11 EUR	– 1,5 % bzw. – 5.554,40 EUR
Jahresreinertrag	220.618,37 EUR	333.263,81 EUR
Restnutzungsdauer	50 Jahre	42 Jahre
Kapitalisierungszinssatz	5,25 %	5,50 %
daraus Vervielfältiger	17,57	16,26
Gebäudeertragswert	rd. 3.876.000,00 EUR	5.419.869,04 EUR
Wertminderungen wegen Bauschäden und Baumängeln in Bezug zum Gebäudeertragswert	–	– 8,0 % bzw. – 433.589,52 EUR
Ertragswert der Liegenschaft	rd. 3.876.000 EUR	4.986.279,52 EUR
Abschlag zur Anpassung an den Verkehrswert	–	– 15,0 % bzw. – 747.941,93 EUR
Verkehrswert der Liegenschaft nach dem Ertragswertverfahren	rd. 3.876.000 EUR	4.238.337,59 EUR

Quelle: ÖIF

Angesichts des Volumens der Veräußerung wurde in der Kuratoriumssitzung vereinbart, noch ein drittes Gutachten einzuholen.

(5) In der 188. Kuratoriumssitzung vom 20. Juni 2008 berichtete der damalige Geschäftsführer basierend auf einem Gutachten einer Bauprojektierungs GmbH von voraussichtlichen Sanierungskosten für beide Objekte in der Höhe von rd. 4,6 Mio. EUR. Aus dem Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag standen lt. Protokoll zur 188. Kuratoriumssitzung rd. 600.000 EUR zur Verfügung. In dem Gutachten waren Kosten für die Sanierung sämtlicher 167 Wohnungen enthalten.

Die im Gutachten ermittelten Sanierungskosten hätten sich unter Ansatz der vom ÖIF angegebenen Anzahl bereits sanierter Wohnungen um rd. 380.000 EUR reduziert bzw. unter Ansatz der von der Hausverwaltung angegebenen Anzahl bereits sanierter Wohnungen um 600.000 EUR reduziert.

In der Darstellung der Gesamtkosten waren auch Verbesserungsmaßnahmen für eine Fassadensanierung mit Vollwärmeschutz in der Höhe von rd. 500.000 EUR enthalten. Für Sofortsanierungsmaßnahmen (Brandschutz, Gas, Aufzug, etc.) waren rd. 616.000 EUR ausgewiesen.

Auf Vorschlag des Geschäftsführers beauftragte das Kuratorium diesen mit der Fortsetzung der Veräußerungsbemühungen, weil eine Sanierung nach Ansicht des Kuratoriums nicht wirtschaftlich vertretbar sei.

- 16.2** Der RH stellte kritisch fest, dass den verschiedenen Gutachten u.a. unterschiedliche Annahmen über die Restnutzungsdauer, den Hauptmietzins, die Wertminderungen wegen Bauschäden und Baumängeln und die Anzahl der zu sanierenden Wohnungen zugrunde lagen. Weiters erfolgte die Verkehrswertermittlung nach unterschiedlichen Verfahren. Dies erschwerte für die Kuratoriumsmitglieder die Vergleichbarkeit. Der RH kritisierte in dem Zusammenhang, dass Unklarheit über die Anzahl der bereits sanierten Wohnungen herrschte.

Interessentenkreiserkundung und Objektverkäufe

- 17.1** (1) Nach der Einholung von Vergleichsangeboten beauftragte der Geschäftsführer um 54.500 EUR exkl. USt die o.a. Bauprojektierungs GmbH mit der Interessentensuche und der Angebotsbewertung. Die Vergleichsangebote gaben der o.a. Immobiliensachverständige und eine Immobilienmakler Gesellschaft, deren unbeschränkt haftender Gesellschafter in weitere Folge als Bestbieter für den Wohnungsverkauf ermittelt wurde, ab.

Verkauf der Eigentumswohnungen

(2) In der 190. Kuratoriumssitzung vom 11. Dezember 2008 lagen vier Angebote für die Objekte vor:

- ein Angebot über 1,19 Mio. EUR einer Privatperson, die auch Gesellschafter einer Gesellschaft war, die zur Angebotslegung für die Interessentenkreiserkundung eingeladen wurde, sowie Gesellschafter der Gesellschaft war, die für die Eigentumswohnungen des ÖIF als Hausverwaltung tätig war,
- ein Angebot einer Gesellschaft über 1,12 Mio. EUR, deren Geschäftsführer auch Geschäftsführer jener Gesellschaft war, welche die Liegenschaft Mülkerbastei vom Wiener Stadterweiterungsfonds²⁹ erwarb (siehe Reihe Bund 2013/4),
- ein Angebot einer Gesellschaft über 1 Mio. EUR und
- ein Angebot eines Immobiliensachverständigen über 750.000 EUR, der in weiterer Folge mit der Ermittlung des Verkehrswerts und der Interessentensuche für den Verkauf von 70 Eigentumswohnungen in einem Paket beauftragt wurde (siehe TZ 18).

Darüber hinaus lagen hinsichtlich der Interessentenauswahl bzw. allfälliger Inserate in Printmedien oder im Internet keine Unterlagen vor. Alle Bieter verzichteten auf eine vorzeitige Kündigung aufrechter Mietverträge.

(3) In der Kuratoriumssitzung wurden die niedrigen Angebotspreise – die sich auf rd. 20 % der Schätzsumme beliefen – und die erforderlichen Sanierungsarbeiten erörtert. Der Geschäftsführer des ÖIF schätzte, dass die notwendigen Sofortsanierungen rd. 1 Mio. EUR (aus den Gutachten waren 616.000 EUR ableitbar – siehe TZ 16) betragen würden. Er stellte klar, dass er bei einem Nichtverkauf keinerlei Haftungen aufgrund der fehlenden Betriebssicherheiten in den beiden Objekten übernehme. Der Kuratoriumsvorsitzende betrachtete es als absolut sinnvoll, die Objekte zu verkaufen. Er gab seiner Einschätzung Ausdruck, wonach sich die Marktsituation in der nächsten Zeit eher noch verschlechtern werde.

Die Kuratoriumsmitglieder bedauerten, dass kein besseres Angebot gelegt worden war, beschlossen jedoch nach Interessensabwägung (sofort zu tätige Sanierungskosten, Haftungsfragen, Mieterbeschwerden etc.) den Verkauf der beiden Objekte an den Bestbieter.

²⁹ Der Geschäftsführer des ÖIF war zu diesem Zeitpunkt auch Geschäftsführer des Wiener Stadterweiterungsfonds.

(4) Mit Kaufvertrag vom 22. Dezember 2008 verkaufte der ÖIF die Objekte Stromstraße und Trinkhausstraße an den Bestbieter um 1,19 Mio. EUR. Davon betrug der Verkaufspreis für das Objekt Stromstraße 790.000 EUR und das Objekt Trinkhausstraße 395.000 EUR. Der Verkaufspreis lag somit massiv unter den Schätzpreisen der Gutachten vom Juli 2007 bzw. vom November 2007 von 3,88 Mio. EUR bzw. 4,31 Mio. EUR für das Objekt Stromstraße sowie 1,85 Mio. EUR bzw. 2,14 Mio. EUR für das Objekt Trinkhausstraße.

(5) Die für Liegenschaftsveräußerungen gesetzlich vorgesehene Genehmigung der Fondsbehörde erfolgte auch bei diesem Verkauf nicht (siehe TZ 10).

(6) Auf dem Objekt Stromstraße lasteten zur Zeit der Gebarungsüberprüfung lt. Grundbuchsauszug Hypotheken in der Höhe von insgesamt 2,49 Mio. EUR. Dabei wurde eine Höchstbetragshypothek in der Höhe von 1,44 Mio. EUR rund drei Monate nach dem Abschluss des Kaufvertrags bestellt; eine weitere Höchstbetragshypothek³⁰ in der Höhe von 520.000 EUR wurde innerhalb von neun Monaten nach Abschluss des Kaufvertrags bestellt; schließlich folgte eine dritte Höchstbetragshypothek in der Höhe von 532.000 EUR ca. 2 ³/₄ Jahre nach Abschluss des Kaufvertrags. Die Höchstbetragshypotheken betragen in Summe das rd. 3,2-Fache des Verkaufspreises.

Auf dem Haus Trinkhausstraße lasteten lt. Grundbuchsauszug Hypotheken in der Höhe von insgesamt 1,08 Mio. EUR. Dabei wurde eine Höchstbetragshypothek in der Höhe von 720.000 EUR rund drei Monate nach Abschluss des Kaufvertrages bestellt; eine weitere Höchstbetragshypothek von 360.000 EUR wurde ca. 1 ³/₄ Jahre nach Abschluss des Kaufvertrages bestellt. Die Höchstbetragshypotheken betragen in Summe das rd. 2,7-Fache des Verkaufspreises.

17.2 Der RH kritisierte die eingeschränkte Form der Interessentenkreiserkundung. Dies trug nach Ansicht des RH dazu bei, dass – auch unter Berücksichtigung der anfallenden Sanierungsmaßnahmen einschließlich des lt. Protokoll zur 188. Kuratoriumssitzung zur Verfügung stehenden Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrags – die Verkaufspreise massiv unter den in Gutachten ermittelten Verkehrswertwerten lagen und somit der ÖIF das Erlöspotenzial in Summe neuerlich nicht ausschöpfte (siehe TZ 15). Zudem verwies der RH in diesem Zusammenhang kritisch auf die Höhe der nach den Wohnungsverkäufen aufgenommenen Hypotheken, was auf einen höheren Wert der günstig erworbenen Wohnungen schließen ließ.

³⁰ als Nebeneinlage

Verkauf der Eigentumswohnungen

Der RH empfahl dem ÖIF, bei Liegenschaftsverkäufen eine möglichst breite Interessentensuche im Sinne der Mitteilung der Europäischen Kommission betreffend Elemente staatlicher Beihilfe bei Verkäufen von Bauten oder Grundstücken durch die öffentliche Hand bei Durchführung eines Verkaufs durch ein bedingungsfreies Bietverfahren durchzuführen.

Weiters wies der RH das BMI und das BMEIA – wie bereits in TZ 10 dargestellt – darauf hin, dass die Bestimmungen über die Genehmigung von Liegenschaftsverkäufen einzuhalten sind.

- 17.3** *Der ÖIF verwies auf den Umstand, dass sich seit 2011 keine Liegenschaften mehr im Eigentum des ÖIF befänden und auch kein Engagement in diesem Bereich vorgesehen sei.*

Verkauf von 70 Eigentumswohnungen in einem Paket

Schätzgutachten

- 18.1** (1) In der 191. Kuratoriumssitzung vom 26. März 2009 berichtete der damalige Geschäftsführer, dass aus seiner Sicht ein Verkauf aller weiteren (70) Wohnungen sinnvoll wäre. Er begründete dies mit dem negativen Saldo aus Mieteinnahmen (mehr als die Hälfte der Wohnungen waren unbefristet vermietet) und den hohen Ausgaben für die Wohnungen. Das Kuratorium beauftragte den Geschäftsführer, konkrete Angebote für den Verkauf aller Eigentumswohnungen einzuholen und diese in der nächsten Kuratoriumssitzung zur Beschlussfassung vorzulegen.

(2) Für 27³¹ dieser 70 Wohnungen lagen Schätzgutachten von einer technischen Planungs GmbH vom 30. Jänner 2006 vor. Da Begehungen der Wohnungen lt. Gutachter nicht möglich waren, handelte es sich bei diesen Gutachten um grobe Schätzungen. Die Schätzungen beruhten auf dem Ertragswertverfahren. Als Schätzwert für diese 27 Wohnungen wurden 3,03 Mio. EUR ermittelt. Davon betrug der Schätzwert für ein Zinshaus in der Brünnerstraße mit 14 Einzelwohnungen – unter der Voraussetzung einer (zur Zeit der Gutachtenerstellung allerdings nicht durchgeführten) Parifizierung – 1,38 Mio. EUR.

(3) Der ÖIF holte im Juni 2009 ein Angebot betreffend die Erstellung eines Gutachtens über den Verkehrswert und weiters die Einholung von Angeboten für die Wohnungen (Arbeitsteil 1) und für die Überprüfung dieses Arbeitsteils 1 sowie der Bewertung der vorliegenden Angebote (Arbeitsteil 2) von einem Immobiliensachverständigen – der bei den

³¹ davon 14 Wohnungen in einem Mietzinshaus

Objekten Stromstraße und Trinkhausstraße auch als Bieter auftrat – ein. Laut Ladung zur Angebotslegung beabsichtigte der ÖIF den einen oder den anderen Arbeitsteil zu vergeben.

Der Immobiliensachverständige bot die Leistungen für den Arbeitsteil 1 mit 19.680 EUR inkl. USt und für den Arbeitsteil 2 mit 16.800 EUR inkl. USt (in Summe 36.480 EUR inkl. USt) an.

Der ÖIF-Geschäftsführer beauftragte am 7. Juli 2009 diesen Immobiliensachverständigen – lt. Bericht Wohnen und Immobilien des ÖIF an den Aufsichtsrat des ÖIF direkt – mit dem Arbeitsteil 1. Die Beauftragung des Arbeitsteils 2 erfolgte lt. Auftragschreiben nicht. Der Immobiliensachverständige verrechnete dem ÖIF 19.680 EUR inkl. USt für die Erstellung des Gutachtens und 23.400 EUR inkl. USt (in Summe 43.080 EUR inkl. USt) für die Durchführung des Bietverfahrens. Warum der ÖIF diese Überzahlung anerkannte, blieb unklar und für den RH nicht nachvollziehbar.

(4) Im o.a. Gutachten vom 17. Juli 2009 über den Verkehrswert der Wohnungen enthalten war – wiewohl der Titel des Gutachtens 71 Wohnungen auswies – eine Bewertung für 70 Wohnungen³². Die Erstellung des Gutachtens erfolgte auf Basis einer Begehung von drei – vom Auftraggeber vorgegebenen – Objekten, einem Zinshaus in der Brünnerstraße mit 14 Einzelwohnungen³³ (für das auch ein Gutachten vom 30. Jänner 2006 vorlag), einer Wohnung in der Einwanggasse und einer Wohnung in der Kaiser-Ebersdorfer Straße. Geldlasten wurden in der Bewertung nicht berücksichtigt, es wurde der fiktiv geldlastenfreie Zustand bewertet.

Der Gutachter argumentierte, dass ein Verkauf der Wohnungen nur im Paket möglich sei, weil ca. 63 % der Objekte unbefristet (der letzte unbefristet abgeschlossene Mietvertrag stammte aus dem Jahr 1999) und weit unter Marktniveau (u.a. eine Wohnung im 2. Wiener Gemeindebezirk in der Glockengasse mit einem Hauptmietzins von 1,10 EUR/m², eine Wohnung im 9. Wiener Gemeindebezirk in der Wasagasse mit einem Hauptmietzins von 0,77 EUR/m², etc.) vermietet waren.

Der Gutachter ermittelte den Verkehrswert basierend auf einem Quadratmeterpreis von 260 EUR/m² für das Zinshaus mit 14 Einzelwohnungen (insgesamt 255.307 EUR) in der Brünnerstraße und 130 EUR/m² für die weiteren 56 Eigentumswohnungen (insgesamt 575.812,90 EUR). Anschließend überprüfte er das Ergebnis mit einer angenommenen

³² Entsprechend der nach dem Alphabet durchnummerierten Auflistung fehlte die Nr. 66.

³³ davon wurde eine Wohnung besichtigt

Kapitalisierung des tatsächlichen Ertrags³⁴ und einer angenommenen Restnutzungsdauer. Für die Ermittlung der Durchschnittsmiete setzte er als Miete für sieben nicht vermietete Wohnungen 0 EUR an.

Der schließlich durch den Gutachter für 70 Eigentumswohnungen mit 5.411 m² Nutzfläche ermittelte Verkehrswert betrug 830.000 EUR. Er wies darauf hin, dass ein stark eingeschränkter Käuferkreis mit besonderer Entwicklungsfantasie zu erwarten sei, weil die Instandhaltung der weit unter Marktwert unbefristet vermieteten Wohnungen teilweise mehr koste als mit dem Hauptmietzins eingenommen würde und bei den befristeten Wohnungen, die in absehbarer Zeit frei würden, ein enormer rückgestauter Erhaltungsaufwand bestehe.

(5) Zur Abschätzung der Auswirkung von Änderungen der Miete berechnete der RH den Verkehrswert der Liegenschaften unter Ansatz eines Hauptmietzinses von 5,10 EUR (dieser Mietzins wurde im letzten abgeschlossenen befristeten Mietvertrag verrechnet), für die sieben im Gutachten mit 0 EUR Hauptmietzins angesetzten Wohnungen nach ansonsten der selben Methode wie der Gutachter. Daraus ergab sich ein Ertragswert von rd. 1,5 Mio. EUR statt 830.000 EUR.

- 18.2** Der RH bemängelte die direkte Vergabe der Leistungen zur Ermittlung des Verkehrswerts der Wohnungen und empfahl dem ÖIF, künftig Vergleichsangebote einzuholen. Er kritisierte die gegenüber seinem Angebot erfolgte Überzahlung des Immobiliensachverständigen, die vom ÖIF nicht begründet werden konnte.

Der RH verwies darauf, dass der Ertragswert – zufolge seiner Abschätzung der Auswirkung von Änderungen der Miete – unter Ansatz eines realitätsnäheren Hauptmietzinses von 5,10 EUR für die sieben im Gutachten mit 0 EUR Hauptmietzins angesetzten Wohnungen mit ansonsten gleich angesetzten Parametern von 830.000 EUR auf rd. 1,5 Mio. EUR stieg. In diesem Zusammenhang empfahl er dem ÖIF, Gutachten einer Validitäts- und Plausibilitätsprüfung zu unterziehen.

- 18.3** *Der ÖIF verwies auf den Umstand, dass sich seit 2011 keine Liegenschaften mehr im Eigentum des ÖIF befänden und auch kein Engagement in diesem Bereich vorgesehen sei.*

Die Empfehlung des RH werde jedoch für darüber hinausgehende Bereiche im ÖIF angewandt.

³⁴ gesamte Fläche mal Durchschnittsmiete

Interessentenkreiserkundung und Verkauf der Wohnungen

19.1 (1) Am 27. November 2009 versandte der ÖIF das Einladungsschreiben zur 194. Kuratoriumssitzung. Gemäß der mitversandten provisorischen Tagesordnung schlug der Geschäftsführer dem Kuratorium vor, den Beschluss zu fassen, die Wohnungen an den Bestbieter zu veräußern, wenn dieser den im Gutachten genannten Schätzwert zu zahlen bereit war. Da zum Zeitpunkt des Versands der Sitzungsunterlagen noch keine Angebote vorliegen würden, sei mittels dieses Beschlusses eine zügige Abwicklung des Verkaufs an einen Bestbieter bei Vorliegen konkreter Kaufangebote möglich.

In der 194. Kuratoriumssitzung vom 11. Dezember 2009 berichtete der Geschäftsführer, dass die geplante Vorlage von Angeboten in der Sitzung leider nicht eingehalten werden könne. Laut Protokoll der Kuratoriumssitzung wurde der Immobiliensachverständige (siehe TZ 18) mit der Interessentensuche beauftragt; bis Jahresende sollten der Geschäftsführung Kaufangebote vorgelegt werden. Das Kuratorium beschloss, dass nach Vorliegen und Bewertung der Angebote – so sie zumindest am oder über dem im Gutachten ermittelten Schätzwert lagen – die Geschäftsführung die Unterlagen an die Kuratoriumsmitglieder weiterleiten sollte. Die Entscheidung, an wen die Wohnungen verkauft werden, sollte mittels Umlaufbeschluss innerhalb von zehn Arbeitstagen getroffen werden.

(2) Am 30. Oktober 2009 – somit rd. eineinhalb Monate vor der Kuratoriumssitzung – hatte der bereits am 7. Juli 2009 mit der Interessentensuche direkt beauftragte Immobiliensachverständige (siehe TZ 18) dem Geschäftsführer über die eingelangten Angebote berichtet. Zuvor hatte der Immobiliensachverständige mit Schreiben vom 20. Juli 2009 Interessenten zur Angebotslegung bis 23. Oktober 2009 eingeladen. Entsprechend den vorliegenden Unterlagen lagen drei Angebote von Gesellschaften vor:

- ein Angebot über 867.500 EUR einer Vermögensverwaltungs Gesellschaft – die am 10. September 2009 gegründet worden war –, deren Geschäftsführerin und Gesellschafterin auch Gesellschafterin der Gesellschaft war, die für die Eigentumswohnungen des ÖIF als Hausverwaltung tätig war, und auch als Privatperson eine Wohnung des ÖIF erwarb;
- ein Angebot einer Gesellschaft über 845.000 EUR; an der im Firmenwortlaut aufscheinenden Adresse war die Hausverwaltung tätig, die auch für den ÖIF die Hausverwaltung für die Eigentumswohnungen wahrnahm;

Verkauf der Eigentumswohnungen

- ein Angebot einer Gesellschaft über 760.000 EUR, deren Geschäftsführer auch Geschäftsführer jener Gesellschaft war, welche die Liegenschaft Mülkerbastei vom Wiener Stadterweiterungsfonds³⁵ erwarb (siehe Reihe Bund 2013/4).

Darüber hinaus lagen hinsichtlich der Interessentenauswahl bzw. allfälliger Inserate in Printmedien oder im Internet keine Unterlagen vor.

(3) Hinsichtlich der Fertigung der Angebote stellte der RH fest:

- Das firmenmäßig unterfertigte Angebot über 760.000 EUR stammte vom 19. Oktober 2009.
- Das Angebot über 845.000 EUR lag in einer nicht unterschriebenen Form vom 17. Oktober 2009 und in einer ansonsten bis auf das Datum wortidenten Form firmenmäßig unterfertigt vom 11. Dezember 2009 vor.
- Das Angebot über 867.500 EUR lag in einer nicht unterschriebenen Form vom 21. Oktober 2009 und in einer ansonsten bis auf das Datum wortidenten Form firmenmäßig unterfertigt vom 9. Dezember 2009 vor.

(4) Sämtliche vorgelegten Angebote galten bis 18. Dezember 2009 und bezogen sich auf einen lastenfreien Erwerb der Wohnungen, alle Bieter verzichteten auf eine vorzeitige Kündigung der Mietverträge. Sämtliche Angebote waren als Kaufangebot für 71 Wohnungen betitelt, obwohl entsprechend der Wohnungsliste, die der Einladung zur Angebotslegung beigelegt war, nur 70 Wohnungen angeboten wurden.

(5) Mit E-Mail vom 16. Dezember 2009 informierte der Geschäftsführer im Auftrag des Kuratoriumsvorsitzenden die Kuratoriumsmitglieder vom Vorschlag des Kuratoriumsvorsitzenden betreffend die weitere Vorgangsweise und die eingelangten Angebote. Der Kuratoriumsvorsitzende ersuchte um Verkürzung der Frist für den Umlaufbeschluss von zehn auf fünf Werktagen, weil der Verkauf ansonsten nicht mehr im Jahresabschluss 2009 berücksichtigt werden könnte. In dieser E-Mail wurde auch mitgeteilt, dass der Immobiliensachverständige nunmehr auch eine Liste konkreter Angebote übermittelt hatte. Das Kuratorium stimmte per Umlaufbeschluss mit 22. Dezember 2009 dem Verkauf an den Bestbieter zu.

³⁵ Der Geschäftsführer des ÖIF war zu diesem Zeitpunkt auch Geschäftsführer des Wiener Stadterweiterungsfonds.

(6) Mit Kaufvertrag vom 29. Dezember 2009 verkaufte der ÖIF die 70 Eigentumswohnungen an den Bestbieter um 867.500 EUR. Der Vertrag wurde in einer Ausfertigung errichtet, welche beim Käufer verblieb. Die dem RH vom ÖIF vorgelegte Kopie des Vertrags war vom damaligen ÖIF-Geschäftsführer am 22. Dezember 2009 unterfertigt, die Echtheit seiner Unterschrift bestätigte ein Notar ebenfalls mit diesem Datum. Ein anderer Notar bestätigte die Echtheit der firmenmäßigen Fertigung der kaufenden Gesellschaft durch deren Geschäftsführerin am 29. Dezember 2009, allerdings wies der dem RH vorgelegte Vertrag keine firmenmäßige Fertigung der Käuferin auf. Auf Nachfrage des RH übermittelte der ÖIF einen Scan der Kopie, die der Vertragserrichter zur Verbücherung abgelegt hatte und auf der eine firmenmäßige Fertigung der kaufenden Gesellschaft vom 29. Dezember 2009 ersichtlich war.

(7) Da ein lastenfrier Verkauf der Wohnungen vereinbart, dies aber nicht bei allen Wohnungen gegeben war, musste eine Lastenfreistellung durch die Treuhänderin erfolgen. Statt dem Kaufpreis von 867.500 EUR gelangten somit 759.994,98 EUR zur Auszahlung an den ÖIF. Die Tragung der Kosten für die damit im Zusammenhang stehenden Leistungen der Treuhänderin in der Höhe von 141.530,13 EUR inkl. USt. war strittig. Schließlich übernahm der ÖIF einen Teil des Betrags in der Höhe von 47.500 EUR exkl. USt.

(8) Die für Liegenschaftsveräußerungen gesetzlich vorgesehene Genehmigung der Fondsbehörde erfolgte auch bei diesem Verkauf nicht (siehe TZ 10).

(9) Auf 40 der verkauften 70 Wohnungen lasteten zur Zeit der Gebärungsüberprüfung lt. Grundbuchsauszug Hypotheken in der Höhe von insgesamt 2,00 Mio. EUR. Dabei wurde eine Höchstbetragshypothek in der Höhe von 1,32 Mio. EUR rund drei Monate nach dem Abschluss des Kaufvertrags bestellt; ein Schuldschein in der Höhe von 122.733 EUR wurde innerhalb von sechs Monaten nach Abschluss des Kaufvertrags besichert; eine weitere Höchstbetragshypothek³⁶ in der Höhe von 300.000 EUR wurde innerhalb von neun Monaten nach Abschluss des Kaufvertrags bestellt; schließlich folgte eine vierte Höchstbetragshypothek in der Höhe von 260.000 EUR ca. 1 ¾ Jahre nach Abschluss des Kaufvertrags. Die Hypotheken auf 40 Wohnungen betragen in Summe das rd. 2,3-Fache des Verkaufspreises der verkauften 70 Wohnungen.

³⁶ als Nebeneinlage

19.2 Der RH kritisierte, dass der Geschäftsführer des ÖIF das Kuratorium in der 194. Kuratoriumssitzung nicht vollinhaltlich über den Stand der vorliegenden Angebote informierte, weil zu diesem Zeitpunkt (Dezember 2009) bereits Angebote für den Erwerb der 70 Eigentumswohnungen im Paket eingeholt worden waren und der Geschäftsführer über die Angebote seit Oktober 2009 informiert war. Dies hatte einen Zeitdruck für den Beschluss des Verkaufs zur Folge.

Zudem wies der RH kritisch auf die eingeschränkte Form der Interessentenkreiserkundung hin. Auf Basis der hiezu vorliegenden Unterlagen, der kurzen Frist zur Entscheidungsfindung für das Kuratorium sowie unter Bedachtnahme auf allfällig anfallende Sanierungsmaßnahmen und die Höhe der nach den Wohnungsverkäufen aufgenommenen Hypotheken gelangte der RH zusammenfassend zur Ansicht, dass der ÖIF auch in diesem Fall (siehe auch TZ 14, 15 und 17) der Vermögensveräußerung das Erlöspotenzial in Summe nicht ausschöpfte.

Er empfahl dem ÖIF, bei Liegenschaftsverkäufen eine möglichst breite Interessentensuche im Sinne der Mitteilung der Europäischen Kommission betreffend Elemente staatlicher Beihilfe bei Verkäufen von Bauten oder Grundstücken durch die öffentliche Hand bei Durchführung eines Verkaufs durch ein bedingungsfreies Bietverfahren durchzuführen.

Der RH kritisierte, dass der ÖIF keine Kopie des Kaufvertrags mit einer firmenmäßigen Fertigung der Käuferin zur unmittelbaren Verfügung hatte und empfahl dem ÖIF, künftig die Ablage vollständiger Vertragswerke sicherzustellen.

Der RH wies das BMI und das BMEIA – wie bereits unter der TZ 10 – darauf hin, dass die Bestimmungen über die Genehmigung von Liegenschaftsverkäufen einzuhalten sind.

19.3 *Der ÖIF verwies auf den Umstand, dass sich seit 2011 keine Liegenschaften mehr im Eigentum des ÖIF befänden und auch kein Engagement in diesem Bereich vorgesehen sei.*

Der ÖIF teilte weiters mit, dass laut Kaufvertrag vom 22. Dezember 2009 seitens der vertragserrichtenden Kanzlei lediglich ein Original für den Käufer erstellt worden sei. Der ÖIF habe nach entsprechender Recherche eine gescannte Kopie des Kaufvertrags zur Verfügung gehabt, jedoch dürften bei der ursprünglichen Digitalisierung oder der Übermittlung seitens der Vertragsrichterin des 80 Seiten umfassenden Vertragswerks einige Seiten nicht korrekt angezeigt oder übertragen worden sein, weshalb nach dem entsprechenden Hinweis des RH eine

weitere Kopie des Vertrags erstellt und dem ÖIF seitens der VertragserrichterIn per CD übermittelt worden sei.

Ungeachtet dessen sei gemäß der Empfehlung des RH zur Verbesserung der ordnungsgemäßen Verwaltung, Archivierung und Kontrolle sämtlicher Verträge ein digitales Vertragsmanagement etabliert worden. Dadurch sei ein transparenter Überblick über alle aktiven Verträge im ÖIF gewährleistet. Zudem werde mit 2015 die elektronische Rechnungsakte eingeführt. Dadurch werde sichergestellt, dass sämtliche Eingangrechnungen und geschäftsrelevanten Unterlagen elektronisch nach einem einheitlichen Archivierungssystem zur Verfügung stehen.

Kursangebote

Entwicklung

20 Neben der Bereitstellung von Wohnraum war bereits zu Beginn der 1980er Jahre die Vermittlung von Deutschkenntnissen eine weitere Kernaufgabe des ÖIF. Während vor 2002 Deutschkurse von externen Kursanbietern im Auftrag des BMI angeboten wurden, führte der ÖIF diese ab September 2002 selbst durch. Zielgruppen des ÖIF waren zu Beginn der Schulungen nur Asylberechtigte³⁷ und subsidiär Schutzberechtigte³⁸, diese wurden ab dem Jahr 2010 um die Gruppe der MigrantInnen erweitert.

Aufgaben des ÖIF

21 Ein Ziel des ÖIF war die Förderung der sprachlichen und beruflichen Integration von Personen mit Migrationshintergrund. Um dieses Ziel zu erreichen, wurden Sprach- und Computerkurse in den IZ Oberösterreich, Salzburg, Steiermark, Tirol und Wien abgehalten.

Für die Entwicklung der Sprachkurse (Curricula) sowie von Lehr- und Lernmaterialien war das Team Sprache des ÖIF zuständig. Weitere Aufgabenbereiche dieses Teams bestanden u.a. im Vollzug der gesetzlichen Vorgaben im Bereich der Integrationsvereinbarung (siehe TZ 26), der Evaluierung der Deutsch-Integrationskurse, der sprachlichen Frühförderung sowie der Qualitätssicherung der internen Kurse.

³⁷ Asylberechtigte waren Fremde, denen nach Durchlaufen des Asylverfahrens Asyl gewährt worden war.

³⁸ Subsidiär Schutzberechtigte waren Personen, deren Asylantrag zwar abgewiesen worden war, aber deren Leben oder Gesundheit im Herkunftsland bedroht waren.

Kursangebote

Kurse des ÖIF

22.1 (1) Die vom ÖIF abgehaltenen Deutschkurse reichten von den Alphabetisierungskursen (Teilnehmer ohne Schreibvorkenntnisse) bis zu B2-Schulungen³⁹ (Selbstständige Sprachverwendung – gutes Mittelmaß). Bis zum Jahr 2009 wurden die Deutschkurse in Form von Intensivkursen (über einen Zeitraum von ca. sieben Monaten und 500 Unterrichtseinheiten) abgehalten, in denen der Lehrstoff der Niveaustufen A1 bis einschließlich A2 gemäß des gemeinsamen Europäischen Referenzrahmens für Sprachen (GER) vermittelt wurde.

Im Jahr 2010 erfolgte die Umstellung der Sprachkurse auf ein modulares Kurssystem, womit eine Unterteilung der Intensivkurse auf sechs Einzelmodule⁴⁰ verbunden war. Gleichzeitig erfolgte auch eine Ausweitung des Kursangebots des ÖIF.

Der ÖIF legte einen Schwerpunkt auf Nischen- und Fach(Berufs)sprachenkurse⁴¹. Darunter fielen beispielsweise die Deutschkurse für Imame und muslimische Seelsorger, für Pflegeberufe und für Nostrifikanten sowie für den Reinigungsdienst.

Abgesehen vom Kernbereich der Sprachkurse veranstaltete der ÖIF auch EDV-Schulungen wie z.B. ECDL-Schulungen⁴².

(2) Die nachfolgende Tabelle zeigt die Entwicklung der vom ÖIF österreichweit abgehaltenen Kurse, der Teilnehmer und der beim ÖIF beschäftigten Trainer in den Jahren 2006 bis 2013:

Tabelle 6: Schulungen des ÖIF von 2006 bis 2013										
Jahr	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013 ¹	Änderung 2006 bis 2012	
	Anzahl								absolut	in %
Trainer	21	19	21	19	31	39	39	35	18	85,7
Kurse	47	41	51	44	124	224	229	119	182	387,2
Teilnehmer	684	568	621	642	1.310	2.478	2.489	1.314	1.805	263,9

¹ 1. Halbjahr

Quellen: ÖIF; Darstellung RH

³⁹ laut Gemeinsamen Europäischen Referenzrahmen für Sprachen (GER)

⁴⁰ A1, A1+, A1++, A2, A2+ und A2++

⁴¹ Eine Sonderform der Deutschkurse, bei denen der inhaltliche Schwerpunkt auf das jeweilige Fachgebiet gelegt wurde.

⁴² ECDL: European Computer Driving Licence („Europäischer Computer-Führerschein“); Office 2010 (Windows, Internet Explorer, Outlook, Word, Excel, Access und Power Point)

Die steigende Anzahl der Kurse, Trainer und Kursteilnehmer ab dem Jahr 2010 war einerseits durch die Implementierung des modularen Kurssystems (Untergliederung des Intensivkurses auf sechs Einzelmodule) und andererseits durch die Ausweitung des Kursangebots zur beruflichen und gesellschaftlichen Integration (z.B. Berufskurse und Deutschkurse für Imame) sowie der Einführung von Kursen auf höheren Niveaustufen (z.B. Fit für B1 und B1-Kurse) begründet.

22.2 Der RH hielt positiv fest, dass der ÖIF einen Schwerpunkt auf Nischensprachkurse, wie z.B. die Deutschkurse für die Pflegeberufe und firmeneigene Sprachkurse legte, und damit speziell auf die Bedürfnisse seiner Kunden einging.

22.3 *Der ÖIF teilte mit, dass es sich bei den in der Tabelle 6 erfassten Zahlen des Jahres 2013 ausschließlich um bereits bundesweit abgeschlossene Kurse handle und im Jahr 2013 bundesweit 235 Kurse abgeschlossen worden seien.*

22.4 Der RH hielt fest, dass es sich bei den in der Tabelle 6 angeführten Zahlen um vom ÖIF übermittelte Daten handelte. Für das Jahr 2013 wurden die im Rahmen der Gebarungsüberprüfung an Ort und Stelle vom ÖIF dem RH übermittelten Daten für das erste Halbjahr – siehe auch Fußnote 1 zur Tabelle 6 – dargestellt. Die nun im Zuge des Stimmnahmeverfahrens bekanntgegebene Anzahl der Kurse für das gesamte Jahr 2013 nahm der RH zur Kenntnis.

Evaluierung der Kurse

23.1 (1) Die Evaluierung der vom ÖIF veranstalteten Sprachkurse wurde durch zwei externe Evaluatoren in Form einer Hospitation der Trainer durchgeführt. Die Evaluierungen fanden an einem ganzen Kurstag bei voller Anwesenheit der Kursteilnehmer statt. Die Evaluierungen wurden durch ein Feedback- und Supervisiongespräch zwischen den Evaluatoren und dem jeweiligen Trainer abgeschlossen sowie ein Evaluierungsbericht mit eventuellen Handlungsempfehlungen für Verbesserungen erstellt und an den ÖIF übermittelt. Um die Schwächen der Trainer zu beseitigen und die Qualität der Kurse zu erhöhen, veranstaltete der ÖIF aufgrund dieser Berichte interne Weiterbildungen und „Training on the job“.

Grundsätzlich war vorgesehen, dass pro Jahr jeder Trainer zumindest einmal evaluiert werden sollte. Die Anzahl der Evaluierungen lag zwischen elf im Jahr 2009 und 25 im Jahr 2011, jene der Trainer (siehe auch Tabelle 7) zwischen 19 im Jahr 2009 und 39 in den Jahren 2011 und 2012.

(2) Eine Auswertung des RH ergab, dass das Ziel, jeden Trainer zumindest einmal zu überprüfen, im überprüften Zeitraum in keinem einzigen Jahr erreicht wurde. Die Anzahl der nicht evaluierten Trainer lag zwischen fünf Trainern im Jahr 2008 und 29 Trainern im Jahr 2012. Begründet wurde dies seitens des ÖIF damit, dass die Evaluierungen einerseits von den vorhandenen Zeitressourcen der externen Evaluierungsexperten und andererseits von den Urlaubs- und Krankenzeiten der Trainer abhängig waren. Festzustellen war weiters, dass einige Trainer noch nie evaluiert wurden.

Tabelle 7: Trainer und Evaluierungen von 2006 bis 2012							
Jahr	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
	Anzahl						
Trainer gesamt	21	19	21	19	31	39	39
<i>davon</i>							
<i>evaluiert</i>	15	11	16	11	21	25	10
	in %						
	71,4	57,9	76,2	57,9	67,7	64,1	25,6
	Anzahl						
Evaluierungen	22	12	20	11	21	25	10

Quellen: ÖIF; Darstellung RH

23.2 Der RH stellte kritisch fest, dass die eigenen, internen Vorgaben des ÖIF, jeden Trainer pro Jahr zumindest einmal zu evaluieren, nicht eingehalten wurden. Während im Zeitraum 2006 bis 2011 zwischen 57,9 % und 76,2 % der Trainer evaluiert wurden, war dies im Jahr 2012 nur bei 25,6 % der Trainer der Fall. Nach Ansicht des RH müsste es organisatorisch möglich sein, über den Zeitraum eines ganzen Kalenderjahres jeden Trainer zumindest einmal zu evaluieren.

Er empfahl dem ÖIF, verstärkt auf die Einhaltung der eigenen Vorgaben zu achten und jeden Trainer zumindest einmal jährlich einer Evaluierung zu unterziehen. Bevorzugt sollten zumindest jene Trainer evaluiert werden, die noch nie einer Evaluation unterzogen worden waren und jene, bei denen es eine Beanstandung gegeben hatte.

23.3 Laut Stellungnahme des ÖIF würden seit 2006 stichprobenartige Unterrichtsevaluierungen von externen Fachkräften die Qualität der Kurse bzw. die Qualität des Unterrichts in ÖIF-Kursen sicherstellen. Die Stichproben zielten dabei auf die Evaluierung eines möglichst hohen Anteils der Lehrkräfte an den ÖIF-Standorten. Das prinzipielle Evalu-

ationsziel, jeden Kursleiter mindestens einmal jährlich zu evaluieren, sei bis vor 2013 nicht in jedem Jahr organisatorisch umsetzbar gewesen. Der Schwerpunkt bei der Auswahl der zu evaluierenden Kursleiter habe bei den Trainern gelegen, die erstmals evaluiert worden waren und im Rahmen dieser Evaluierung Verbesserungsvorschläge erhalten hatten. Kursleiter, die den ÖIF verlassen hätten, seien bis 2013 im Austrittsjahr nicht mehr evaluiert worden.

Bis einschließlich 2013 seien nur Deutschtrainer evaluiert worden. Dabei habe der Subsidiaritätsgrundsatz gegolten: Wenn aus zeitlichen oder logistischen Gründen eine Evaluierung nicht anders möglich gewesen sei, seien die Evaluierungen bis einschließlich Ende 2013 auf jene Kursleiter konzentriert worden, die noch nie evaluiert bzw. auf jene Kursleiter, die im jeweiligen Vorjahr nicht evaluiert worden wären. Mit 2013 sei die Stelle eines neuen Evaluierungsexperten ausgeschrieben worden und in der Bewerbungsphase seien keine Evaluierungen durchgeführt worden. Mit 2013 sei daher eine jährliche Evaluierungsquote von noch knapp 60 % erreicht worden, was einer Steigerung um ca. 30 Prozent zu 2012 entspreche.

Im Jahr 2014 seien gemäß der Empfehlung des RH alle ÖIF-Trainer inkl. EDV-Trainer mindestens einmal jährlich evaluiert und das Evaluationsziel zu 100 % erreicht worden. Dies werde auch künftig der Fall sein.

Neben den Kursevaluierungen durch externe Experten seien im Jahr 2013 folgende neue Maßnahmen zur Qualitätssicherung im ÖIF-Kursbereich eingeführt worden: Teilnehmer-Befragungen, Ausbildungsstandards für Trainer des ÖIF, Unterrichtsstandards für ÖIF-Kurse und (Sprach-) Bedarfserhebung im Kursplanungsprozess und Standards zur Erstellung von ÖIF-Kurscurricula.

Im Rahmen der neuen Qualitätsstandards sei auch eine neue Expertin zur Evaluierung von Kursen eingesetzt worden. Weiters sei in der 2. Hälfte 2014 eine interorganisationale Arbeitsgruppe zur Entwicklung eines gemeinsamen Entwurfs eines ganzheitlichen Qualitätssicherungskonzepts im sprachlichen Bildungsbereich etabliert worden. Das Ziel eines gemeinsamen Konzepts zur Qualitätssicherung solle später auch anderen Bildungseinrichtungen zur Übernahme angeboten werden.

- 23.4** Der RH erwiderte dem ÖIF, dass die eigene interne Vorgabe des ÖIF, jeden Trainer pro Jahr zumindest einmal zu evaluieren, nicht wie in der Stellungnahme angeführt „bis vor 2013 nicht in jedem Jahr“, sondern in keinem, innerhalb des überprüften Zeitraums gelegenen Jahr

Kursangebote

(2006 bis 2012) erfüllt wurde. Die zur Verbesserung der Evaluierung gesetzten Maßnahmen sowie die im Jahr 2014 erreichte Zielsetzung des ÖIF vermerkte der RH positiv.

Weitere Kursveranstalter und Kurseinnahmen

24.1 (1) Neben dem ÖIF gab es in Österreich noch weitere Kursveranstalter. Dies waren zum einen die vom ÖIF zertifizierten Kursanbieter (z.B. Wirtschaftsförderungsinstitut, Berufsförderungsinstitut und Volkshochschulen) und zum anderen weitere, nicht zertifizierte Kursanbieter.

Mit Stand 25. November 2013 gab es österreichweit 288 zertifizierte Kursinstitute. Diese hatten in ihren Kursprogrammen sowohl die allgemeinen Deutschkurse von A1 bis C2, als auch speziell auf Berufsgruppen (Pflegeberufe, Büroarbeitskräfte) zugeschnittene Sprachkurse im Programm. Deutschkurse gemäß der Integrationsvereinbarung (IV⁴³, siehe TZ 26) durften nur zertifizierte Kursinstitute veranstalten. Zielgruppe der zertifizierten Kursinstitute waren IV-Pflichtige⁴⁴ sowie alle Personen, die ihre Deutschkenntnisse verbessern wollten.

(2) Für die in den Integrationswohnhäusern (2006 bis 2011) und in den IZ der Bundesländer (ab 2007) abgehaltenen Kurse hob der ÖIF keine Kursgebühren ein.

Mit der Inbetriebnahme des Hauses der Bildung und beruflichen Integration (IZ Wien) im Jahr 2010 erweiterte der ÖIF auch an allen anderen Standorten seine Kurszielgruppen. Während vor 2010 nur Asylberechtigte und subsidiär Schutzberechtigte geschult wurden (zu 100 % vom ÖIF gefördert), konnten ab 2010 auch selbstzahlende Teilnehmer und von Unternehmen bzw. Organisationen (z.B. das Arbeitsmarktservice) geförderte Teilnehmer an den Kursen des ÖIF teilnehmen. Dadurch konnte der ÖIF ab dem Jahr 2010 Einnahmen durch die Abhaltung von Schulungen lukrieren. Die Einnahmen aus Schulungen im IZ Wien sind nachfolgender Tabelle zu entnehmen:

Tabelle 8: Entwicklung der Einnahmen aus den Schulungen des ÖIF im IZ Wien von 2006 bis 2013							
Jahr	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
	in 1.000 EUR						
Einnahmen	0,0	0,0	0,0	0,0	17,9	138,8	301,2

Quellen: ÖIF; Darstellung RH

⁴³ Verordnung der Bundesministerin für Inneres über die Integrationsvereinbarung (Integrationsvereinbarungs-Verordnung - IV-V); BGBl. II Nr. 449/2005 i.d.g.F.

⁴⁴ Migranten, die sich aufgrund der Integrationsvereinbarung verpflichtet haben, innerhalb von zwei Jahren ausreichende Deutschkenntnisse zu erwerben.

Bei den Firmenkursen handelte es sich um spezielle Sprachschulungen für Bedienstete aus dem Reinigungsbereich, die zum überwiegenden Teil bei den beauftragenden Unternehmen vor Ort durchgeführt wurden.

Bei der Verrechnung der Stundensätze sowie der Fahrtkosten kam es zu unterschiedlichen Vereinbarungen zwischen dem ÖIF und den jeweiligen Kunden. So wurde beispielsweise einem im sozialen Bereich tätigen Unternehmen ein geringerer Stundensatz (die Stundensätze lagen in den Jahren 2010 bis 2013 zwischen 28 EUR und 154 EUR) verrechnet. Eine Reduktion der Stundensätze bzw. einen Verzicht auf die Fahrtkostenentschädigung gab es auch für andere Unternehmen aufgrund von Pilotprojekten oder einer größeren Anzahl von Unterrichtseinheiten. Im Gegensatz dazu verrechnete der ÖIF einem Kunden einen höheren Stundensatz, weil wegen der starken Heterogenität der zu schulenden Gruppe eine erhöhte Vor- und Nachbereitungszeit erforderlich war.

- 24.2** Der RH stellte fest, dass es Überschneidungen hinsichtlich des Kursangebots des ÖIF mit dem Angebot anderer Sprachkursanbieter gab.

Der RH empfahl dem ÖIF, sein Kursprogramm mit jenem der anderen Anbieter abzugleichen und bei gleichen Kursangeboten zu evaluieren, ob die Entsendung der Kursteilnehmer zu den externen Kursanbietern kostengünstiger wäre. Die frei werdenden Ressourcen könnten u.a. für die Weiterentwicklung der Sprachkurse und Nischenprodukte und für die Abhaltung der Prüfungen gemäß Integrationsvereinbarungs-Verordnung (siehe TZ 26) eingesetzt werden.

- 24.3** *Laut Stellungnahme des ÖIF würden gemäß der Empfehlung des RH seit dem Jahr 2013 vor Einführung neuer Kursmodule verpflichtend Marktanalysen und Bedarfserhebungen durchgeführt. Ziel sei es, sicherzustellen, dass ausschließlich Kursangebote implementiert würden, die auf dem Kursmarkt entweder Nischenangebote darstellen oder den Marktbedarf unterstützend abdecken.*

Der Schwerpunkt des ÖIF habe seit Herbst 2013 auf dem verstärkten Ausbau von Nischen-, Pilot- und Ergänzungsprodukten (laut Marktindikatoren) gelegen. Begleitend dazu seien Abstimmungen mit anderen Kursanbietern im Integrationsbereich erfolgt, um Synergien effektiv zu nutzen. Auch auf Ebene der Landesintegrationsreferenten sei seit 2014 das Thema der Organisation von bundesweiten Deutschkursangeboten und -fördermöglichkeiten behandelt worden, wo der ÖIF auch eingeladen gewesen sei und sich aktiv beteiligt habe.

Kursangebote

Kostenrechnung Kurse

25.1 Die Kalkulation der Kurskosten führte der ÖIF auf Basis eines im Jahr 2010 von einem Beratungsunternehmen erstellten Schemas und der real angefallenen Kosten des Jahres 2012 durch.

Für den Bereich Schulungen wurden die Stundensätze für die beiden Kursarten Sprachschulungen und EDV-Schulungen kalkuliert. Berücksichtigt wurden dabei sowohl die Kosten für das Lehrpersonal und die Infrastrukturkosten als auch die Overheadkosten.

25.2 Der RH erachtete die Kalkulation der Kurskosten als nachvollziehbar. Er empfahl dem ÖIF, die Kalkulation der Kurse jährlich den steigenden Kosten zwecks Inflationsabgeltung anzupassen.

25.3 *Der ÖIF teilte in seiner Stellungnahme mit, dass seit 2014 gemäß der Empfehlung des RH jährlich eine Neukalkulation der Realkosten im Kursbereich erfolge, um die tatsächlichen Kosten den aktuellen Kursgebühren gegenüberstellen zu können und um so eine fundierte, auf einer objektiven Kostenrechnung basierte Preisgestaltung sicherzustellen, die auch den gesetzlichen Auftrag des ÖIF zur „Förderung der sprachlichen und beruflichen Integration der Zielgruppen“ berücksichtige.*

Integrations- vereinbarung

26.1 (1) Die Integrationsvereinbarung diente der sprachlichen Integration von Migranten, die seit dem 1. Juli 2011 nach Österreich gekommen waren und sich dauerhaft in Österreich niederlassen wollten⁴⁵. Mit der Unterzeichnung der Integrationsvereinbarung verpflichteten sich die Migranten, innerhalb von zwei Jahren ausreichende Deutschkenntnisse zu erwerben. Die Integrationsvereinbarung setzte sich aus zwei aufeinander aufbauenden Modulen (Modul 1 – Deutschkenntnisse auf A2-Niveau und Modul 2 – Deutschkenntnisse auf B1-Niveau⁴⁶) zusammen, deren positiver Abschluss eine Möglichkeit⁴⁷ für den Erhalt verschie-

⁴⁵ Die Integrationsvereinbarung 2011 umfasst Migranten (Drittstaatsangehörige, d.h. Nicht EU-Bürger).

⁴⁶ Modul 1: Erwerb von Kenntnissen der deutschen Sprache zur vertieften elementaren Sprachverwendung
Modul 2: Erwerb von Kenntnissen der deutschen Sprache zur selbstständigen Sprachverwendung

⁴⁷ Möglichkeiten waren:

- Vorlage eines allgemein anerkannten Nachweises über ausreichende Deutschkenntnisse gem. § 14 Abs. 2 Z 1 Niederlassungs- und Aufenthaltsgesetz – NAG;
- Schulabschluss, der der allgemeinen Universitätsreife im Sinne des § 64 Abs. 1 des Universitätsgesetzes 2002, BGBl. I Nr. 120, oder einem Abschluss einer berufsbildenden mittleren Schule entspricht;
- Aufenthaltstitel „Rot-Weiß-Rot-Karte“ gemäß § 41 Abs. 1 oder Abs. 2 Niederlassungs- und Aufenthaltsgesetz – NAG;
- die Erfüllung des Moduls 2

dener Aufenthaltstitel sowie der Staatsbürgerschaft war⁴⁸. Der Besuch eines Sprachkurses war jedoch nicht verpflichtend.

(2) Die Aufgaben des ÖIF im Rahmen der Integrationsvereinbarung waren:

- die Zertifizierung von Kursträgern,
- die Qualitätssicherung,
- die Bereitstellung der Prüfungsformate ÖIF-Test Neu (A2 Niveau) und Deutsch-Test für Österreicher A2 – B1 Niveau),
- die Abrechnung der Bundesgutscheine und
- die Abwicklung der Prüfungen.

(3) § 8 der Integrationsvereinbarungs-Verordnung sah vor, dass die Abschlussprüfung entweder durch zwei qualifizierte Prüfer des ÖIF oder – im Einvernehmen zwischen dem ÖIF und dem Kursinstitut – durch jeweils einen qualifizierten Prüfer des ÖIF und des Kursinstituts durchzuführen war. Gemäß Prüfungsordnung des ÖIF durften als Prüfer nur solche mit gültiger Prüferlizenz eingesetzt werden.⁴⁹ Für die Verlängerung war eine Nachqualifizierung erforderlich. Diese Voraussetzung war sowohl für Prüfer des ÖIF als auch für die Prüfer der Kursinstitute erforderlich.

Diese Regelung wurde mit der Änderung der Verordnung über die Integrationsvereinbarung im Juni 2011⁵⁰ eingeführt. Davor waren die Abschlussprüfungen von den Lehrkräften in den Kursen durchzuführen und vom ÖIF stichprobenartig zu überprüfen.

(4) Der nachfolgenden Tabelle ist die Anzahl der Prüfungen sowie der Geprüften für die Jahre 2007 bis 2013 zu entnehmen:

⁴⁸ Mit der erstmaligen Erteilung folgender Aufenthaltstitel waren die Drittstaatsangehörigen zur Erfüllung von Modul 1 verpflichtet: Rot-Weiß-Rot-Karte (gleichzeitige Erfüllungsfiktion), Rot-Weiß-Rot-Karte plus, Niederlassungsbewilligung, Niederlassungsbewilligung – ausgenommen Erwerbstätigkeit, Niederlassungsbewilligung – Angehöriger und Familienangehöriger (§ 14a i.V.m. § 8 Niederlassungs- und Aufenthaltsgesetz – NAG; BGBl. I Nr. 100/2005 i.d.g.F.).

Es bestand keine generelle Pflicht zur Erfüllung von Modul 2, ein Daueraufenthaltsrecht und die Staatsbürgerschaft konnten jedoch nur bei Erfüllung des Moduls 2 erworben werden.

⁴⁹ Die Qualifikation der Prüfer (sowohl der Prüfer des ÖIF als auch jener des jeweiligen Kursträgers) wird durch spezielle Schulungen und den Erwerb einer Prüferlizenz gewährleistet. Diese ist bis auf Widerruf, längstens aber drei Jahre gültig.

⁵⁰ BGBl. II Nr. 205 vom 28. Juni 2011

Tabelle 9: Prüfungen im Rahmen der Integrationsvereinbarung von 2007 bis 2013									
Jahr	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013 ¹	Änderung 2007 bis 2012	
	Anzahl							absolut	in %
Prüfungen	386	881	1.005	1.021	1.143	1.101	488	715	185,2
Prüfungsteilnehmer	3.653	8.615	9.907	9.636	11.451	11.693	5.120	8.040	220,1
<i>davon</i>									
<i>positiv bestanden</i>	2.959	7.051	7.899	7.606	9.324	9.596	4.275	6.637	224,3
	in %								
<i>bestanden</i>	81,0	81,8	79,7	78,9	81,4	82,1	83,5		
	Anzahl								
<i>negativ</i>	694	1.564	2.008	2.030	2.127	2.097	845	1.403	202,2
	in %								
<i>negativ</i>	19,0	18,2	20,3	21,1	18,6	17,9	16,5		

¹ 1. Halbjahr

Quellen: ÖIF; Darstellung RH

Zur Zeit der Gebarungsüberprüfung standen dem ÖIF 57 lizenzierte Prüfer zur Verfügung. Die Anstellung der lizenzierten Prüfer beim ÖIF erfolgte tageweise und wurde mittels einer Vereinbarung über eine fallweise Beschäftigung zwischen dem ÖIF und dem Prüfer durchgeführt. Fix angestellte Mitarbeiter des ÖIF kamen bei IV-Prüfungen ausschließlich in den Jahren 2012 (93-mal) und 2013 (65-mal) zum Einsatz.

(5) Zur Sicherung der Unabhängigkeit der lizenzierten Prüfer sah die ÖIF-Prüfungsordnung vor, dass zum einen Prüfer nicht bei den Kurs-trägern eingesetzt werden durften, an denen sie auch unterrichtet hatten, und zum anderen keine Kandidaten geprüft werden durften, die vom Prüfer sechs Monate vor der Prüfung selbst unterrichtet wurden.

26.2 Der RH stellte fest, dass dem Wortlaut der Integrationsvereinbarungs-Verordnung, wonach Prüfungen entweder durch zwei qualifizierte Prüfer des ÖIF oder – im Einvernehmen zwischen dem ÖIF und dem Kursinstitut – durch jeweils einen qualifizierten Prüfer des ÖIF und des Kursinstituts durchzuführen, hauptsächlich dahingehend entsprochen wurde, dass die Prüfer für den Zeitraum der Prüfungen durch den ÖIF angestellt wurden. Ob mit der tageweisen Anstellung von Prüfern der Intention des Ordnungsgebers Rechnung getragen wurde, blieb fraglich. Der RH empfahl dem ÖIF, ausschließlich ÖIF-internes Personal

bei den Prüfungen gemäß der Integrationsvereinbarungs-Verordnung einzusetzen.

- 26.3** *Der ÖIF teilte in seiner Stellungnahme mit, dass er im Rahmen der Prüfungsplanung sicherstelle, dass die zugeteilten Prüfer des ÖIF beim entsprechenden Kursinstitut nicht als Trainer tätig sein würden. Bereits 2014 habe der ÖIF seine fix angestellten Prüfer erweitert. Des Weiteren werde aktuell die Wirtschaftlichkeit einer sukzessiven Umstellung auf fix angestellte Prüfer unter Berücksichtigung der Kosteneffizienz der damit verbundenen höheren Personal- und Reisekosten geprüft.*
- 26.4** Der RH vermerkte die Erhöhung der fix angestellten Prüfer des ÖIF positiv. Er verblieb bei seiner Empfehlung, bei den Prüfungen gemäß der Integrationsvereinbarungs-Verordnung ausschließlich ÖIF-interne Personal einzusetzen.

Haus der Bildung und beruflichen Integration

Konzeption

- 27** Die ersten Überlegungen zum Projekt „Haus der Bildung und beruflichen Integration (HABIBI) – Integrationszentrum Wien“ stellte der ÖIF im September 2007 an. Ziel des Projekts war die Integration von Asylberechtigten und MigrantInnen ins österreichische Berufsleben. Zu diesem Zweck wurde das Haus der Bildung und beruflichen Integration als ganzheitlicher Betreuungsansatz konzipiert und sollte integrationsrelevante Funktionen und Leistungen unter einem Dach vereinen. Die beabsichtigten Kernleistungen waren:
- Aus- und Weiterbildung,
 - Berufsberatung und Bewerbungstraining,
 - Job-Vermittlung,
 - Arbeits- und Praktikumsplätze (sozialökonomischer Betrieb) und
 - Wohnmöglichkeit (Tagesmütter/väter-Wohnheim).

Vom Zeitpunkt der ersten Überlegungen im September 2007 bis zur Eröffnung im Jahr 2010 forderten der ÖIF und das Kuratorium eine Reihe von Unterlagen, Expertisen und Konzepten (Projektstudie HABIBI, Business-Plan, Zielzahlen und Standortvergleich) an und überlegten verschiedene Varianten und Möglichkeiten, wie z.B. Neubau oder Miete eines Gebäudes. Die Entscheidung⁵¹ fiel letztendlich auf ein Mietobjekt in der Landstraßer Hauptstraße im 3. Wiener Gemeindebezirk (1030 Wien).

Standortsuche

28.1 (1) Im Herbst 2008 ging der ÖIF beim Projektvorschlag HABIBI und bei der Erstellung des Business-Plans noch von einer Nutzfläche von ca. 3.000 m² und monatlichen Mietkosten von bis zu 36.000 EUR (12,00 EUR pro m²) exkl. USt aus.

(2) Das Angebot der letztendlich angemieteten Liegenschaft vom März 2009 umfasste bereits eine Nutzfläche von 3.364 m² zuzüglich der direkt zugeordneten Nebenflächen, wie z.B. Stiegenhaus, von 388 m². Die Monatsmiete sollte 45.309,20 EUR (12,50 EUR pro m² für die Nutzfläche und für die Nebenflächen 8,40 EUR pro m²) betragen. Die dem Angebot beiliegende und mit demselben Datum datierte Nutzflächenaufstellung wies allerdings eine vom Angebot abweichende Nutzfläche von rd. 3.696 m² und rd. 388 m² aus.

In der 191. Kuratoriumssitzung vom 26. März 2009 gab der Geschäftsführer des ÖIF an, ein geeignetes Mietobjekt (Landstraßer Hauptstraße 26, 1030 Wien) gefunden zu haben. Das entsprechende Angebot wurde den Kuratoriumsmitgliedern im Zuge der Einladung zur Sitzung übermittelt. Ein Kuratoriumsmitglied regte in der Sitzung an, unbedingt Vergleichsangebote einzuholen und weitere Erkundigungen über das, das Angebot legende Unternehmen anzustellen, weil die E-Mail-Adresse des Anbotlegers auf jenes Unternehmen hinwies, das für den ÖIF die Schätzungsgutachten für den Verkauf der Objekte Stromstraße und Trinkhausstraße⁵² erstellte.

(3) In der 192. Kuratoriumssitzung vom 18. Juni 2009 legte der Geschäftsführer dem Kuratorium ein Gutachten bezüglich des Standortvergleichs von vier in Frage kommenden Objekten vor. Weiters legte er eine Stellungnahme von einem allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen zu diesem Standortvergleich vor. Beide Gutachter kamen zum Ergebnis, dass – auf der Grundlage der

⁵¹ Die Entscheidung wurde in der 193. Kuratoriumssitzung vom 24. September 2009 von den Kuratoriumsmitgliedern mit einer Stimmenthaltung gefällt.

⁵² und das Schätzungsgutachten für den Verkauf einer Wohnung an den damaligen stellvertretenden Geschäftsführer

grundsätzlichen Vorgaben des ÖIF – das Objekt in der Landstraßer Hauptstraße, 1030 Wien, das bestgeeignete für den ÖIF sei. Die Vorgaben des ÖIF waren:

- Nutzfläche zwischen 3.200 m² und 3.500 m²,
- Eignung des Objekts sowohl für Schulungen, Verpflegung, Aufenthalt und Wohnen,
- sehr gute öffentliche und individuelle Verkehrsanbindung (Erreichbarkeit) und
- der Nutzung entsprechende Ausstattung.

Da die Vorgabe der möglichen Nutzung für Wohnungszwecke nicht von allen Objekten erfüllt werden konnte, wurde ein Objekt von vornherein ausgeschlossen und ein weiteres, bei dem die widmungsrechtliche Frage hinsichtlich der Wohnungsnutzung nicht eindeutig geklärt werden konnte, auf den dritten Rang gereiht. An erster Stelle wurde das Objekt in der Landstraßer Hauptstraße, 1030 Wien gereiht. Begründet wurde dies u.a. mit einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung, der Möglichkeit, Wohnungen einzubauen, und eines selbstständig nutzbaren Zentralbereichs (z.B. für Cafeteria) sowie den geringsten Betriebskosten.

(4) In der 193. Kuratoriumssitzung vom September 2009 berichtete der Geschäftsführer des ÖIF, dass das Objekt in der Landstraßer Hauptstraße eine Fläche von 3.752 m² (3.364 m² Nutzflächen und 388 m² Nebenfläche) aufwies. Die Kuratoriumsmitglieder stimmten mit einer Stimmenthaltung für den Standort Landstraßer Hauptstraße. Details über den Mietvertrag sollten durch die Geschäftsführung nochmals verhandelt werden, um ein optimales Ergebnis zu erzielen.

(5) Die dem Mietvertrag vom 27. November 2009 beigelegte Nutzflächenaufstellung vom November 2009 umfasste schlussendlich eine Nutzfläche von rd. 3.458 m² und Nebenflächen von 1.183 m². Der Mietzins betrug in Summe 48.500 EUR netto pro Monat. Neben dem monatlichen Mietzins wurden eine Mietvorauszahlung in der Höhe von 4,5 Mio. EUR und ein gegenseitiger Kündigungsverzicht für 15 Jahre vereinbart.

Die nachfolgende Tabelle zeigt im Überblick die Veränderungen der Flächenmaße und des Mietzinses für das Projekt HABIBI:

Tabelle 10: Flächenaufstellung HABIBI – Landstraßer Hauptstraße				
	Nutzfläche¹	Nebenfläche²	Gesamtfläche	Mietzins pro Monat
	in m ² ³			in EUR
Projektvorschlag/Business-Plan	ca. 3.000	–	ca. 3.000	bis zu 36.000
Angebot vom März 2009	3.364	388	3.752	45.309,20
Nutzflächenaufstellung vom März 2009	3.696	388	4.084	–
Nutzflächenaufstellung zum Mietvertrag	3.458	1.183 ⁴	4.641	48.500

¹ Büro, Archiv

² Stiegenhäuser, Gangflächen

³ Zahlen gerundet; Rundungsdifferenzen möglich

⁴ Nebenfläche beinhaltet neben Stiegenhaus, allgemeinen Gängen und Müllraum auch noch Gartenflächen, Terrassen und Lagerflächen in der Garage

Quellen: ÖIF; Darstellung RH

(6) Die Idee, einen sozialökonomischen Betrieb einzurichten, setzte der ÖIF nie um. Das Frauenzentrum mit zehn Wohnungen für Frauen mit besonderen Bedürfnissen wurde ab Mitte 2011 bis Mitte des Jahres 2012 aufgelöst und in Schulungsräume umgebaut. Nach Ansicht des ÖIF im Jahr 2013 wurden zu hohe Betriebskosten entrichtet, weshalb er zur Zeit der Gebarungüberprüfung die Höhe der Betriebskosten für den Verjährungszeitraum von drei Jahren beeinspruchte (siehe TZ 31).

28.2 Der RH hielt kritisch fest, dass in entscheidungsrelevanten Unterlagen (Standortvergleiche, Nutzwertaufstellungen, Kuratoriumssitzungen) immer wieder unterschiedliche Angaben hinsichtlich der Flächenaufstellungen gemacht wurden. Er kritisierte, dass sowohl bei den verschiedenen Gutachten nicht die tatsächlichen (die der Vertragserstellung zugrundeliegenden Flächen) Flächen herangezogen wurden, als auch das Kuratorium, welches die Zustimmung zur Anmietung des Objektes gab, nicht über das vollständige Flächenausmaß informiert wurde.

Weiters stellte er kritisch fest, dass die den Konzepten (Business Plan, Zielzahlen) zum Haus der Bildung und beruflichen Integration zugrundeliegte Raumnutzung – wie für den sozialökonomischen Betrieb und das Frauenzentrum – nicht bzw. nur für einen kurzen Zeitraum umgesetzt wurde. Dadurch waren zwei, für die Standortsuche herangezogene und für die Auswahl des Objekts wesentliche Kriterien weggefallen.

Das Objekt war für die zur Zeit der Gebarungsüberprüfung festgestellte Nutzung (siehe auch TZ 29) überdimensioniert. Nach Ansicht des RH wäre bei einer besseren Planung des Raumbedarfs auch ein Gebäude mit weniger Nutzfläche für die reine Nutzung als Büro- und Schulungs-ort in Frage gekommen. In Anbetracht dessen waren die Mietvorauszahlung in der Höhe von 4,5 Mio. EUR und der vereinbarte Kündigungsverzicht für 15 Jahre nachteilig, weil sie sich auf die finanzielle und wirtschaftliche Disponibilität des ÖIF negativ auswirkten.

28.3 *Laut Stellungnahme des ÖIF sei bei der Standortauswahl des „Hauses der Bildung und Beruflichen Integration“ (HABIBI) laut Businessplan die Frage nach der tatsächlichen Nutzfläche für kombinierte Schulungs- und Wohnangebote im Mittelpunkt gestanden. In den Kuratoriumssitzungen sei demnach ausschließlich von Nutzflächen ausgegangen worden. Die erhöhte Gesamtfläche habe sich zum einen aus der Tatsache, dass einige Nebenflächen fester Bestandteil des Mietobjekts gewesen seien (z.B. Gartenfläche, Terrassen) und zum anderen aus dem späteren Bedarf an weiteren Nebenflächen, etwa an Lagerflächen im Garagenbereich ergeben. Die Entscheidung für den Standort sei aufgrund einer guten Nutzbarkeit, der Stadtlage sowie der Nähe zur Geschäftsstelle gefallen.*

Von der im Business-Plan skizzierten Einrichtung eines sozialökonomischen Betriebs sei Abstand genommen worden, um den wachsenden Bedarf an zielgruppenspezifischen sprach-, berufs- und integrationsfördernden Angeboten prozessorientiert und aufeinander abgestimmt zu erweitern. Im Fokus sei dabei die Etablierung von Schulungs- und Beratungsformaten, die Unterbringung von weiteren ÖIF-Teams im Gebäude sowie die Untervermietung von Räumlichkeiten an Partnerorganisationen im Integrationsbereich gestanden.

Der Betrieb des 2011 errichteten Frauenzentrums zeige zwei problematische Entwicklungen: Einerseits seien die Zunahme schwerer klinischer Fragestellungen aufgrund persönlicher Schicksale der Bewohnerinnen beobachtet worden (Posttraumatische Stresssyndrome, Angststörungen etc.), deren Behandlungen außerhalb der Möglichkeiten des ÖIF gelegen seien und ein Wohnen im Integrationszentrum Wien (vormals HABIBI) ohne psychosoziale Betreuungsdienste vor Ort unmöglich gemacht habe. Andererseits seien im Frauenzentrum Bewohnerinnen – trotz dementsprechender Vorkehrungen – von Personen aufgesucht worden, welche am Standort Sicherheitsproblematiken für Bewohnerinnen und Mitarbeiter verursacht hätten. Eine langfristige Aufrechterhaltung der notwendigen Sicherheitsstandards habe durch den ÖIF am Standort Landstraßer Hauptstraße 26 nicht mehr gewährleistet werden können, weshalb andere Nutzungszwecke (Ausweitung der Büro- und Schulungsräume) veranlasst worden seien.

28.4 Der Argumentation des ÖIF, wonach aufgrund des wachsenden Bedarfs an zielgruppenspezifischen sprach-, berufs- und integrationsfördernden Angeboten von der Einrichtung eines sozialökonomischen Betriebs Abstand genommen wurde, vermochte der RH aufgrund der geringen Auslastung der Schulungsräume (siehe TZ 29) nicht zu folgen. Er verblieb daher bei seiner kritischen Feststellung, dass zwei für die Standortsuche herangezogene und für die Auswahl des Objekts wesentliche Kriterien weggefallen waren, das Objekt für die zur Zeit der Gebarungsüberprüfung festgestellte Nutzung überdimensioniert war und bei einer besseren Planung des Raumbedarfs auch ein Gebäude mit weniger Nutzfläche in Frage gekommen wäre.

Auslastung
Schulungsräume

29.1 (1) Bei der Planung des Hauses der Bildung und beruflichen Integration wurden aufgrund des Business-Plans auch die zu erwartenden Zielzahlen zum Projekt HABIBI erstellt. Ausgehend von einer Kursraumkapazität von 14 Räumen, 20 Kursleitern (mit je 20 Wochenstunden) und der jeweiligen Kursdauer der angebotenen Kurse ergaben die Berechnungen, dass bei einer Dreifach-Belegung (Vormittag, Nachmittag und Abend) und einer Teilnehmerzahl von 15 Teilnehmern pro Kurs in Summe 630 Kursteilnehmer pro Tag eine Schulung besuchen bzw. 42 Kurse pro Tag abgehalten werden könnten.

Umgerechnet auf das Jahr würde gemäß den eigenen Zielzahlen eine optimale Auslastung bei 336 Deutschkursen (28 Kurse zu je einem Monat), bei 24 Berufskursen (12 Kurse zu je sechs Monate) und bei 4 schulbegleitenden Deutschkursen (2 Kurse zu je sechs Monate), in Summe bei 364 Kursen liegen.

Tabelle 11: Anzahl Kurse im HABIBI von 2010 bis 2013				
Jahr	2010 ¹	2011	2012	2013 ²
	Anzahl			
Deutschkurse	67	159	167	82
Berufskurse ³	16	26	23	17
Summe Kurse (Ist)	83	185	190	99
Zielzahlen Summe	364 Kurse pro Jahr			
	in %			
Abweichung Ist-Ziel	-	49,2	47,8	-

¹ 1. Jahr (Start der Schulungen im März)

² 1. Halbjahr

³ Computerkurse, Arbeitssuchetraining

Quellen: ÖIF; Darstellung RH

(2) Die Anzahl der Schulungsräume hatte sich im Laufe der Zeit erhöht. Während im Jahr 2010 noch 14 Räume für Schulungszwecke verwendet wurden, erhöhte sich die Zahl der Schulungsräume in den Jahren 2011/2012 durch den Wegfall des Frauenzentrums um zehn Räume. Mit Stand November 2013 waren 25 Schulungsräume in den drei Bauteilen des HABIBI untergebracht. Auch die Anzahl der im HABIBI tätigen Lehrkräfte stieg von 21 Personen im Jahr 2010 auf 29 in den Jahren 2011 und 2012, sank im Jahr 2013 aber wieder auf 25 Lehrkräfte.

Die nachfolgende Tabelle zeigt, dass die durchschnittliche Auslastung der Schulungsräume in den Jahren 2010 bis 2013 zwischen 2,1 und 2,4 Tagen pro Woche lag. Die durchschnittliche Auslastung betrug somit weniger als 50 %. Weiters konnte festgestellt werden, dass die Auslastung am Vormittag (2,3 bis 2,9 Tage pro Woche) höher war, als jene am Nachmittag (1,8 bis 2,2 Tage pro Woche) und dass es – mit Ausnahme einer – keine Abendveranstaltungen gab, obwohl dies laut Zielzahlen vorgesehen war.

Tabelle 12: Auslastung der Schulungsräume				
Jahr	2010¹	2011	2012	2013²
	Anzahl			
Schulungsräume	14	22 ³	24 ⁴	23
Lehrkräfte im HABIBI	21	29	29	25
	Anzahl Schulungstage pro Jahr			
Vormittag	1.307	2.916	3.586	1.684
Nachmittag	1.064	2.563	2.254	1.238
gesamt	2.371	5.479	5.840	2.922
	Durchschnitt Schulungstage pro Woche			
Vormittag	32,7	56,1	69,0	64,8
Nachmittag	26,6	49,3	43,3	47,6
gesamt	59,3	105,4	112,3	112,4
	Durchschnitt Schulungstage pro Woche je Schulungsraum			
Vormittag	2,3	2,5	2,9	2,8
Nachmittag	1,9	2,2	1,8	2,1
gesamt	2,1	2,4	2,3	2,4

¹ Rumpfbjahr (Kalenderwoche 13 bis 52)

² Rumpfbjahr (Kalenderwoche 1 bis 26)

³ vier Schulungsräume (ehemals Frauenzentrum) wurden erst ab Kalenderwoche 34 genutzt

⁴ fünf Schulungsräume (ehemals Frauenzentrum) wurden erst ab Kalenderwoche 22 genutzt

Quellen: ÖIF; Darstellung RH

- 29.2** Der RH kritisierte, dass die Anzahl der vom ÖIF im Haus der Bildung und beruflichen Integration abgehaltenen Schulungen weit unter den eigenen Zielzahlen lag. Er stellte weiters kritisch fest, dass die Auslastung der Schulungsräume unter 50 % lag. Außerdem war festzustellen, dass am Nachmittag weniger Schulungen veranstaltet wurden als am Vormittag bzw. am Abend (abgesehen von einer Veranstaltung) keine.

Aufgrund des Nichterreichens der Zielzahlen und der geringen Auslastung der Schulungsräume empfahl der RH, die Anzahl der Schulungsräume zu reduzieren sowie die Auslastung der verbleibenden Schulungsräume, z.B. durch eine bessere Verteilung über den Tag hinweg, zu optimieren. Dadurch könnte einerseits der Auslastungsgrad gesteigert und andererseits Kosten, z.B. durch Weitervermietung der nicht benötigten Räume, reduziert werden.

- 29.3** *Der ÖIF führte in seiner Stellungnahme aus, dass es sich bei den 99 Kursen, die in Tabelle 11 „Anzahl Kurse im HABIBI von 2010 – 2013“ abgebildet sind, ausschließlich um bereits abgeschlossene Kurse im Integrationszentrum Wien (vormals HABIBI) im Überprüfungszeitraum 2013 (Jänner bis Juni 2013) handle. Laufende Kurse, die zwar im Überprüfungszeitraum starteten, jedoch im Juni 2013 noch nicht abgeschlossen waren, seien in der Tabelle nicht berücksichtigt. Insgesamt seien im gesamten Jahr 2013 im Integrationszentrum Wien 179 Kurse abgehalten worden, im Jahr 2014 seien es insgesamt 181 Kurse gewesen.*

Die vollständige Auslastung der Kursräumlichkeiten im Integrationszentrum Wien sei auch Teil der neuen ÖIF-Strategie, den Standort gemeinsam mit externen Kooperationspartnern zu einem Kompetenzzentrum für Integrationsfragen auszubauen. Mit Ende 2014 habe es 18 nutzbare Kursräume am Standort gegeben. Die Teilnehmeranzahl sei aufgrund eines reformierten Kursplanungssystems im Jahr 2013 wesentlich gesteigert worden. So sei die Anzahl der Kursteilnehmer im Jahr 2013 mit 2.616 um knapp 600 Personen über der Anzahl im Jahr 2012 (2.037) gelegen.

Der Empfehlung des RH folgend seien umfassende Maßnahmen ergriffen worden, um die Auslastung der Kursräumlichkeiten und des Integrationszentrums Wien (vormals HABIBI) zu erhöhen, wie z.B. die Umstellung des Kurssystems von einem Zwei- zu einem Drei-Schicht-Betrieb, die Eröffnung des Welcome Desk im Juli 2013, die Erhöhung der Zahl der Gespräche im Jobcenter im Jahr 2014 um ein Drittel gegenüber dem Jahr 2013 (853 Beratungsgespräche) sowie die Untervermietung von Räumlichkeiten an Verantwortungsträger und Partnerorganisationen des ÖIF im Integrationsbereich seit dem Jahr 2014. Weiters hätten im Jahr 2014 knapp 250 Veranstaltungen im Integrationszentrum

Wien stattgefunden, die Hälfte davon abends nach 17 Uhr. Die Auslastung der Räumlichkeiten im Integrationszentrum Wien sei Ende 2014 bei ca. 92 Prozent gelegen.

- 29.4** Der RH hielt fest, dass es sich bei den in der Tabelle 11 angeführten Zahlen um vom ÖIF dem RH übergebene Daten handelte. Dementsprechend stellte der RH für das Jahr 2013 die Daten für das erste Halbjahr – wie in Fußnote 2 zur Tabelle 11 zum Ausdruck kommt – dar. Die nun im Zuge des Stellungsnahmeverfahrens bekanntgegebene Anzahl der Kurse für die Jahre 2013 und 2014 nahm der RH zur Kenntnis.

Die aufgrund der Empfehlungen des RH gesetzten Maßnahmen zur besseren Auslastung der Schulungsräume vermerkte der RH positiv.

Sanierung

- 30.1** (1) In dem im November 2009 mit dem ÖIF unterzeichneten Mietvertrag für die Unterbringung des HABIBI verpflichtete sich eine Liegenschaftsverwaltung GmbH als Vermieterin im Zusammenhang mit der Mietzinsvorauszahlung für den ÖIF als Mieter Bau-, Adaptierungs- und/oder Ausstattungsleistungen in Höhe von 210.000 EUR exkl. USt zu erbringen.

Am 3. Dezember 2009 traf der ÖIF mit einem Unternehmen eine Vereinbarung, dass davon ein Betrag im Gegenwert von 86.000 EUR exkl. USt in Form von Baubetreuungsleistungen betreffend die Projektumsetzung seiner Mieterwünsche erbracht werden wird. Unter diese Baubetreuungsleistungen fielen vor allem:

- die „Beihilfe und Beratung“ von beauftragten Unternehmen des ÖIF bei der Projektierung und planlichen Umsetzung der Bauhauptgewerke und bei der baulichen Umsetzung der Eigenleistungen wie beispielsweise der Schließanlage und der Sicherheitsanlage sowie
- die Beihilfe und Überprüfung der Durchführbarkeit der Montagearbeiten von baulich zu integrierenden Elementen wie Tafeln, Video- und Audioelementen.

Von den Baubetreuungsleistungen ausgeschlossen waren:

- das Erstellen von Leistungsverzeichnissen, Abnahmen von Leistungen und die Rechnungsprüfung,
- die Projektierung und Planung der Einrichtung und Ausstattung,

- die Projektierung und Planung der Schließanlage und aller anderen Sicherheitseinrichtungen, sowie Elektro- und EDV-Planung und
- die Koordination der am Umzug beteiligten Unternehmen.

(2) Der Gesellschafter und Geschäftsführer der Vermieterin war gleichzeitig auch der Gesellschafter und Geschäftsführer jenes Unternehmens, an das die Baubetreuungsleistungen übertragen wurden. Darüber hinaus handelte es sich dabei um dasselbe Unternehmen, das für den ÖIF Schätzgutachten für den Verkauf der Objekte Stromstraße und Trinkhausstraße⁵³ (siehe TZ 16) erstellte.

(3) Die Vermieterin erbrachte von den vereinbarten Bau-, Adaptierungs- und/oder Ausstattungsleistungen von insgesamt 210.000 EUR rd. 41 % in Form von Baubetreuungsleistungen. Der ÖIF übernahm darüber hinaus rd. 197.000 EUR an Bau- und Adaptierungsarbeiten, beispielsweise für das Verlegen von PVC-Böden, den Anstrich der Aufzugsportale und -türen, den Anstrich der Archive, den Einbau von zusätzlichen Duschen, den Umbau von Kursräumen und die Elektroinstallationen und Beleuchtungen. In der 191. Kuratoriumssitzung vom 26. März 2009 wies der Kuratoriumsvorsitzende darauf hin, dass laut Anbot die Vermieterin sämtliche Böden, Wände und Decken überarbeiten und Aufzüge, Stiegenhäuser und Brandschutzmaßnahmen auf den Letztstand bringen würde.

(4) Die Leistungserbringung erfolgte im Zeitraum vom 1. September 2010 bis zum 23. März 2011. Da noch nicht alle Mängel, wie beispielsweise der Umbau des Raucherhofs oder die Ausbesserung der Sprünge in den Wänden, wie vereinbart behoben wurden, behielt der ÖIF zunächst 10.000 EUR der Rechnungssumme ein. Unter dem Hinweis, dass die Malerarbeiten ausgeführt wurden und die Benützung des Raucherhofs bestätigt wurde, gab der ÖIF den einbehaltenen Betrag im Oktober 2011 zur Überweisung frei.

(5) Ende des Jahres 2012 bildete der ÖIF eine Rückstellung in Höhe von 200.000 EUR für Instandhaltungen im HABIBI.

(6) Im Jahr 2013 bestanden zwischen dem ÖIF und der Vermieterin Meinungsverschiedenheiten auf Grund von nach wie vor unbebobenen Mängeln im Mietobjekt und der mangelnden Leistungserbringung der Hausverwaltung (siehe auch TZ 31).

⁵³ und das Schätzgutachten für den Verkauf einer Wohnung an den damaligen stellvertretenden Geschäftsführer

30.2 Der RH wies kritisch darauf hin, dass der Geschäftsführer und Gesellschafter der Vermieterin zugleich auch der Geschäftsführer und Gesellschafter jenes Unternehmens war, das der ÖIF mit den Baubetreuungsleistungen beauftragte. Er wies dabei auf die Problematik der personellen Verflechtung hin, wenn die Vermieterin im eigenen Haus Baubetreuungsleistungen für den Mieter übernimmt. Da von diesen Leistungen darüber hinaus typische Tätigkeiten im Rahmen einer Bauaufsicht ausgeschlossen waren, beurteilte der RH den dafür vereinbarten Betrag in Höhe von 86.000 EUR als zu hoch.

Zudem waren teilweise Bauleistungen, die bereits bei der Übergabe des Mietobjektes erbracht hätten sein sollen, dem ÖIF als Zusatzwünsche verrechnet worden. In diesem Zusammenhang wies der RH auch auf die mit 200.000 EUR nach nur dreijähriger Nutzung gebildete Rückstellung für Instandhaltungsmaßnahmen im Mietobjekt hin.

Hausverwaltung und
Betriebskosten

31.1 (1) Der ÖIF war mit der von der Vermieterin beauftragten Hausverwaltung aufgrund mangelnder Leistungserbringung und den damit verbundenen zu hohen Betriebskosten unzufrieden. Nach vorheriger Korrespondenz zwischen dem ÖIF und der Hausverwaltung teilte daher der Rechtsanwalt des ÖIF am 3. September 2013 in einem Brief an die Hausverwaltung und an die Vermieterin mit, dass, trotz mehrfacher Rüge, Mängel nach wie vor unbehoben seien.

(2) Der Rechtsanwalt des ÖIF verwies in dem Schreiben unter anderem auf die defekten Außenjalousien, defekte bzw. nicht reparierbare Fenster, funktionsunfähige Kipp-, Öffnungs- und Schließstellungen, schwergängige Außenjalousien, die unterdimensionierte Heizungsanlage bzw. die unzureichende Wärmedämmung, thermisch unzureichend isolierte Glasbausteine in den Gängen, kleine und größere Risse und Sprünge im Mauerwerk, eine unzureichende Abdichtung der Terrassengeschoße und den daraus resultierenden Wassereintritt in den darunter liegenden Büroräumlichkeiten, die Schimmelbildung und Schädigung des Innenputzes, den teilweisen Wassereintritt in den Archivräumen bei stärkeren Regenfällen, die starke Verschmutzung eines Archivraums über das Straßengitter, die Schimmelbildung an den Wänden im Stiegenhaus im ersten Untergeschoss und darauf, dass die Nutzung der vier Innenhöfe nicht möglich sei.

Des Weiteren führte der Rechtsanwalt des ÖIF an, dass das vom Hausverwalter beauftragte Unternehmen die aus dem Betreuungsvertrag geschuldeten Leistungen entweder gar nicht oder mangelhaft erbracht hatte. Im Gegenzug würde sie jedoch ein – entsprechend den vom ÖIF eingeholten Vergleichsanboten – weit überhöhtes Entgelt in Rechnung

stellen. Daher beeinspruchte der Rechtsanwalt des ÖIF die in Rechnung gestellten Betriebskosten für den Verjährungszeitraum von drei Jahren als unangemessen hoch, nicht nachvollziehbar und nicht notwendig. Für die Hausverwaltung wurde pauschal einen Nettobetrag von rd. 101.000 EUR pro Jahr in monatlichen Teilbeträgen an den ÖIF weiterverrechnet.

Darüber hinaus habe eine Firmenbuchabfrage gezeigt, dass der allein zeichnungsberechtigte Geschäftsführer des mit der Betreuung beauftragten Unternehmens „den gleichen Nachnamen trug wie der Hausverwalter“. Der Rechtsanwalt ersuchte daher um Bekanntgabe etwaiger bestehender verwandtschaftlicher Bande mit dem Hinweis auf eine mögliche strafrechtliche Relevanz.

(3) Nach weiterer Korrespondenz und einer Besprechung zwischen Vertretern des ÖIF und der Vermieterin am 14. November 2013 teilte der Geschäftsführer der Vermieterin am 4. Dezember 2013 mit, dass das Vertragsverhältnis zur Hausverwaltung nicht kurzfristig gelöst werden könnte. Nach Ablauf der Vertragslaufzeit stellte er aber eine Ausschreibung in Aussicht. Des Weiteren konnte er mit der Hausverwaltung vereinbaren, dass beginnend mit 1. Oktober 2013 das monatliche Entgelt, unter Anpassung des Leistungskataloges, 7.239 EUR exkl. USt betrug. Er übermittelte darüber hinaus eine Liste der durchzuführenden Erhaltungsmaßnahmen in der seiner Ansicht nach alle von der Mieterin monierten Mängel aufgelistet waren.

(4) Daraufhin teilte der Rechtsanwalt des ÖIF am 18. Dezember 2013 der Vermieterin mit, dass es für ihn nicht nachvollziehbar war, aus welchen Gründen die Hausverwaltung nicht kurzfristig gekündigt werden könnte. Auch die Reduktion der Pauschale für die Hausbetreuung würde die Situation nicht entschärfen und für weiterhin nicht erbrachte Leistungen ein zu hohes Entgelt darstellen. Außerdem bleibe die Frage, wie mit den seit Beginn des Mietverhältnisses geleisteten Überzahlungen vorgegangen werden sollte, unbeantwortet.

(5) Der ÖIF setzte für die Behebung der Mängel eine Nachfrist bis zum Frühjahr 2014 und wies ausdrücklich darauf hin, dass der wesentlichste Mangel einer unterdimensionierten Heizanlage, die unzureichende thermische Isolierung der Fenster und die fehlende Wärmedämmung in der Auflistung der Vermieterin fehlte. Offen blieb, in welchem Umfang der Mietzins mangelbedingt zu reduzieren war.

Der Rechtsanwalt forderte die Vermieterin auch auf, den Vertrag mit der Hausverwaltung bis längstens 15. Jänner 2014 zu beenden. Andernfalls stellte er den Rücktritt von der Zusatzvereinbarung zum Miet-

vertrag in Aussicht. Das hätte zur Folge, dass die geleistete Mietzinsvorauszahlung in der Höhe von 4,50 Mio. EUR (siehe TZ 28) zurückgefordert oder auch der ab 1. Jänner 2014 zu leistende Mietzins zurückbehalten werde.

- 31.2** Für den RH war nicht nachvollziehbar, warum der ÖIF ein Mietobjekt übernahm, das derart gravierende Mängel aufwies und dafür auch noch eine Mietvorauszahlung leistete.

Wenngleich der RH nicht verkannte, dass der ÖIF nicht Auftraggeber der Hausverwaltung war, kritisierte er in diesem Zusammenhang jedoch, dass durch eine derartige Gestaltung von Auftragsverhältnissen die Objektivität zur Beurteilung der Leistungserbringung durch den Auftraggeber stark eingeschränkt wurde. Zudem verwies der RH auf die vom Rechtsanwalt des ÖIF aufgezeigte mögliche strafrechtliche Relevanz.

Bezüglich der von der Vermieterin angeführten kurzfristig nicht möglichen Kündigung der Hausverwaltung vermisste der RH die rechtzeitige Einleitung von rechtlichen Schritten seitens des ÖIF, zumal eine mangelhafte Leistungserbringung vorlag.

- 31.3** *Laut Stellungnahme des ÖIF habe es zum Zeitpunkt der Anmietung des Objekts Landstraßer Hauptstraße 26 für den ÖIF keine wesentlichen Hinweise auf gravierende Objektängel gegeben. Verdeckte Mängel hätten sich erst nach Inbetriebnahme des Hausbetriebs herausgestellt. Basierend auf den Informationen des Österreichischen Verbands der Immobilienwirtschaft habe der Hausverwalter im Auftrag der Hauseigentümerin die Verwaltung der Liegenschaft durchgeführt. Er sei dabei Stellvertreter und habe die entsprechenden Tätigkeiten auf Rechnung der Eigentümerin durchgeführt.*

Aufgrund von Einwendungen des ÖIF zu Betriebskostenabrechnungen und Betreuungsleistungen der damaligen Hausverwaltung habe der ÖIF die Betriebskostenzahlungen im August 2013 eingestellt. Nach langwierigen Verhandlungen sei im April 2014 ein außergerichtlicher Vergleich zwischen dem Eigentümer des Objektes und dem ÖIF geschlossen worden. Dabei sei u.a. vereinbart worden, dass die vom ÖIF gerügten Mängel innerhalb einer Frist von 12 Monaten behoben würden. Es sei darüber hinaus die Lösung des Vertragsverhältnisses zur Hausverwaltung und die Beauftragung einer neuen Hausverwaltung mit Sommer 2014 vereinbart worden, was bereits geschehen sei.

- 31.4** Der RH erwiderte, dass Mängel wie bspw. die fehlende Wärmedämmung oder die Unmöglichkeit zur Nutzung der vier Innenhöfe bereits zum Zeitpunkt der Anmietung hätten auffallen müssen.

Finanzielle Lage

Rechnungswesen

- 32.1** (1) Die Tätigkeit des ÖIF war nicht auf Gewinn ausgerichtet und verfolgte den gemeinnützigen Zweck der Förderung der Integration von Personen mit Migrationshintergrund in Österreich.

(2) Das Fondsvermögen bestand gemäß der gültigen Satzung aus Eigentums-, Miet- und Zuweisungsrechten an Wohnungen. Durch den vollständigen Verkauf der Wohnungen bestanden im Fondsvermögen ab dem Jahr 2011 keine Eigentumsrechte mehr. Ein neuerlicher Erwerb von Wohnungen war nicht geplant. Darüber hinaus bestand das Fondsvermögen aus Zuweisungen des Bundes, anderer Gebietskörperschaften, des UNHCR und anderer juristischer oder natürlicher Personen. Ferner bestand das Fondsvermögen aus Zinsen und sonstigen Erträgen des Fondsvermögens sowie aus zweckgebundenen Mitteln, die von Auftraggebern dem Fonds für die Durchführung von Projekten übertragen wurden.

(3) Der ÖIF wandte freiwillig die Vorschriften des UGB zur Rechnungslegung für Kapitalgesellschaften an. Ab dem Jahr 2011 war der Fonds aufgrund der Bestimmungen des Bundes-Stiftungs- und Fondsgesetzes⁵⁴ prüfungspflichtig. Die Wirtschaftsprüfungen der Jahresabschlüsse 2011 und 2012 führten zu keinen Einwendungen.

(4) Die laufende Buchhaltung und die Lohnverrechnung waren an eine Steuerberatungskanzlei ausgelagert, die auch die Jahresabschlüsse erstellte. Die Steuerberatungsgesellschaft war im gesamten überprüften Zeitraum mit diesen Aufgaben und der Beratung in allen anderen steuerlichen Belangen betraut. Der ÖIF wendete in den Jahren von 2006 bis 2012 dafür Honorare in Höhe von rd. 551.000 EUR auf.

(5) Dem ÖIF-Team Finanzen und Controlling – bestehend aus drei Mitarbeitern – verblieben als Kernaufgaben die Vorkontierung, der Zahlungsverkehr, das Mahnwesen, die Kontrolle der Kassabücher, das Mitwirken bei der Budgeterstellung und die Kontrolle der Standort- und Projektabrechnungen.

⁵⁴ § 32 Abs. a Bundes-Stiftungs- und Fondsgesetz BGBl. Nr. 11/1975 i.d.g.F.

- 32.2** Der RH hob positiv hervor, dass der ÖIF die Vorschriften des Unternehmensgesetzbuches, über die gesetzlichen Erfordernisse hinausgehend, freiwillig anwendete.

Angesichts des hohen Auslagerungsgrads im Rahmen des Rechnungswesens und der damit verbundenen Kosten empfahl der RH, Vergleichsangebote für die steuerliche Beratung einzuholen, um damit die anfallenden Kosten evaluieren zu können.

- 32.3** *Der ÖIF teilte mit, dass er der Empfehlung des RH nachkommen und Vergleichsangebote für die Buchführung und Lohnverrechnung sowie steuerliche Beratung einholen werde.*

Kostenrechnung und Controlling

- 33.1** (1) In den Jahren 2006 und 2007 war im ÖIF kein Controlling eingerichtet. Eine Stelle für Controlling wurde erst 2008 geschaffen. Seit April 2009 lag das Controlling bei der Teamleiterin für Finanzen und Controlling.

Als standardisierte Auswertung aus dem Controlling erstellte der ÖIF eine Ausgabendarstellung. Darin waren die Ausgaben den einzelnen Bereichen des ÖIF wie z.B. der Basisstruktur, den Integrationszentren, dem Haus der Bildung und beruflichen Integration und den verschiedenen Teams Sprache, Personal, Finanzen und Controlling, Kommunikation, Informationstechnologie und dergleichen zugeordnet. In dieser Auswertung stellte der ÖIF die Ist-Ausgaben den Soll-Ausgaben monatlich gegenüber und konnte so den Vollzug des Budgets kontrollieren. Abschreibungen und Erlöse waren in den Auswertungen nicht enthalten.

(2) Im Jahr 2010 beauftragte der ÖIF ein Beratungsunternehmen mit der Entwicklung eines Controlling-Instrumentes für die regelmäßige Überprüfung im laufenden Betrieb des Hauses der Bildung und beruflichen Integration und der Erarbeitung einer Kalkulationsgrundlage zur möglichen Preisgestaltung der dort angebotenen Leistungen wie Sprachkurse und Raumvermietungen. Der ÖIF erstellte auf Basis der Beratungsleistung beispielsweise Kalkulationen für die Verrechnung von Sprachkursen.

- 33.2** Der RH erachtete die vom Controlling erstellten Auswertungen für den Vollzug des Budgets und eine laufende, steuerungsbezogene Überwachung der Ausgaben für zweckmäßig; dies konnte jedoch eine kostenrechnerische Kalkulation nicht ersetzen. Bezüglich der Kalkulationen auf kostenrechnerischer Basis verwies der RH auf seine Beurteilung und Empfehlung in TZ 25.

Finanzielle Lage

Bilanz **34.1** (1) Die Aktiva und Passiva des ÖIF entwickelten sich von Anfang 2006 bis Ende 2012 wie folgt:

Tabelle 13: Bilanz des ÖIF										
Aktiva	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	Veränderung 2005 bis 2012	
31. Dezember	in Mio. EUR								absolut in Mio. EUR	in %
Anlagevermögen										
Immaterielles Anlagevermögen	2,17	2,11	2,08	2,21	1,75	1,59	1,58	1,49	0,68	- 31,3
Sachanlagen	3,26	3,04	2,68	1,70	0,73	0,49	0,44	0,45	- 2,81	- 86,2
Summe Anlagevermögen	5,43	5,15	4,76	3,91	2,48	2,08	2,02	1,94	- 3,49	- 64,3
Umlaufvermögen										
Forderungen	2,41	2,14	2,19	3,96	4,94	2,17	3,03	2,02	- 0,39	- 16,2
Kassa, Guthaben bei Kreditinstituten	1,26	3,66	6,49	3,17	5,72	5,36	9,68	8,13	6,87	545,2
Summe Umlaufvermögen	3,67	5,80	8,68	7,13	10,66	7,53	12,71	10,15	6,48	176,6
aktive Rechnungsabgrenzung	0,01	0,01	0,01	0,07	3,55	4,50	3,84	3,25	3,24	32.400,0
Summe Aktiva	9,11	10,96	13,45	11,11	16,69	14,11	18,57	15,34	6,23	68,4
Fondsvermögen ¹	5,79	5,90	6,09	6,11	6,11	9,56	9,56	9,57	3,78	65,3
Rücklagen	0,09	0,09	2,04	2,95	3,45	0,00	0,00	0,52	0,43	477,8
Rückstellungen	0,23	0,82	0,64	0,72	1,44	1,71	2,57	2,49	2,26	982,6
Verbindlichkeiten	2,81	3,62	4,28	1,30	5,69	1,91	5,57	1,93	- 0,88	- 31,3
passive Rechnungsabgrenzung	0,19	0,53	0,40	0,03	0,00	0,93	0,87	0,83	0,64	336,8
Summe Passiva	9,11	10,96	13,45	11,11	16,69	14,11	18,57	15,34	6,23	68,4

¹ Fondsvermögen inklusive Gewinn/Verlust des Jahres

Quelle: Jahresabschlüsse ÖIF

Das immaterielle Anlagevermögen bestand zu Beginn des Jahres 2006 mit 2,17 Mio. EUR vor allem aus Einweisungsrechten in Genossenschaftswohnungen. Bis zum Jahr 2012 verminderte sich das immaterielle Anlagevermögen durch die Verringerung der Einweisungsrechte auf 1,49 Mio. EUR.

Das Sachanlagevermögen betrug Anfang des Jahres 2006 rd. 3,26 Mio. EUR und bestand vor allem aus Eigentumswohnungen (2,99 Mio. EUR). Durch den vollständigen Verkauf der Wohnungen reduzierte der ÖIF seine Sachanlagen bis Ende des Jahres 2012 um 86,2 % auf rd. 0,45 Mio. EUR.

Die Forderungen betrafen Ende des Jahres 2012 vor allem Forderungen aus Kautionen, Regressansprüche an das BMI im Zusammenhang mit den Rechtsberatern und Forderungen gegenüber dem Finanzamt.

Unter den liquiden Mitteln waren auch Treuhandkonten der Europäischen Fonds⁵⁵, über deren Guthaben der ÖIF nicht frei verfügen konnte, ausgewiesen.

Die aktive Rechnungsabgrenzung betraf mit 3,05 Mio. EUR im Jahr 2012 die Abgrenzung einer Mietvorauszahlung für das Haus der Bildung und beruflichen Integration. Die ursprüngliche Höhe der Vorauszahlung betrug 4,50 Mio. EUR.

(2) Das Fondsvermögen erhöhte sich von Anfang des Jahres 2006 bis Ende des Jahres 2012 um 3,78 Mio. EUR. Die Erhöhung des Fondsvermögens im Jahr 2010 resultierte aus der Übertragung der Rücklage in Höhe von 3,45 Mio. EUR, die der ÖIF in den Jahren 2007 bis 2009 auch aus den Erlösen aus den Wohnungsverkäufen bildete.

Die Rückstellungen bestanden zu Jahresende 2012 mit 1,76 Mio. EUR vor allem für Instandsetzungen und mit 275.000 EUR für anhängige Verfahren mit Rechtsberatern, die als freie Dienstnehmer im ÖIF eingestuft waren, aber auf die Feststellung eines echten Dienstverhältnisses geklagt hatten. Daneben beinhalteten die Rückstellungen noch Personalarückstellungen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten wurden bis Ende des Jahres 2012 durch den Verkauf der Wohnungen deutlich abgebaut.

Die passive Rechnungsabgrenzung im Jahr 2012 beinhaltete vor allem die Abgrenzungen eines im Voraus erhaltenen Zuschusses zur Mietvorauszahlung an das HABIBI vom Wiener Stadterweiterungsfonds in ursprünglicher Höhe von 1,00 Mio. EUR. Von diesem Zuschuss standen am Ende des Jahres 2012 noch rd. 800.000 EUR in der passiven Rechnungsabgrenzung.

34.2 (1) Der RH stellte fest, dass der ÖIF seine Aktiva über die Jahre von Anfang 2006 bis 2012 um 6,23 Mio. EUR erhöhte. Dies war auf den Anstieg der liquiden Mittel und auf die Erhöhung der aktiven Rechnungsabgrenzung durch die Vorauszahlung der Miete für das Haus der Bildung und beruflichen Integration in Höhe von insgesamt 4,50 Mio. EUR zurückzuführen. Ende des Jahres 2012 bildete diese Vorauszahlung rd. ein Fünftel der Bilanzsumme. Demgegenüber stand

⁵⁵ Europäischer Integrationsfonds (EIF) und Europäischer Flüchtlingsfonds (EFF)

Finanzielle Lage

eine Verringerung des Anlagevermögens durch den Verkauf der Eigentumswohnungen und die Verminderung von Einweisungsrechten in die Genossenschaftswohnungen.

(2) Des Weiteren stellte der RH fest, dass die Erhöhung des Fondsvermögens mit einer erheblichen Substanzverringerung im Anlagevermögen im Zusammenhang stand. Das Fondsvermögen inklusive der un versteuerten Rücklagen betrug sowohl Anfang des Jahres 2006 als auch Ende des Jahres 2012 rd. zwei Drittel der Bilanzsumme, obwohl sich auch die Rückstellungen und die passive Rechnungsabgrenzung erhöhten.

Gewinn- und Verlustrechnung **35.1** Die Ertragslage des ÖIF entwickelte sich von 2006 bis 2012 wie folgt:

Tabelle 14: Gewinn- und Verlustrechnung des ÖIF									
31. Dezember	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	Veränderung 2006 bis 2012	
	in Mio. EUR							absolut in Mio. EUR	in %
Dienstleistungserlöse	0,03	0,11	0,35	0,52	0,25	0,43	0,75	0,72	2.400,0
öffentliche Zuschüsse	6,26	8,24	10,48	8,67	8,37	9,49	10,55	4,29	68,5
Mieterlöse	1,37	1,24	1,26	0,62	0,25	0,17	0,16	- 1,21	- 88,3
= Umsatzerlöse	7,66	9,59	12,09	9,81	8,87	10,09	11,46	3,8	49,6
sonstige betr. Erträge	0,48	1,07	0,72	0,34	0,70	0,44	0,70	0,22	45,8
= Betriebsleistung	8,14	10,66	12,81	10,15	9,57	10,53	12,16	4,02	49,4
bezogene Leistungen	2,24	3,35	5,07	2,27	2,27	2,71	2,23	- 0,01	- 0,4
Personalaufwand	2,58	2,78	3,56	3,91	4,05	4,51	5,51	2,93	113,6
Abschreibungen	0,34	0,38	0,45	0,37	0,36	0,31	0,33	- 0,01	- 2,9
sonstiger Aufwand	2,89	2,14	2,94	3,15	2,92	3,04	3,61	0,72	24,9
Summe Aufwand	8,05	8,65	12,02	9,70	9,60	10,57	11,68	3,63	45,1
Betriebsergebnis	0,09	2,01	0,79	0,45	- 0,03	- 0,04	0,48	0,39	433,3
Finanzergebnis	0,03	0,12	0,14	0,06	0,02	0,05	0,04	0,01	33,3
= EGT	0,12	2,13	0,93	0,51	- 0,01	0,01	0,52	0,4	333,3

Quelle: Jahresabschlüsse ÖIF

Am stärksten stiegen mit 4,29 Mio. EUR die öffentlichen Zuschüsse, die ausschließlich Beiträge des BMI beinhalteten. Unter den sonstigen betrieblichen Erträgen waren auch die Erträge aus den Wohnungsverkäufen von insgesamt 1,66 Mio. EUR ausgewiesen. Die Dienstleis-

tungserlöse stiegen von 2006 bis 2012 um rd. 720.000 EUR aufgrund von vermehrten Eigenleistungen aus dem Verkauf von Kursen und den Erlösen aus Prüfungsgebühren. Demgegenüber sanken Mieterlöse aufgrund der Veräußerung der Wohnungen und dem Schließen der Integrationswohnhäuser um 1,21 Mio. EUR.

Die größte Aufwandsposition stellte der Personalaufwand dar, der von 2,58 Mio. EUR im Jahr 2006 auf 5,51 Mio. EUR im Jahr 2012 bzw. um 113,6 % stieg. Die Steigerung war laut ÖIF vor allem mit der Erhöhung des Personalstandes und einer Steigerung der Qualifikation zu begründen.

Durch den Rückzug des ÖIF aus seinem ursprünglichen Kerngebiet der Wohnraumbereitstellung und dem damit verbundenen Strategiewechsel, gewannen die Themen Sprache, Bildung, Beruf und gesellschaftliche Integration stark an Bedeutung. Daher stellte der ÖIF auch höher qualifiziertes Personal ein. Anfang des Jahres 2006 waren 67,49 Vollzeitäquivalente (VZÄ) beschäftigt. Bis zum Jahr 2011 stieg der Personalstand zunächst um 9,19 VZÄ an. Im Jahr 2012 übernahm der ÖIF die vorher als freie Mitarbeiter tätigen Deutschtrainer in reguläre Dienstverhältnisse, wodurch es zu einer weiteren Steigerung von 20,75 VZÄ kam.

Von den sonstigen betrieblichen Aufwendungen entfielen durchschnittlich rd. zwei Fünftel auf die Instandhaltungen, nahezu ein Drittel entfiel auf Mieten und Betriebskosten. Mehr als ein Zehntel der sonstigen betrieblichen Aufwendungen entfiel auf Beratungsleistungen Dritter.

- 35.2** Der RH stellte fest, dass der ÖIF seine Betriebsleistung im überprüften Zeitraum um 4,02 Mio. EUR erhöhen konnte. Dies war allerdings zum Großteil auf die Beiträge des BMI zurückzuführen, die mit rd. 86,7 % der Betriebsleistung des Jahres 2012 den vorwiegenden Teil der Einnahmen des ÖIF bildeten.

Darüber hinaus stellte der RH fest, dass die Aufwendungen von 2006 bis 2012 um 3,63 Mio. EUR bzw. 45,1 % stiegen. Davon entfielen alleine 2,93 Mio. EUR der Steigerung auf die Personalaufwendungen.

Dem gestiegenen Aufwand von 3,63 Mio. EUR standen somit Erhöhungen der Erträge von 4,02 Mio. EUR gegenüber. Somit konnte die Erhöhung des Aufwandes kompensiert werden, wobei der RH darauf hinwies, dass nur ein geringer Teil aus den Dienstleistungserlösen stammte, der Großteil aus Beiträgen des BMI.

Finanzielle Lage

Geschäftsführer- verträge

Allgemeines

- 36** Die Bestellung des Geschäftsführers des ÖIF unterlag den Bestimmungen des Stellenbesetzungsgesetzes des Bundes, BGBl. I Nr. 26/1998 i.d.g.F.. Dieses regelte z.B. die transparente Durchführung eines Ausschreibungsverfahrens, die Verpflichtung zur Besetzung ausschließlich aufgrund der Eignung der Bewerber und Vorgaben zur Feststellung dieser Eignung.

Die Verträge der Geschäftsführer unterlagen der Vertragsschablonenverordnung des Bundes, BGBl. II Nr. 254/1998 i.d.g.F. Diese bestimmte, dass Verträge von Leitungsorganen schriftlich abzuschließen waren, nur Regelungen über Vertragselemente enthalten durften, die in der Vertragsschablonenverordnung vorgesehen waren, und sich an den in der jeweiligen Branche üblichen Verträgen orientieren mussten. Mögliche Vertragselemente waren z.B. Laufzeit, Entgelt, Arbeitszeit, Dienstkraftwagen, Urlaub oder Abfertigungen. Weiters war im Vertrag der Inhalt der Tätigkeit unter Anführung der rechtlichen Grundlagen möglichst genau zu umschreiben.

Der RH hatte sich anlässlich einer früheren Gebarungsüberprüfung von Managerverträgen umfassend mit den Regelungen des Stellenbesetzungsgesetzes und der Vertragsschablonenverordnung auseinandergesetzt.⁵⁶

Im überprüften Zeitraum kam es beim ÖIF einmal (Ende 2012) zu einer Neubesetzung der Funktion des Geschäftsführers.

Vertrag des Anfang 2002 bestellten Geschäftsführers

- 37.1** (1) Der ÖIF bestellte Anfang 2002 den ersten von zwei Geschäftsführern, die diese Funktion im überprüften Zeitraum ausübten.

Der Dienstvertrag war ursprünglich auf fünf Jahre bis Ende 2006 befristet. Als Monatsbezug wurde anfangs die Einstufung v1/4 herangezogen. Die mit dem Arbeitsplatz verbundenen Tätigkeiten wurden in einer Arbeitsplatzbeschreibung, die Bestandteil des Dienstvertrages war, detailliert umschrieben.

In den folgenden Jahren gab es mehrere schriftliche Änderungen des Dienstvertrags wie folgt:

⁵⁶ Verträge der geschäftsführenden Leitungsorgane in öffentlichen Unternehmen, Reihe Bund 2011/7.

Tabelle 15: Übersicht Änderungen des Geschäftsführerdienstvertrags

Änderung	Datum Wirksamkeit	Beschlussfassung Kuratorium/ Aufsichtsrat ¹	Übereinstimmung mit Vertragsschablonenverordnung
Anpassung Bezüge	1. Jänner 2006	nein	keine Regelung in Vertragsschablonenverordnung hinsichtlich Höhe
unbefristetes Dienstverhältnis	1. Jänner 2006	177. Kuratoriumssitzung mit einer Gegenstimme	nein
Anpassung Bezüge	1. Jänner 2008	nein	keine Regelung in Vertragsschablonenverordnung hinsichtlich Höhe
private Nutzung Dienst-KFZ	1. Jänner 2009	nein	ja
freiwillige Abfertigung	28. April 2010	nein	nein
Beendigung Funktion als Geschäftsführer, Änderung der Tätigkeit auf Projektbetreuung	1. Jänner 2013	nein, Information in Aufsichtsratssitzung lautet, dass der Geschäftsführer den ÖIF verlässt.	keine Regelung in Vertragsschablonenverordnung

¹ Gemäß Satzung oblag die Bestellung und Abberufung der Geschäftsführer sowie die Beschlussfassung über die Verwendung des Fondsvermögens dem Kuratorium/Aufsichtsrat

Quelle: ÖIF

Mit Anfang Jänner 2006 wurde das Dienstverhältnis unbefristet gestellt. Zusätzlich gab es Entgeltanpassungen, wodurch zuletzt eine Bezugshöhe erreicht wurde, die vergleichbar mit dem Bezug eines Gruppenleiters in einer Zentralstelle eines Bundesministeriums war.

Ab Jänner 2009 wurde die Benützung eines Dienst-KFZ für private Zwecke erlaubt.

Im April 2010 vereinbarte der Vorsitzende des Kuratoriums mit dem Geschäftsführer zusätzlich zur Abfertigung neu eine freiwillige Abfertigung in Höhe des maximalen Umfangs gemäß Angestelltengesetz. Im Rahmen der Diskussion⁵⁷ um den o.a. Wegfall der Befristung des Dienstvertrages hatte der Kuratoriumsvorsitzende noch informiert, dass für den Geschäftsführer keine Abfertigungsansprüche anfallen, weil er sich im „System Abfertigung–Neu“ befinde.

Für die o.a. Änderungen im Dienstvertrag des Geschäftsführers gab es keine Beschlussfassung des Kuratoriums, mit Ausnahme der Änderung in ein unbefristetes Dienstverhältnis. Die Änderungen wurden vom Vorsitzenden oder stellvertretenden Vorsitzenden des Kuratoriums gegengezeichnet.

⁵⁷ 177. Kuratoriumssitzung, 23. September 2005

(2) Mit Wirksamkeit Jänner 2013 vereinbarte der Vorsitzende des Aufsichtsrats mit dem Geschäftsführer eine abermalige Änderung des Dienstvertrags. Die Funktion als Geschäftsführer endete mit 31. Dezember 2012, die Bezüge wurden in weiterer Folge um ca. ein Drittel gekürzt. Das entsprach zu diesem Zeitpunkt den Bezügen der stellvertretenden Geschäftsführungsfunktion. Die Aufgabenbereiche wurden in der Änderung des Dienstvertrages sehr überblicksmäßig mit der Unterstützung bei Projekten des ÖIF beschrieben.

Eine formelle Beschlussfassung des Aufsichtsrats über die Dienstvertragsänderung war in den Protokollen nicht dokumentiert. Im Aufsichtsrat⁵⁸ hatte der Vorsitzende jedoch bereits im September 2012 berichtet, dass der Geschäftsführer mit Ende 2012 den ÖIF verlassen werde.

(3) Der ÖIF löste tatsächlich erst 13 Monate nach Zurücklegung der Geschäftsführerfunktion mit Wirksamkeit vom 31. Jänner 2014 das Dienstverhältnis einvernehmlich mit dem ehemaligen Geschäftsführer, was die Auszahlung der freiwilligen Abfertigung in Höhe von brutto 15.000 EUR zur Folge hatte. Laut Auskunft des ÖIF gegenüber dem RH beteiligte sich der ehemalige Geschäftsführer im Jahr 2013 an drei Projekten und einer Analyse.

- 37.2** (1) Der RH kritisierte, dass wesentliche Änderungen des Dienstvertrags des Geschäftsführers durch den Kuratoriumsvorsitzenden oder den Stellvertreter ohne dokumentierte Beschlussfassung des Kuratoriums durchgeführt wurden.

Weiters kritisierte er die Änderung des Dienstverhältnisses in ein unbefristetes. Darüber gab es zwar einen Beschluss des Kuratoriums, jedoch widersprach dies der Vertragsschablonenverordnung des Bundes, die eine Befristung auf maximal fünf Jahre vorsah.

Ebenso bemängelte er die freiwillige Abfertigung für den Geschäftsführer, obwohl für den Geschäftsführer die Bestimmungen des Betrieblichen Mitarbeiter- und Selbständigenvorsorgegesetzes (Abfertigung neu) anwendbar waren. Dies widersprach nach Ansicht des RH ebenfalls der Intention der Vertragsschablonenverordnung, weil diese die Höhe des Abfertigungsanspruchs begrenzte (maximal wie gemäß Angestelltengesetz zulässig). Der Geschäftsführer hatte aber darüber hinaus auch noch Ansprüche nach dem Betrieblichen Mitarbeiter- und Selbständigenvorsorgegesetz. Die Novelle der Vertragsschablonenverordnung stellte mit Wirksamkeit 24. Februar 2011 auch ausdrücklich klar, dass

⁵⁸ 3. Aufsichtsratssitzung am 24. September 2012

im Falle der Anwendbarkeit des Betrieblichen Mitarbeiter- und Selbstständigenvorsorgegesetzes eine zusätzliche Abfertigung unzulässig war.

(2) Der RH kritisierte, dass der Aufsichtsratsvorsitzende mit dem ehemaligen Geschäftsführer nach Beendigung der Funktion als Geschäftsführer Bezüge in Höhe der stellvertretenden Geschäftsführung vereinbarte, obwohl er keine Leitungsfunktionen, sondern noch 13 Monate Aufgaben der „Projektunterstützung“ wahrnahm. Der RH wies kritisch darauf hin, dass diese Dienstvertragsänderung gegenläufig zur Information des Vorsitzenden des Aufsichtsrats anlässlich der 3. Aufsichtsratsitzung war und der Aufsichtsratsvorsitzende diese Änderung ohne Beschlussfassung im Aufsichtsrat vereinbarte.

37.3 *Der ÖIF führte aus, dass mit 31. Jänner 2014 das Dienstverhältnis zwischen dem ehemaligen Geschäftsführer und dem ÖIF einvernehmlich geendet habe. Aufgrund seiner langjährigen Tätigkeit als Geschäftsführer (Jänner 2002 bis Dezember 2012) sei er in einer Reihe von laufenden Projekten involviert gewesen und habe einen wesentlichen Beitrag zu deren Fortschritt und Gelingen geleistet, weshalb eine Weiterbeschäftigung als Projektmitarbeiter vereinbart worden sei. Eine solche Vorgehensweise sei bei einer derart langen Organisationszugehörigkeit und der Expertise von über zehn Jahren als Geschäftsführer nicht unüblich erschienen. Im Zeitraum Jänner 2013 bis Jänner 2014 seien von ihm folgende Leistungen erbracht worden:*

- Projekt Integrationsszenarien: Projektende Sommer 2013, Ergebnis: Publikation eines ÖIF-Forschungsberichtes „Integrationsszenarien der Zukunft“, Tätigkeit: Mitglied der Steuerungsgruppe, inhaltliche Betreuung, redaktionelle Arbeiten.*
- Projekt Analyse „Radikalisierung und Präventionsstrategien“: Projektende Jänner 2014, Ergebnis: Publikation, Tätigkeit: Erstellung des Berichts.*
- Projekt „Integration durch Leistung – Netzwerkanalysen“; Projektende Sommer 2013, Ergebnis: Bericht, Tätigkeit: Mitglied der Steuerungsgruppe, inhaltliche Betreuung und Expertise, redaktionelle Arbeiten.*
- Projekt Reflexionsabende: Projektende April 2013, Ergebnis: Dokumentation, Tätigkeit: Organisation und Moderation von insgesamt drei Diskussionsrunden mit nationalen und internationalen Experten mit dem Ziel, Herausforderungen im Bereich Migration und Integration zu identifizieren, zu analysieren und kurz- wie auch langfristige Lösungsansätze zu finden.*

Bezüglich der Änderungen in den Dienstverträgen des ehemaligen Geschäftsführers bestätigte der ÖIF, dass im überprüften Zeitraum nur eine Änderung in einer Kuratoriumssitzung beschlossen worden sei und die restlichen Änderungen nur durch den Kuratoriumsvorsitzenden (später Aufsichtsratsvorsitzenden) oder Stellvertreter gegengezeichnet worden seien.

Eine Erhöhung der Bezüge des ehemaligen Geschäftsführers im Jahr 2002 habe das Kuratorium beschlossen. Mit dem derzeitigen Geschäftsführer bestehe keine Vereinbarung zu einer freiwilligen Abfertigung.

- 37.4** Der RH wies darauf hin, dass das Kuratorium (später der Aufsichtsrat) die Entscheidungsbefugnis als Kollegialorgan, mit einem entsprechenden Präsenz- und Konsensquorum auszuüben hat. Eine alleinige Entscheidungskompetenz des Vorsitzenden bzw. des Stellvertreters würde diese Konstruktion konterkarieren.

Neubestellung des Geschäftsführers

- 38.1** Wie im Stellenbesetzungsgesetz vorgesehen, erfolgte die Ausschreibung sowohl in einer Tageszeitung mit großer Reichweite als auch im Amtsblatt zur Wiener Zeitung.⁵⁹ Die Anzeigen enthielten Anforderungen hinsichtlich besonderer Kenntnisse und Fähigkeiten, die Frist von einem Monat zur Bewerbung entsprach den gesetzlichen Vorgaben.

Es bewarben sich insgesamt 14 Personen für die Stelle des Geschäftsführers. Eine Kommission zur Bewertung der Bewerber, bestehend aus zwei Sektionsleitern des BMI und dem Leiter der Personalabteilung des BMI, erstellte sechs Tage nach Ende der Bewerbungsfrist am 17. Dezember 2012 ein Gutachten. Sie bewertete den später bestellten Geschäftsführer als einzigen Kandidaten als im höchsten Maße geeignet und einen weiteren als im hohen Maß geeignet. Die übrigen Bewerber wurden als nicht geeignet bewertet. Die Bewertungsgrundlagen waren nachvollziehbar dargestellt und dokumentiert. Ob persönliche Gespräche in die Gutachtenserstellung eingeflossen waren, war nicht dokumentiert. Ausschlaggebend für die Reihung war laut Gutachten u.a. auch die mehrjährige Stellvertreterfunktion des späteren Geschäftsführers.

Am selben Tag beschloss der Aufsichtsrat des ÖIF in einer außerordentlichen Sitzung einstimmig die Bestellung des neuen Geschäftsführers.

⁵⁹ beide am 10. November 2012

- 38.2** Der RH stellte fest, dass die Formalvoraussetzungen für die Ausschreibung der Geschäftsführerfunktion den Bestimmungen des Stellenbesetzungsgesetzes entsprachen.

Vertrag des Anfang 2013 bestellten Geschäftsführers

- 39.1** Mit Anfang 2013 wurde der vormalige Stellvertreter zum Geschäftsführer bestellt. Das Entgelt wurde mit dem Vergleichsbezug eines Vertragsbediensteten des Bundes der Bewertungsgruppe v1/5 vereinbart. Die Aufgaben waren in einer dem Dienstvertrag beiliegenden Arbeitsplatzbeschreibung umschrieben. Im Vergleich zu der Aufgabenbeschreibung des früheren Geschäftsführers umfasste diese nur noch eine Aufzählung, die wenig mehr Inhalte hatte als die Regelungen in der Satzung. Sofern nichts anderes bestimmt wurde, galten die Bestimmungen des Angestelltengesetzes.

Das Dienstverhältnis wurde auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.

Eine über die Regelungen des Angestelltengesetzes hinausgehende, ausdrückliche Zustimmungsvoraussetzung des ÖIF zu Nebenbeschäftigungen des Geschäftsführers oder von Aufwandsersatz bzw. Spesenvergütungen beinhaltete der Dienstvertrag nicht.

- 39.2** Der RH kritisierte, dass das Dienstverhältnis – entgegen den Bestimmungen der Vertragsschablonenverordnung – unbefristet abgeschlossen wurde. Er empfahl dem ÖIF, in Zukunft sämtliche Geschäftsführerverträge nach der Vertragsschablonenverordnung des Bundes auszugestalten, um die Vergleichbarkeit und eine größere Transparenz zu gewährleisten.

Der RH stellte fest, dass die weiteren im Dienstvertrag vorhandenen Bestimmungen im Wesentlichen den Vorgaben der Vertragsschablonenverordnung entsprachen. Er bemängelte jedoch, dass die Aufgaben nur sehr überblicksmäßig angeführt waren. Er empfahl daher dem ÖIF, entsprechend der Vertragsschablonenverordnung die Arbeitsplatzbeschreibung zu ergänzen und den Inhalt der Tätigkeit unter Anführung der rechtlichen Grundlagen möglichst genau zu umschreiben. Weiters empfahl er dem ÖIF, eine Zustimmungsvoraussetzung zu Nebenbeschäftigungen des Geschäftsführers im Dienstvertrag zu verankern und Regelungen zum Aufwandsersatz bzw. Spesenvergütung aufzunehmen.

39.3 *Laut Stellungnahme des ÖIF würden bei Stellenbesetzungen im Bereich der Geschäftsführung gemäß der Empfehlung des RH weiterhin die Vorgaben des Stellenbesetzungsgesetzes angewandt sowie die künftigen Geschäftsführerverträge nach der Vertragsschablonenverordnung des Bundes ausgestaltet werden.*

Die vom RH empfohlenen Ergänzungen betreffend der Arbeitsplatzbeschreibung und die möglichst genaue Umschreibung des Inhalts der Tätigkeit seien vorgenommen und als Vertragsbestandteil in die Dienstverträge der Geschäftsführung aufgenommen worden.

Eine Zustimmungsvoraussetzung des ÖIF zu Nebenbeschäftigungen der Geschäftsführung sei gemäß der Empfehlung des RH durch eine Beilage zum Dienstvertrag festgehalten worden. Innerhalb der aktuellen Geschäftsführung würden keine Nebenbeschäftigungen vorliegen und deren Aufnahme sei auch in keiner Hinsicht geplant sowie hier in jedem Fall von einer Zustimmungspflicht durch den Aufsichtsrat ausgegangen werde.

40.1 (1) Im Durchschnitt der Jahre 2006 bis 2012 entfielen rd. 376.000 EUR bzw. 13,1 % der sonstigen betrieblichen Aufwendungen auf die Rechts- und Beratungskosten. Wesentliche Beträge betrafen dabei auch die Steuerberatung und die mit der Veräußerung von Wohnungen im Zusammenhang stehenden Gutachten (siehe auch TZ 13 bis TZ 19).

Im Sommer 2007 entschloss sich die Geschäftsführung des ÖIF im Rahmen einer internen Strategieklausur zur Durchführung eines Corporate Governance Projekts. Dazu wurden Anbote von fünf Beratungsunternehmen eingeholt.

Bei dem Unternehmen, das der ÖIF mit der Entwicklung eines Governance Konzeptes und der Erstellung eines Verhaltenskodex sowie mit dessen Implementierung beauftragte, war einer der Geschäftsführer der Kabinettschef des ehemaligen Bundesministers für Inneres.

Die Umsetzung des Projekts begann Ende 2007 und schloss Ende 2008 mit der Erstellung und Umsetzung des ÖIF-Leitbildes und des Verhaltenskodex. Bestandteil des Projekts war u.a. auch ein Workshop mit einem nunmehrigen Sektionschef im Bundesministerium für Inneres zum Thema Governance und Good Governance aus Sicht der Arbeitnehmer und ein Workshop mit dem ehemaligen Leiter des Büros für interne Angelegenheiten zum Thema Korruption & Corporate Governance.

Der beauftragte Berater unterteilte seine Leistungen – gemäß Anbot – in das Projekt I und das darauf folgende Projekt II. Insgesamt bot er seine Beratungstätigkeit zu einem Pauschalpreis in Höhe von 60.000 EUR exkl. USt an.

Das Honorar war wie folgt zu entrichten:

- 25 % des Pauschalpreises nach Ende der Phase 2 des Projekts I.
- 25 % des Pauschalpreises nach Ende der Phase 5 des Projekts I.
- 50 % des Pauschalpreises nach Abschluss des Projekts II.

Am 1. Dezember 2007 stellte das Beratungsunternehmen, entgegen den im Anbot genannten Zahlungsmodalitäten, den Gesamtbetrag in Höhe von 60.000 EUR zuzüglich USt im Voraus in Rechnung. Das Beratungsunternehmen bezog sich dabei auf ein Schreiben (E-Mail) vom 28. November 2007, womit der Geschäftsführer des ÖIF die Umsetzung des Projekts beauftragt und um Übermittlung einer Rechnung, die das Gesamtvolumen des Auftrages umfassen und binnen 14 Tagen zu bezahlen sein sollte, ersucht hatte. Ein Skontoabzug vom Rechnungsbetrag war nicht vorgesehen und wurde auch nicht vorgenommen. Die Geschäftsführung des ÖIF gab den Betrag noch im Dezember 2007 zur Überweisung frei.

Der damalige Geschäftsführer des ÖIF verwies gegenüber dem RH auf die Praxis, vorhandene Budgetmittel noch vor Ablauf des Jahres auszugeben. Andernfalls wären im Folgejahr keine Budgetmittel für das genannte Projekt vorhanden gewesen.

Etwa vier Monate nach der Beauftragung bzw. Bezahlung des Beraters informierte der Geschäftsführer das Kuratorium in dessen Sitzung am 4. April 2008 über das Projekt. Dieses würde im Kreis der Führungskräfte mit einem externen Partner mit einem Auftragsvolumen in Höhe von 50.000 EUR über einen Zeitraum von mehreren Monaten erarbeitet werden. In der Sitzung wurde daraufhin über die Kosten des Projekts diskutiert.

Der RH ersuchte in diesem Zusammenhang den ÖIF um Bekanntgabe von Betragsgrenzen, ab denen das Kuratorium mit Entscheidungen des ÖIF zu befassen gewesen wäre. Der ÖIF teilte mit, dass der Aufsichtsrat dazu in seiner ersten Sitzung am 12. April 2012 eine Grenze in Höhe von 50.000 EUR inklusive USt festlegte. Hinsichtlich der Beauftragung des Beratungsunternehmens im Jahr 2007 teilte der ÖIF mit,

dass er damals auf Basis der gesetzlichen Grundlagen – die er nicht näher ausführte – gearbeitet habe.

(2) Ab dem Jahr 2011 war der ÖIF aufgrund der Bestimmungen des Bundes-Stiftungs- und Fondsgesetzes prüfungspflichtig. Vor der Beauftragung eines Wirtschaftstreuhänders mit der Prüfung des Jahresabschlusses 2011 holte der ÖIF drei Vergleichsanbote ein. Zwei Wirtschaftsprüfer boten ihre Leistungen um je 12.000 EUR netto, ein weiterer um 5.900 EUR netto an.

Aus einem von der Leiterin des Teams für Finanzen und Controlling verfassten Schreiben ging hervor, dass die vorgelegten Prüfungsverträge in sämtlichen relevanten Positionen gleich waren. Dennoch schloss der ÖIF das betragsmäßig geringste Angebot aus, weil ihm der Stundenaufwand im Vergleich zu den anderen Angeboten als unrealistisch geschätzt erschien. Von der Beauftragung des zweiten Unternehmens nahm der ÖIF Abstand, weil dieses Unternehmen im Jahr 2011 Beratungsleistungen erbrachte und eine klare Trennung von Prüfung und Beratung erfolgen sollte.

40.2 (1) Der RH beanstandete die erst vier Monate nach der Beauftragung und Bezahlung des Beraters erfolgte Einbindung des Kuratoriums. Nach Ansicht des RH hätte das Kuratorium jedenfalls vor der Auftragserteilung informiert werden müssen.

Darüber hinaus kritisierte der RH, dass es vor der Einrichtung eines Aufsichtsrats keine Wertgrenze für genehmigungspflichtige Geschäfte gab, bzw. der ÖIF dazu keine konkreten Informationen bereitstellen konnte.

Der RH kritisierte, dass der Geschäftsführer die Vorauszahlung des gesamten Honorars – entgegen den ursprünglich vom Berater angebotenen Zahlungsmodalitäten – initiierte. Er nahm damit für den ÖIF ungünstigere Zahlungskonditionen in Kauf, zumal er im Zuge der Vorauszahlung auch keinen Skontoabzug vereinbarte.

(2) Der RH beanstandete die vom ÖIF gewählte Vorgangsweise bei der Bestellung des Wirtschaftsprüfers, zumal es nicht der Beurteilung des ÖIF oblag, ob der Wirtschaftsprüfer seinen Zeitaufwand realistisch einschätzte. Vielmehr lag der Zweck der Angebotseinholung in der Ermittlung des für den ÖIF günstigsten Anbots. Zudem konnte der ÖIF aus den vorgelegten Prüfungsverträgen auch erkennen, dass sich alle Leistungen in den relevanten Positionen glichen. Somit verursachte die Beauftragung des Wirtschaftsprüfers für den ÖIF – allein im Jahr 2011 – einen Vermögensnachteil in Höhe von rd. 6.000 EUR.

Darüber hinaus beanstandete der RH, dass jener Wirtschaftsprüfer, der schon zuvor für den ÖIF Beratungsleistungen erbrachte, überhaupt zu einer Anbotslegung eingeladen wurde. Es hätte dem ÖIF klar sein müssen, dass sein Anbot auszuschneiden war.

- 40.3** *Laut Stellungnahme des ÖIF sei bereits 2009 eine schriftliche Richtlinie Finanzen und Controlling etabliert worden. Gegenstand dieser Richtlinie sei unter anderem auch eine Stufenregelung gewesen, in welcher, je nach Betragsgrenze, die Anzahl der einzuholenden Angebote und Genehmigungen festgelegt worden sei. Diese Richtlinie sei laufend adaptiert und erweitert und für das Kalenderjahr 2015 grundlegend überarbeitet worden. Die neue Richtlinie, welche auch den Empfehlungen des RH folgen würde, sei mit Jänner 2015 in Kraft getreten. Darüber hinaus sei im Jahr 2014 eine externe Revision im ÖIF durchgeführt worden, um richtlinienkonformes Handeln zu überprüfen. 2015 werde die Einrichtung einer internen Revisionsstelle im ÖIF geprüft.*

Die Empfehlung des RH zur Bestellung des Wirtschaftsprüfers für den Jahresabschluss 2013 und 2014 sei vom ÖIF bereits umgesetzt worden. Bereits zur Prüfung des Jahresabschlusses 2013 sei jenes Unternehmen bestellt worden, welches auch hinsichtlich des Stundensatzes das günstigste Angebot vorgelegt habe.

- 40.4** Zur Stufenregelung mit Betragsgrenzen gemäß der schriftlichen Richtlinie Finanzen und Controlling des Jahres 2009 stellte der RH klar, dass die Betragsgrenze, ab der der Aufsichtsrat mit Entscheidungen des ÖIF zu befassen war, erst in der ersten Sitzung des Aufsichtsrats am 12. April 2012 festgelegt wurde.

Repräsentations-
aufwendungen

- 41.1** (1) Die jährlichen Repräsentationsaufwendungen lagen zwischen rd. 11.000 EUR (2010) und rd. 32.000 EUR (2008). Im Durchschnitt von 2006 bis 2012 betrug sie rd. 21.000 EUR pro Jahr. In den Repräsentationsaufwendungen waren Rechnungen über die Verpflegung im Zuge von Dienstreisen, Reisekosten und Aufwendungen für Feste in den Integrationswohnhäusern und dergleichen mehr enthalten.

Häufig waren unter den Belegen Rechnungen für Geschäftsessen zu finden, die lediglich zwischen Personen der Geschäftsführung bzw. zwischen Personen der Geschäftsführung und weiteren Arbeitnehmern des ÖIF in Wien stattfanden. Dabei wurden gelegentlich im Anschluss auch Taxifahrten zum Wohnort der Teilnehmer verrechnet. Als Begründungen für die Abrechnung unter den Repräsentationsaufwendungen waren z.B. Jour Fixe der Geschäftsführung, Follow-Up Gespräche, Arbeitsfrühstücke oder einfach Gespräche zu Kernthemen des ÖIF genannt.

(2) Ende des Jahres 2012 wurde für den scheidenden Aufsichtsratsvorsitzenden ein Abschiedsgeschenk in Höhe von 213 EUR auf Kosten des ÖIF angeschafft⁶⁰. Dies übersteigt die in der Judikatur dafür entwickelte Geringfügigkeitsgrenze von 100 EUR.

41.2 (1) Der RH kritisierte die Geschäftsessen auf Kosten des ÖIF, bei denen lediglich die Geschäftsführer bzw. weitere Mitarbeiter des ÖIF teilnahmen, zumal dabei jeder Werbecharakter fehlte und es sich auch nicht um einen Mehraufwand im Zuge einer Dienstreise handelte. Er empfahl, Geschäftsessen der Geschäftsführung auf Kosten des ÖIF ohne Werbecharakter zu unterlassen.

(2) Bezüglich des Geschenks an den scheidenden Aufsichtsratsvorsitzenden wies der RH darauf hin, dass dessen Wert das Doppelte der von der Judikatur dafür entwickelte Geringfügigkeitsgrenze betrug. Abschiedsgeschenke, die auf rein freundschaftlichen Beziehungen beruhen, wären aus privaten Mitteln der Kollegenschaft anzuschaffen.

41.3 *Laut Stellungnahme des ÖIF sei in seiner Reisekostenrichtlinie der Empfehlung des RH folgend detailliert verankert worden, wie Geschäftsessen mit internen oder externen Partnern zu handhaben seien. Diese Reisekostenrichtlinie würde den möglichen Rahmen, in dem der Gesetzgeber durch die Reisegebührenvorschrift eine Entschädigung für Dienstreisen zugelassen habe, nicht völlig ausschöpfen.*

Die durch den aktuellen Geschäftsführer verursachten Reisekosten und Spesen seien durch den Aufsichtsratsvorsitzenden freigegeben worden und würden weiterhin freigegeben werden.

Hinsichtlich des Abschiedsgeschenks verwies der ÖIF auf das langjährige ehrenamtliche Engagement und den enormen Einsatz für die Integration des scheidenden Aufsichtsratsvorsitzenden. Diesem sei mit einer Aufmerksamkeit (Topfpflanze) im Wert von 213 EUR gedankt worden.

41.4 Der RH erwiderte, dass die von der Judikatur entwickelte Geringfügigkeitsgrenze einzuhalten gewesen wäre; er verblieb daher bei seiner Empfehlung.

⁶⁰ ein Lorbeerbaum für 213,00 EUR

**Zusammenstellung
der Akteure**

42 Abschließend erfolgt eine zusammenfassende Darstellung von Akteuren, die Eigentumswohnungen vom ÖIF direkt bzw. über Treuhänder kauften bzw. Gebäude an den ÖIF vermieteten sowie in sonstigen Geschäftsbeziehungen zum ÖIF standen bzw. für den ÖIF tätig waren.

(1) Frau KS, nunmehrige KF:

- erwarb als Privatperson eine Eigentumswohnung vom ÖIF;
- war auch einer der beiden Geschäftsführer einer Handels und Service Gesellschaft. Diese Gesellschaft erwarb zwei Eigentumswohnungen des ÖIF;
- war auch Geschäftsführerin und Gesellschafterin der Vermögensverwaltungs Gesellschaft, die 70 Eigentumswohnungen des ÖIF im Paket erwarb;
- war gleichzeitig Gesellschafterin der Gesellschaft, die für die Eigentumswohnungen des ÖIF als Hausverwaltung tätig war;
- der andere Geschäftsführer der Handels und Service Gesellschaft (Herr DF) war der Bruder des weiteren Gesellschafters – Herr RF – der Gesellschaft, die für die Eigentumswohnungen des ÖIF als Hausverwaltung tätig war.

(2) Herr RF:

- war unbeschränkt haftender Gesellschafter einer Immobilienmakler Gesellschaft. Diese Immobilienmakler Gesellschaft gab ein Angebot zur Interessentensuche und Angebotsbewertung zum Verkauf der Objekte Stromstraße und Trinkhausstraße ab. Als Privatperson erwarb Herr RF diese beiden Objekte. Er war darüber hinaus auch Gesellschafter der Gesellschaft, die für die Eigentumswohnungen des ÖIF als Hausverwaltung tätig war.

(3) Herr FH:

- war Geschäftsführer und alleiniger Gesellschafter einer Bauprojektierungs GmbH. Diese Bauprojektierungs GmbH erstellte für den ÖIF im Rahmen der Einzelverkäufe von 33 Wohnungen das Schätzgutachten für die Eigentumswohnung, die der damalige stellvertretende Geschäftsführer des ÖIF vom ÖIF erwarb. Weiters erstellte diese Bauprojektierungs GmbH für den ÖIF im Rahmen des Verkaufs der Objekte Stromstraße und Trinkhausstraße einen Bericht über den Zustand dieser Objekte;

Zusammenstellung der Akteure

- war auch am 27. November 2009 Geschäftsführer und alleiniger Gesellschafter einer Liegenschaftsverwaltung GmbH. An diesem Tag vermietete diese Liegenschaftsverwaltung GmbH das Haus der Bildung und beruflichen Integration an den ÖIF. Dabei wirkten sich die Mietvorauszahlung in der Höhe von 4,5 Mio. EUR und der vereinbarte Kündungsverzicht für 15 Jahre für den ÖIF nachteilig aus.

(4) Herr FW:

- war Geschäftsführer des ÖIF. Er erwarb als damaliger stellvertretender Geschäftsführer des ÖIF eine Eigentumswohnung des ÖIF.

(5) Herr HM:

- war Geschäftsführer und alleiniger Gesellschafter einer technischen Planungs GmbH. Diese technische Planungs GmbH erstellte für den ÖIF Schätzgutachten im Rahmen der Einzelverkäufe von 33 Wohnungen und des Verkaufs von 70 Eigentumswohnungen in einem Paket. Weiters erstellte die technische Planungs GmbH für den ÖIF Bewertungsgutachten im Rahmen des Verkaufs der Objekte Stromstraße und Trinkhausstraße sowie eine Expertise über zu erwartende Sanierungs-, Renovierungs- und Aufwertungsmaßnahmen dieser beiden Objekte;
- erwarb als Privatperson eine Eigentumswohnung vom ÖIF zur Gänze und erwarb eine weitere Eigentumswohnung vom ÖIF gemeinsam mit einer weiteren Person. Erstere Wohnung wurde um 85.000 EUR vom ÖIF gekauft und in weiterer Folge um 172.000 EUR weiterverkauft. Die zweite Wohnung wurde um 81.000 EUR vom ÖIF gekauft und in weiterer Folge um 125.000 EUR weiterverkauft.

(6) Herr GS:

- war Geschäftsführer und Gesellschafter der für den ÖIF tätigen Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft;
- erwarb über einen Treuhänder vom ÖIF eine Wohnung mit 110 m² im 3. Wiener Gemeindebezirk am 18. August 2011 um 107.500 EUR (2.500 EUR unter dem Schätzwert) zuzüglich 12.500 EUR für vorhandenes Inventar.

- 42.3 *Laut Stellungnahme des ÖIF sei es nicht nachvollziehbar, aufgrund welcher Kriterien und in welchem Zusammenhang eine derartige Auswahl von verschiedenen Personen im Zusammenhang mit dem ÖIF erwähnt wurden. Es könne nicht nachvollzogen werden, welche Schlussfolgerungen daraus abzuleiten sind.*
- 42.4 Der RH erinnerte an den eingangs der TZ 42 dargestellten Übersichtszweck, nämlich der zusammenfassenden Darstellung von Akteuren, die im überprüften Zeitraum in eingangs dargestellten Geschäftsbeziehungen mit dem ÖIF standen.

Schlussempfehlungen

Österreichischer Integrationsfonds – Fonds zur Integration von Flüchtlingen und MigrantInnen

43 Zusammenfassend hob der RH nachfolgende Empfehlungen hervor:

- (1) Im Bedarfsfall sollte primär die bundesinterne Beratungsleistung der Finanzprokurator – gegenüber der Heranziehung externer Berater – in Anspruch genommen werden. (TZ 6)
- (2) Der allgemeine Grundsatz der ÖNORM B 1802 Liegenschaftsbewertung Grundlagen, wonach jeder Liegenschaftsbewertung eine örtliche Befundaufnahme zugrunde zu legen war, sollte angewendet werden. (TZ 13)
- (3) Bei Liegenschaftsverkäufen sollte eine möglichst breite Interessentensuche im Sinne der Mitteilung der Europäischen Kommission betreffend Elemente staatlicher Beihilfe bei Verkäufen von Bauten oder Grundstücken durch die öffentliche Hand bei Durchführung eines Verkaufs durch ein bedingungsfreies Bietverfahren durchgeführt werden. (TZ 14, TZ 15, TZ 17 und TZ 19)
- (4) Gutachten wären einer Validitäts- und Plausibilitätsprüfung zu unterziehen. (TZ 18)
- (5) Für die Leistungen zur Ermittlung des Verkehrswerts von Wohnungen und die Interessentensuche sollten künftig Vergleichsangebote eingeholt werden. (TZ 18)
- (6) Die Ablage vollständiger Vertragswerke wäre sicherzustellen. (TZ 19)

(7) Es wäre verstärkt auf die Einhaltung der eigenen Vorgaben zu achten und jeder Trainer zumindest einmal jährlich einer Evaluation zu unterziehen. Bevorzugt sollten jene Trainer evaluiert werden, die noch nie einer Evaluation unterzogen worden waren und jene, bei denen es eine Beanstandung gegeben hatte. (TZ 23)

(8) Der ÖIF sollte sein Kursprogramm mit jenem der anderen Anbieter abgleichen und bei gleichen Kursangeboten evaluieren, ob die Entsendung der Kursteilnehmer zu den externen Kursanbietern kostengünstiger wäre. Die frei werdenden Ressourcen könnten u.a. für die Weiterentwicklung der Sprachkurse und Nischenprodukte und für die Abhaltung der Prüfungen gemäß Integrationsvereinbarungs-Verordnung eingesetzt werden. (TZ 24)

(9) Die Kalkulation der Kurse wäre jährlich den steigenden Kosten zwecks Inflationsabgeltung anzupassen. (TZ 25)

(10) Es sollte ausschließlich ÖIF-internes Personal bei den Prüfungen gemäß der Integrationsvereinbarungs-Verordnung eingesetzt werden. (TZ 26)

(11) Aufgrund des Nichterreichens der Zielzahlen und der geringen Auslastung der Schulungsräume sollte die Anzahl der Schulungsräume reduziert sowie die Auslastung der verbleibenden Schulungsräume, z.B. durch eine bessere Verteilung über den Tag hinweg, optimiert werden. Dadurch könnten einerseits der Auslastungsgrad gesteigert und andererseits Kosten, z.B. durch Weitervermietung der nicht benötigten Räume, reduziert werden. (TZ 29)

(12) Angesichts des hohen Auslagerungsgrads im Rahmen des Rechnungswesens sollten Vergleichsangebote für die steuerliche Beratung eingeholt werden, um damit die anfallenden Kosten evaluieren zu können. (TZ 32)

(13) In Zukunft wären sämtliche Geschäftsführerverträge nach der Vertragsschablonenverordnung des Bundes auszugestalten, um die Vergleichbarkeit und eine größere Transparenz zu gewährleisten. Die Arbeitsplatzbeschreibung des derzeitigen Geschäftsführers sollte ergänzt und der Inhalt der Tätigkeit im Sinne der Vertragsschablonenverordnung unter Anführung der rechtlichen Grundlagen möglichst genau umschrieben werden. Eine Zustimmungsvoraussetzung des ÖIF zu Nebenbeschäftigungen des Geschäftsführers wäre im Dienstvertrag zu verankern. (TZ 39)

(14) Geschäftsessen der Geschäftsführung auf Kosten des ÖIF ohne Werbecharakter wären zu unterlassen. Abschiedsgeschenke, die auf rein freundschaftlichen Beziehungen beruhen, wären aus privaten Mitteln der Kollegenschaft anzuschaffen. (TZ 41)

BMI und BMEIA

(15) Die Finanzprokurator wäre rechtzeitig vor bescheidmäßiger Genehmigung einer Satzungsänderung zu befassen, damit die Anmerkungen der Finanzprokurator noch im Verfahren zur Bescheid-erstellung berücksichtigt werden können. (TZ 5)

(16) Bei der Besetzung von Fondsorganen wären die gesetzlichen Bestimmungen des Bundes-Stiftungs- und Fondsgesetzes einzuhalten. (TZ 9)

(17) Das BMI als während der Wohnungsverkäufe zuständige und das BMEIA als nunmehr zuständige Fondsbehörde sollten klären, warum das Erlöspotenzial bei den Wohnungsverkäufen in Summe nicht ausgeschöpft wurde. (TZ 12)

(18) Es wäre sicherzustellen, dass die Fondsaufsicht geeignete Kontrollhandlungen setzt, um eine Veräußerung von unbeweglichem Fondsvermögen ohne Genehmigung zu verhindern. (TZ 10, TZ 14, TZ 17 und TZ 19)