



Rechnungshof
Österreich

Unabhängig und objektiv für Sie.

Bericht des Rechnungshofes

Ausgewählte Themen betreffend Stadt Wien – Wiener
Wohnen und Wiener Wohnen Haus- und
Außenbetreuung GmbH

Reihe WIEN 2018/4



Vorbemerkungen

Vorlage

Der Rechnungshof erstattet dem Gemeinderat der Stadt Wien gemäß Art. 127 Abs. 6 Bundes-Verfassungsgesetz nachstehenden Bericht über Wahrnehmungen, die er bei einer Gebarungüberprüfung getroffen hat.

Berichtsaufbau

In der Regel werden bei der Berichterstattung punktweise zusammenfassend die Sachverhaltsdarstellung (Kennzeichnung mit 1 an der zweiten Stelle der Textzahl), deren Beurteilung durch den Rechnungshof (Kennzeichnung mit 2), die Stellungnahme der überprüften Stelle (Kennzeichnung mit 3) sowie die allfällige Gegenüberung des Rechnungshofes (Kennzeichnung mit 4) aneinandergereiht. Das in diesem Bericht enthaltene Zahlenwerk beinhaltet allenfalls kaufmännische Auf- und Abrundungen.

Der vorliegende Bericht des Rechnungshofes ist nach der Vorlage über die Website des Rechnungshofes „<http://www.rechnungshof.gv.at>“ verfügbar.

IMPRESSUM

Herausgeber: Rechnungshof
1031 Wien,
Dampfschiffstraße 2
<http://www.rechnungshof.gv.at>

Redaktion und Grafik: Rechnungshof
Herausgegeben: Wien, im März 2018

AUSKÜNFTE

Rechnungshof
Telefon (+43 1) 711 71 - 8644
Fax (+43 1) 712 49 17
E-Mail presse@rechnungshof.gv.at

[facebook/RechnungshofAT](https://www.facebook.com/RechnungshofAT)
Twitter: @RHSprecher

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	7
Glossar	9
Kurzfassung	13
Kenndaten	19
Prüfungsablauf und –gegenstand	20
Unternehmensprofil Wiener Wohnen	22
Ausgangssituation	22
Organisation	22
Neustrukturierung Wiener Wohnen	24
Unternehmensprofil Haus– und Außenbetreuung	28
Ausgangssituation	28
Organisation	29
Schnittstellen Wiener Wohnen mit den Tochterunternehmen	30
Schnittstellen mit der Haus– und Außenbetreuung GmbH	30
Schnittstellen mit der Kundenservice	35
Wirtschaftliche Entwicklung	39
Wiener Wohnen	39
Haus– und Außenbetreuung	46
Sanierung, Instandhaltung und Leerwohnungsmanagement	51
Fehlentwicklungen	51
Instandhaltung	53
Sanierung	55
Standardisierte Abwicklung der Sanierung	61
Leerwohnungsmanagement	65
Kontrolle der ausgeführten Arbeiten	66
Abwicklung der Sanierung – Beispiel	75
Planunterlagen	82

Vergabewesen Wiener Wohnen	83
Rechtsgrundlagen	83
Rahmenverträge	85
Direktvergaben	91
Vergabewesen Haus– und Außenbetreuung	94
Rechtsgrundlagen	94
Um– und Zubau Betriebsgebäude	95
Verrechnung der Bauleistungen durch Wiener Wohnen	98
Gesetzliche Grundlagen der Leistungsverrechnung an die Mieterinnen und Mieter	98
Ausgabenentwicklung in den Leistungsbereichen	98
Erhöhung der Hauptmietzinse gemäß § 18 MRG	100
Hauptmietzinsabrechnung am Beispiel der Sanierung Simmeringer Hauptstraße 106–108	102
Geschäftsführende Organe	105
Anwendung des Stellenbesetzungsgesetzes	105
Bestellung Direktor Wiener Wohnen	105
Bestellung Geschäftsführung Haus– und Außenbetreuung	107
Gestaltung der Verträge	108
Bezugsregelungen	111
Korruptionsprävention	121
Verhaltenskodex	121
Befangenheit und persönliche Naheverhältnisse	121
Nebenbeschäftigungen	121
Möglichkeiten der Meldung von Fehlverhalten	123
Aus– und Fortbildung	123
Compliance Check	124
Antikorruptionsbeauftragter	125

Bericht des Rechnungshofes

Ausgewählte Themen betreffend Stadt Wien – Wiener Wohnen und
Wiener Wohnen Haus- und Außenbetreuung GmbH



Interne Revision _____	127
Schlussempfehlungen _____	131
Anhang 1 _____	139
Anhang 2 _____	140
Anhang 3: Entscheidungsträgerinnen und Entscheidungsträger _____	144

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Auftragsvolumina der Leistungsverträge zwischen Wiener Wohnen und der Kundenservice _____	35
Tabelle 2:	Entwicklung der Ergebnisse Wiener Wohnen von 2011 bis 2015 _____	42
Tabelle 3:	Entwicklung des Eigenkapitals von 2011 bis 2015 _____	42
Tabelle 4:	Entwicklung der Geldflussrechnung _____	43
Tabelle 5:	Entwicklung der Ergebnisse der Haus– und Außenbetreuung _	48
Tabelle 6:	Entwicklung des Eigenkapitals _____	48
Tabelle 7:	Chronologie der Maßnahmen – standardisiertes Prozessmanagement _____	61
Tabelle 8:	Aufgaben/Funktionen in der Projektorganisation _____	76
Tabelle 9:	Beispielfälle Vergabe von Einzelgewerken _____	78
Tabelle 10:	Beispielfälle Leistungsverzeichnisse _____	79
Tabelle 11:	Bietersturz Baumeister _____	79
Tabelle 12:	Rechtsgrundlagen für die Vergabe von Leistungen bei Wiener Wohnen _____	84
Tabelle 13:	Beispielfälle Sanierung Leerwohnung _____	93
Tabelle 14:	Projektübersicht – Um– und Zubau Betriebsgebäude Julius–Ficker–Straße _____	95
Tabelle 15:	Vergabe Baumeister _____	96
Tabelle 16:	Mängel im Vergabeverfahren Baumeisterarbeiten _____	97
Tabelle 17:	Ausgabenentwicklung nach Leistungsbereichen _____	99
Tabelle 18:	Anzahl Schlichtungsanträge gemäß § 18 MRG _____	100

Tabelle 19: Abweichungen der Verträge der Geschäftsführung der Haus– und Außenbetreuung von der Vertragsschablonenverordnung_____	109
Tabelle 20: Vergleich Interne Revision Wiener Wohnen und Haus– und Außenbetreuung_____	127

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Organisationsstruktur Wiener Wohnen _____	23
Abbildung 2:	Dezernate des Koordinationsbereichs Immobilien- management _____	24
Abbildung 3:	Entwicklungsprozess im Bereich Technik 2011 bis 2016 ____	25
Abbildung 4:	Organisationsstruktur Haus– und Außenbetreuung _____	29
Abbildung 5:	Entwicklung des Leistungsspektrums der Kundenservice __	35
Abbildung 6:	Entwicklung der Betriebsleistung von Wiener Wohnen von 2011 bis 2015 _____	41
Abbildung 7:	Entwicklung der Geschäftsbereiche Haus– und Außenbetreuung _____	47
Abbildung 8:	Organisatorischer Ablauf von Projekten vor und nach 2016 _____	62
Abbildung 9:	Vergleich der durchschnittlichen Jahresbezüge je geschäftsführendem Organ _____	112
Abbildung 10:	Umsatz je geschäftsführendem Organ _____	112
Abbildung 11:	Anzahl Beschäftigte je geschäftsführendem Organ _____	113
Abbildung 12:	Nationaler Vergleich Managerbezüge 2013 _____	120

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
Art.	Artikel
ASVG	Allgemeines Sozialversicherungsgesetz; BGBl. Nr. 189/1955 i.d.g.F.
BGBl.	Bundesgesetzblatt
bspw.	beispielsweise
B–VG	Bundes–Verfassungsgesetz; BGBl. Nr. 1/1930 i.d.g.F.
bzw.	beziehungsweise
d.h.	das heißt
dRGBl.	Deutsches Reichsgesetzblatt
etc.	et cetera
EUR	Euro
exkl.	exklusive
(f)f.	folgend(e)
FOUR	Fachliche und organisatorische Unternehmensrichtlinie
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
GZ	Geschäftszahl
Haus– und Außenbetreuung	Wiener Wohnen Haus– und Außenbetreuung GmbH
i.d.(g.)F.	in der (geltenden) Fassung
inkl.	inklusive
IT	Informationstechnologie
Kundenservice	Stadt Wien – Wiener Wohnen Kundenservice GmbH
LGBl.	Landesgesetzblatt
lt.	laut
m ²	Quadratmeter
MA	Magistratsabteilung
MD	Magistratsdirektion
Mio.	Million(en)
Mrd.	Milliarde(n)
MRG	Mietrechtsgesetz; BGBl. Nr. 520/1981 i.d.g.F.

Bericht des Rechnungshofes

Ausgewählte Themen betreffend Stadt Wien – Wiener Wohnen und
Wiener Wohnen Haus- und Außenbetreuung GmbH



Nr.	Nummer
OECD	Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung
QMBS	Qualitätsmanagement Bausanierung
rd.	rund
RH	Rechnungshof
S.	Seite(n)
TZ	Textzahl(en)
u.a.	unter anderem
UGB	Unternehmensgesetzbuch; dRGL. S. 219/1897 i.d.g.F.
USt	Umsatzsteuer
usw.	und so weiter
v.a.	vor allem
VZÄ	Vollzeitäquivalent(e)
Wiener Wohnen	Stadt Wien – Wiener Wohnen
Z	Ziffer
z.B.	zum Beispiel

Glossar

Aufkategorisierung

Gemäß § 15a Mietrechtsgesetz (**MRG**) Anhebung des vorhandenen Standards einer Mietwohnung um mindestens eine Kategorie.

Baumanager/in

Eine natürliche Person, die den Bauablauf plant, koordiniert und managt. Baumanager können Personal von Stadt Wien – Wiener Wohnen (**Wiener Wohnen**) sein oder durch externe Büros gestellt werden. Die Baumanager nehmen teils auch die Aufgaben der Örtlichen Bauaufsicht wahr.

Brauchbarmachung

Der Begriff beschreibt die baulichen Maßnahmen — Störungs- und Gebrechensbehebung, Instandhaltungsbauvorhaben, Wartung, Befundung und Befundreparaturen — zwischen der Rückgabe einer Wohnung an Wiener Wohnen und der Wiedervermietung an eine Kundin bzw. einen Kunden von Wiener Wohnen. Die Brauchbarmachung ist die geringste Form der Instandsetzung. Sie erfolgt lediglich in jenem Umfang, damit der Mietgegenstand für die Folgemietlerin bzw. den Folgemietler brauchbar ist.

Erhaltungspflicht

Die Erhaltung eines Mietgegenstands ist im § 3 MRG gesetzlich geregelt. Die Pflichten der Hauseigentümerin bzw. des Hauseigentümers umfassen u.a. die umgehende Beseitigung von baulichen Gefahrenquellen und den Substanzerhalt durch Wartung und zeitnahe Gebrechensbehebung.

Facilitymanagement

Ganzheitliches Management der Immobilien und der materiellen und immateriellen Infrastrukturen einer Organisation mit dem Ziel der Verbesserung der Produktivität. Facilitymanagement ist ein interdisziplinärer Ansatz, der die Bereiche Technik, Ökonomie, Ökologie und Recht verbindet.

Gebrechen

Alle Gebrechen bei Wiener Wohnen und bei der Wiener Wohnen Haus– und Außenbetreuung GmbH (**Haus– und Außenbetreuung**), die keine Störungen darstellen.

Hausbesorgerinnen und Hausbesorger

Diese sind gemäß Hausbesorgergesetz 1969 für die Reinhaltung, Wartung und Beaufsichtigung eines Hauses im Auftrag des Hauseigentümers in den gemeindeeigenen Wohnhausanlagen zuständig. Das Hausbesorgergesetz 1969 galt für Dienstverhältnisse, die bis zum 30. Juni 2000 abgeschlossen wurden.

Hausbetreuerinnen und Hausbetreuer

Das Hausbesorgergesetz war nur auf Dienstverhältnisse, die bis zum 30. Juni 2000 abgeschlossen wurden, anzuwenden. Die Stadt Wien entwickelte deshalb als Alternative die sogenannten Hausbetreuerinnen und Hausbetreuer, die bei der Haus– und Außenbetreuung beschäftigt sind. Diese dienen in den Wohnhausanlagen als direkte Ansprechpersonen vor Ort und haben klar definierte Betreuungstätigkeiten, wie Reinigungsarbeiten und kleine Reparaturen, zu verrichten.

In–House–Vergaben

In–House–Vergaben sind Aufträge, die ein öffentlicher Auftraggeber oder ein Sektorenauftraggeber durch eine Einrichtung erbringen lässt, über die der Auftraggeber eine Aufsicht wie über eine eigene Dienststelle ausübt, und die ihre Leistungen im Wesentlichen für den oder die Auftraggeber erbringt, die ihre Anteile innehaben oder aus denen sie sich zusammensetzt.¹

¹ Bundesvergabegesetz 2006 § 10 Abs. 7 und § 175 Abs. 6

Instandsetzung

Die Instandsetzung wurde in Bezug auf die Leerwohnungen von Wiener Wohnen als Arbeitsbegriff verwendet und beschreibt die baulichen Maßnahmen zwischen der Rückgabe einer Wohnung an Wiener Wohnen und die Wiedervermietung an eine Kundin bzw. einen Kunden. Die Instandsetzung in der geringsten Form ist die Brauchbarmachung und kann maximal bis zur gänzlichen Wiederherstellung eines früheren Zustands reichen.

Leerwohnung

Wird eine Wohnung durch die Mieterin bzw. den Mieter zurückgegeben oder der Mieterin bzw. dem Mieter entzogen, dann entsteht bis zur neuerlichen Vermietung eine Leerwohnung. Als Voraussetzung für die neuerliche Vermietung setzt Wiener Wohnen bei Bedarf bauliche Maßnahmen für eine Instandsetzung bzw. Brauchbarmachung.

Örtliche Bauaufsicht

Übernimmt im Auftrag des Bauherrn u.a. folgende Aufgaben: Vertretung der Interessen des Bauherrn einschließlich der Ausübung des Hausrechtes auf der Baustelle, Aufstellung und Überwachung der Einhaltung des Zeitplans für die Gesamtabwicklung, Überwachung der Herstellung des Bauwerks auf Übereinstimmung mit den Plänen, Leistungsverzeichnissen und Verträgen sowie auf Einhaltung der technischen Regeln und der behördlichen Vorschriften.

Rechtssicherer Gebäudebetrieb

Eine Immobilienbesitzerin bzw. ein Immobilienbesitzer oder eine Eigentümerin bzw. ein Eigentümer hat die gefahrlose Benützung seiner Gebäude zu verantworten. Der rechtssichere Gebäudebetrieb umfasst all jene Maßnahmen, die aus seiner Sicht zu ergreifen sind, um den Gebäudebestand im unbedingt erforderlichen Ausmaß den jeweils anerkannten Regeln der Technik in wirtschaftlich zumutbarer Weise anzunähern oder diesen zu erreichen.

Sanierung

Nach dem Verständnis von Wiener Wohnen werden Wohnhausanlagen mittels Bauprojekten auf den neuesten Stand der Technik gebracht oder modernisiert, um Schäden zu beseitigen und den Wert der Wohnhausanlagen zu erhalten.

Sanierungskataster

Ein Bauzustandskatalog von Wiener Wohnen inkl. Gebrauchstauglichkeit der Wohnhausanlagen zur Ermittlung der dringlichsten Bausanierungsprojekte; bei Wiener Wohnen ab 2008 in Vorbereitung und um 2010 eingeführt.

Störung

Alle Gebrechen, die unmittelbar die Gebrauchstauglichkeit der Objekte einschränken.

wohnfonds_wien

Der wohnfonds_wien ist eine gemeinnützig tätige Organisation und amtliches Prüforgang. Der wohnfonds_wien wickelt Förderansuchen für Erhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen sowie Sanierungen von Wohnhausanlagen administrativ ab. Er agiert als Koordinationsstelle zwischen Bauträger, Förderungswerberin bzw. Förderungswerber und den Magistratsabteilungen der Stadt Wien.

Wirkungsbereich

Stadt Wien

Ausgewählte Themen betreffend Stadt Wien – Wiener Wohnen und Wiener Wohnen Haus– und Außenbetreuung GmbH

Kurzfassung

Prüfungsablauf und –gegenstand

Der RH überprüfte von Oktober 2015 bis August 2016 die Unternehmung Stadt Wien – Wiener Wohnen (**Wiener Wohnen**) und die 100%ige Tochtergesellschaft der Stadt Wien, die Wiener Wohnen Haus– und Außenbetreuung GmbH (**Haus– und Außenbetreuung**).

Ziel der Gebarungsüberprüfung war die Beurteilung von Wiener Wohnen und der Haus– und Außenbetreuung u.a. hinsichtlich der wirtschaftlichen Lage, der Auftragsvergaben und der Besetzung der geschäftsführenden Organe sowie deren Verträge.

Zusätzliche Ziele bei Wiener Wohnen waren u.a. die Beurteilung der Neustrukturierung im Koordinationsbereich Immobilienmanagement, der Organisation sowie der Strategie für die Sanierungs– und die Instandhaltungsarbeiten der Wohnhausanlagen sowie des Leerwohnungsmanagements.

Weiters überprüfte der RH das Schnittstellenmanagement zwischen Wiener Wohnen und den Tochtergesellschaften Haus– und Außenbetreuung bzw. Stadt Wien – Wiener Wohnen Kundenservice GmbH (**Kundenservice**).

Der überprüfte Zeitraum umfasste die Jahre 2011 bis 2015. (**TZ 1**)

Unternehmensprofile und Schnittstellen

Wiener Wohnen verwaltete 210.763 Wohnungen in 1.642 Wohnhausanlagen (Stand April 2015). Wiener Wohnen benötigte bis Anfang 2016, um die Anfang 2012 erkannten Defizite — wie unklar definierte Geschäftsprozesse, dezentrale Struktu-

ren und eine Vielzahl von Schnittstellen — in eine neue Organisationsstruktur umzusetzen. Der über vier Jahre (2012 bis 2016) dauernde Umstrukturierungsprozess bewirkte ein Nebeneinander von alten und neuen Strukturen, was zu unklar definierten Schnittstellen, Zuständigkeitslücken und mangelnder Abstimmung führte. (TZ 2, TZ 4)

Die Haus– und Außenbetreuung erbrachte die ehemals von Hausbesorgerinnen und Hausbesorgern erbrachten Dienstleistungen (Haus–, Außenbetreuung, Objektreinigung und –technik) grundsätzlich für Wiener Wohnen. Bei der Haus– und Außenbetreuung waren auch die Geschäftsbereiche Marketing, Controlling, Interne Revision und zentraler Einkauf angesiedelt, Bereiche, welche die Muttergesellschaft Wiener Wohnen ebenfalls abdeckte. Die Evaluierung der Unternehmensstruktur und die Aufgabenabgrenzungen unter Einbeziehung der zweiten in die Betreuung der städtischen Wohnhausanlagen eingebundenen 100%igen Tochtergesellschaft der Stadt Wien — Kundenservice — wäre daher zweckmäßig, um allfällige Doppelgleisigkeiten zu bereinigen und Synergien zur Kostenreduzierung zu nutzen. Erst im Zuge der Umstrukturierung Ende 2015 analysierte Wiener Wohnen die Schnittstellen mit der Haus– und Außenbetreuung systematisch, erfasste und beschrieb sie jedoch nur teilweise. (TZ 5, TZ 6, TZ 7)

Wiener Wohnen lagerte zahlreiche für die Aufgabenerfüllung der Unternehmung — Errichtung, Sanierung und Bewirtschaftung städtischer Wohnhäuser — wesentliche Leistungsbereiche, wie die Projektleitung und –steuerung, die Örtliche Bauaufsicht sowie die Begleitende Kontrolle, in die Kundenservice aus. Wiener Wohnen schuf damit zahlreiche weitere externe Schnittstellen, für die vergleichsweise ein umfangreicheres Management und Controlling erforderlich gewesen wären als bei einer unternehmensinternen Aufgabenabwicklung. (TZ 9)

Wirtschaftliche Entwicklung

Die wirtschaftliche Lage von Wiener Wohnen verbesserte sich im überprüften Zeitraum — trotz der getroffenen Optimierungsmaßnahmen wie Einführung des diversifizierten Leerwohnungsmodells bzw. der Brauchbarmachung — nur geringfügig. Zwar stiegen die Umsatzerlöse (rd. 10,4 %) überproportional im Vergleich zu den Gesamtaufwendungen (rd. 0,2 %), demgegenüber belasteten jedoch die hohen Verlustvorträge aus den Vorjahren und die laufend negativen Finanzergebnisse die Geschäftsergebnisse (Bilanzverlust 2015 rd. 833,67 Mio. EUR) maßgeblich. Die Eigenkapitalquote lag auf einem hohen und soliden Wert (zwischen 64,9 % und 64,3 %; 2011 bis 2015). Von 2011 bis 2014 lag keine mittelfristige Unternehmens- bzw. Budgetplanung vor. (TZ 11, TZ 12)

Die wirtschaftliche Lage der Haus– und Außenbetreuung verbesserte sich im überprüften Zeitraum kontinuierlich. Diese positive wirtschaftliche Entwicklung war hauptsächlich in der engen geschäftlichen Verbindung mit Wiener Wohnen begründet. Die Eigenkapitalquote betrug 2011 rd. 18,4 % und stieg bis 2015 auf 26,1 %. Erstmals 2015 beschloss Wiener Wohnen als Eigentümervertreterin eine Gewinnausschüttung von 7,50 Mio. EUR durch die Haus– und Außenbetreuung. Die Haus– und Außenbetreuung erzielte im überprüften Zeitraum regelmäßig Bilanzgewinne und Wiener Wohnen regelmäßig Bilanzverluste. Das zur Finanzierung der Gewinnausschüttung zwischen Wiener Wohnen und der Haus– und Außenbetreuung vereinbarte Darlehen mit einem Fixzinssatz von 3 % lag deutlich über der Verzinsung der Finanzschuld der Stadt Wien (2015 rd. 1,2 %). (TZ 14)

Sanierung, Instandhaltung und Leerwohnungsmanagement

Wiener Wohnen begann erst 2013, eine zentralisierte und strategische Herangehensweise in Bezug auf die Instandhaltung der Wohnungsanlagen zu entwickeln, die lt. Wiener Wohnen erst bis 2017 (mit der Zielstruktur 2016) umgesetzt wurde. (TZ 17)

Die zu sanierenden Wohnhausanlagen mit einem durchschnittlichen jährlichen Investitionsvolumen von rd. 107,14 Mio. EUR legte Wiener Wohnen auf Basis veralteter, unzureichender Objektauswahlen fest und nicht auf Basis einheitlicher Zustandserhebungen und unternehmensweit gültiger, standardisierter und objektiver Auswahlkriterien; dies obwohl Wiener Wohnen 2010 rd. 430.000 EUR für die Erstellung eines Sanierungskatasters investiert hatte, den sie jedoch nicht nutzte. Ab Anfang 2016 betrachtete Wiener Wohnen die Sanierungsentscheidungen umfassend. Dabei sollten u.a. neben den einheitlich erhobenen und kategorisierten Gebäudezuständen auch die Kundenzufriedenheit und Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen berücksichtigt werden. Erst im August 2016 trat ein neuer Leitfaden für die standardisierte Vorgehensweise bei der Bauzustandserhebung in Kraft. (TZ 18, TZ 19)

Wiener Wohnen führte bis ins Jahr 2013 die systematische Aufkategorisierung der Leerwohnungen nicht auf Basis wirtschaftlicher Überlegungen durch. Mit der Zielstruktur 2016 legte Wiener Wohnen für die anfallenden Arbeiten Kostenobergrenzen pro m² fest. (TZ 21)

Kontrolle der ausgeführten Arbeiten

Wiener Wohnen nahm die Aufgaben der Örtlichen Bauaufsicht bei der Instandsetzung von Leerwohnungen und bei der Gebrechensbehebung nur stichprobenartig und lückenhaft wahr. Das führte zu einer mangelnden Ausführungsqualität und

einem hohen Ausmaß an möglichen Fehlerrechnungen. Bei den Instandsetzungsarbeiten von Leerwohnungen lag das Ausmaß an Fehlerrechnungen — auf Grundlage der von der Kundenservice festgestellten Fehlerquote von 11 % bzw. der von Wiener Wohnen angenommenen Fehlerquote von durchschnittlich 20 % — allein für den Zeitraum 2012 bis 2014 zwischen rd. 66,64 Mio. EUR und rd. 121,16 Mio. EUR. **(TZ 23)**

Vergabewesen

Bei Wiener Wohnen war im überprüften Zeitraum eine Vielzahl an Erlässen und Dienstanweisungen für die Vergabe von Leistungen zu beachten, was die effektive und ordnungsgemäße Abwicklung der Vergabeverfahren erschwerte. Wesentliche, für das Interne Kontrollsystem relevante Elemente wie das Vier–Augen–Prinzip, Zuständigkeits– und Unterschriftsfestlegungen waren in den internen Vorschriften von Wiener Wohnen festgelegt. Zur Zeit der Gebarungsüberprüfung war mehr als die Hälfte der benötigten Rahmenverträge (31) abgelaufen und von Wiener Wohnen nicht rechtzeitig erneuert worden. Wiener Wohnen beauftragte bis 2015 weiterhin Leistungen aus abgelaufenen Rahmenverträgen, weshalb der notwendige Wettbewerb fehlte. Danach vergab Wiener Wohnen diese Leistungen an Unternehmen (die in ihrer Kontrahenten–Datenbank gelistet waren) direkt, was grundsätzlich vergaberechtlich zulässig war. Der Wettbewerb war jedoch durch diese Vorgangsweise eingeschränkt. Wiener Wohnen hatte kein Controlling für die Rahmenverträge eingerichtet und so keinen Überblick über die bisher abgerufenen Leistungen. **(TZ 31, TZ 32, TZ 33, TZ 35)**

Beim Um– und Zubau eines Betriebsgebäudes in der Julius–Ficker–Straße im 21. Wiener Gemeindebezirk vergab die Haus– und Außenbetreuung die Generalplanerleistungen, die Örtliche Bauaufsicht sowie die Projektsteuerung und das –controlling — entgegen der internen Richtlinie —, ohne vorab drei Vergleichsangebote einzuholen. Bei der Vergabe der Baumeisterleistungen unterliefen der Haus– und Außenbetreuung Fehler bei der sogenannten formalisierten Öffnung der Angebote. **(TZ 38, TZ 39)**

Geschäftsführende Organe

Die Verträge der Geschäftsführung der Haus– und Außenbetreuung wichen von den Bestimmungen der — vom RH als Vergleichsbasis herangezogenen — Vertragsschablonenverordnung des Bundes in zahlreichen Punkten ab. Im zuletzt abgeschlossenen Geschäftsführungsvertrag (2016) waren laut Haus– und Außenbetreuung bereits zahlreiche Bestimmungen entsprechend den Vorgaben der Vertragsschablonenverordnung festgelegt. Die Bestellung des Direktors von Wiener

Wohnen erfolgte mittels Dekret des Bürgermeisters; es lag somit kein privatrechtliches Dienstverhältnis vor. (TZ 45, TZ 47)

Die durchschnittlichen Jahresbezüge der Geschäftsführung der Haus– und Außenbetreuung lagen im überprüften Zeitraum — mit Ausnahme 2013 — über den Jahresbezügen des Direktors von Wiener Wohnen. Das Verhältnis der Jahresbezüge entsprach nicht dem zu bewältigenden Aufgabenvolumen (bei Wiener Wohnen waren der Umsatz um das bis zu 35–fache und die Mitarbeiteranzahl um rund das 4–fache höher) und den zu erfüllenden Unternehmensgegenständen. Bei der Haus– und Außenbetreuung waren bis Ende 2016 eine Geschäftsführerin und ein Geschäftsführer eingesetzt, was — betrachtet in Relation zu Wiener Wohnen — nicht angemessen war. Im Zuge der Neubestellung der Geschäftsführung (2. Halbjahr 2016) wurde nur noch eine Geschäftsführerin eingesetzt. (TZ 48)

Die Vergütung des Direktors von Wiener Wohnen bzw. die durchschnittliche Vergütung der Geschäftsführung der Haus– und Außenbetreuung lagen 2013 über den Vergütungen der Manager von öffentlichen Unternehmen und Einrichtungen im Bereich Grundstücks– und Wohnungswesen gemäß Einkommensbericht des RH (Reihe Einkommen 2015/1) und unter dem in der Kienbaum–Studie „Vergütungsreport 2013 – Führungskräfte in Österreich“ veröffentlichten Medianeinkommen der Manager. (TZ 52)

Korruptionsprävention

Der gemeinsame Verhaltenskodex von Wiener Wohnen und der Haus– und Außenbetreuung war zweckmäßig, um das Bewusstsein des Personals für korrektes Verhalten zu schärfen. Auch die Regelungen bezüglich Befangenheit und persönliche Naheverhältnisse von Wiener Wohnen bzw. der Haus– und Außenbetreuung sowie jene zur Meldung von Fehlverhalten waren hinsichtlich Konzeption und Funktionsweise zweckmäßig. Wiener Wohnen und die Haus– und Außenbetreuung wiesen betreffend Nebenbeschäftigungen ihr Personal regelmäßig auf die Meldepflicht hin. Der Direktor von Wiener Wohnen hatte zur Zeit der Gebarungsüberprüfung des RH das ausgearbeitete Konzept hinsichtlich Korruption noch nicht genehmigt. Der Antikorruptionsbeauftragte konnte daher seine bewusstseinsbildende und präventive Tätigkeit noch nicht aufnehmen. Die Haus– und Außenbetreuung hatte keinen Antikorruptionsbeauftragten eingesetzt. (TZ 53, TZ 54, TZ 55, TZ 56, TZ 59)

Interne Revision

Sowohl bei Wiener Wohnen als auch bei der Haus– und Außenbetreuung waren – gesonderte – Interne Revisionen eingerichtet; dies, obwohl die Interne Revision von Wiener Wohnen auch für die Prüfung der Haus– und Außenbetreuung zuständig war. Die organisatorische Eingliederung der Internen Revision bei der Haus– und Außenbetreuung in der Stabsstelle „Interne Revision und Controlling“ – samt Personalunion Leiter Controlling und Leiter Interne Revision – konnte ihre vollständige Unabhängigkeit und Unbefangenheit nicht sicherstellen. (TZ 60)

Wesentlichste Empfehlungen

Der RH hob die folgenden Empfehlungen an Wiener Wohnen hervor:

- Um die Akzeptanz der neuen Strukturen bei Wiener Wohnen nachhaltig zu verankern, wäre mittels klarer Zielvorgaben sicherzustellen, dass die Führungskräfte sichtbar die Veränderungen vorleben. Die implementierte Neuorganisation wäre dem Personal ausreichend zu kommunizieren. Ferner sollten die Informationsveranstaltungen evaluiert und verbessert werden.
- Die Zustandserhebungen der Wohnungen wären zu intensivieren, um bereits vor dem Jahr 2019 eine vollständige Prioritätenreihung als Basis für die Auswahl der Sanierungsobjekte zu erhalten.
- Bei der Gebrechensbehebung, der Aufkategorisierung und der Brauchbarmachung von Leerwohnungen sollte Wiener Wohnen verstärkt vor Ort präsent sein und die Prüftätigkeit im Sinne einer Örtlichen Bauaufsicht durchführen. Dazu sollte das Personal in Bezug auf Form, Häufigkeit und Intensität der Überprüfungen, die Dokumentations– und Berichtspflichten sowie die Kontrollen der Abrechnungen und die Regieleistungen detailliert (bspw. durch Schulungen) unterwiesen werden.

Gegenüber Wiener Wohnen und Haus– und Außenbetreuung empfahl der RH insbesondere,

- die Unternehmensstruktur und die Aufgabenabgrenzungen unter Einbeziehung der Kundenservice zu evaluieren, um Doppelgleisigkeiten, insbesondere bei den internen Leistungen, festzustellen und Synergien zur Kostenreduktion zu nutzen. (TZ 61)

Bericht des Rechnungshofes

Ausgewählte Themen betreffend Stadt Wien – Wiener Wohnen und
Wiener Wohnen Haus- und Außenbetreuung GmbH



Kenndaten

Unternehmung Stadt Wien – Wiener Wohnen	
Rechtsform	Unternehmung gemäß Wiener Stadtverfassung, keine Rechtspersönlichkeit
Unternehmensgegenstand	Bereithaltung und Schaffung von Mietwohnungen für einkommensschwächere, wohnungsbedürftige Personen und Familien; Errichtung, Sanierung und Bewirtschaftung der städtischen Wohnhäuser; An- und Verkauf von Liegenschaften

Gebahrung	2011	2012	2013	2014	2015	2016
	in Mrd. EUR					
Bilanzsumme	9,506	9,562	9,650	9,520	9,500	9,500
Umsatzerlöse	0,859	0,886	0,914	0,935	0,948	0,951
Jahresüberschuss/–fehlbetrag	-0,089	-0,104	-0,030	0,002	0,006	0,006
Bilanzgewinn/–verlust	-0,705	-0,809	-0,840	-0,839	-0,834	-0,827
	Anzahl					
Personalstand (in VZÄ)	673	666	652	670	658	680
Hausbesorgerinnen und Hausbesorger	1.896	1.787	1.660	1.586	1.552	1.487
Wohnungen	210.604	209.735	209.149	209.250	209.297	209.385
Garagen- und Stellplätze	47.482	48.377	47.514	47.504	47.602	47.568
	in Mio. EUR					
Aufwand						
Instandhaltung	193,55	206,55	192,20	168,67	174,65	188,10
Leerwohnungen (inkl. Lokale)	278,22	273,90	190,72	141,20	120,53	84,60
Sanierung	123,85	128,10	111,20	85,35	87,21	87,50

Rundungsdifferenzen möglich

Quellen: Wiener Wohnen; RH

Bericht des Rechnungshofes

Ausgewählte Themen betreffend Stadt Wien – Wiener Wohnen und Wiener Wohnen Haus– und Außenbetreuung GmbH



Wiener Wohnen – Haus– und Außenbetreuung GmbH	
Rechtsform	Gesellschaft mit beschränkter Haftung Stadt Wien – Wiener Wohnen gründete 2002 die Stadt Wien – Wiener Wohnen Hausbetreuungs GmbH und die Stadt Wien – Wiener Wohnen Außenbetreuungs GmbH. Mit September 2009 verschmolz Wiener Wohnen die beiden Gesellschaften zur Wiener Wohnen – Haus– und Außenbetreuung GmbH.
Gesellschafter	100 % Stadt Wien
Unternehmensgegenstand	Erbringung aller für die Hausbetreuung und Instandhaltung von städtischen Wohnhausanlagen notwendigen Leistungen; Leistungen des modernen Facility-managements von Immobilien sowie alle Tätigkeiten an Gebäuden sowie an Frei-, Grün- und Verkehrsflächen für Auftraggeber, zu denen die Gesellschaft in einem vergaberechtlichen In-House-Verhältnis steht; Administration aller dienst- und besoldungsrechtlichen Belange der Hausbesorger usw.

Gebarung	2011	2012	2013	2014	2015	2016
	in Mio. EUR					
Bilanzsumme	26,92	28,90	32,04	38,26	43,15	38,76
Umsatzerlöse	42,93	51,72	58,70	66,95	74,04	78,80
Jahresüberschuss/–fehlbetrag	-1,43	1,69	2,76	4,92	4,44	6,52
Bilanzgewinn	3,61	5,38	2,91	7,91	4,94	11,53
	Anzahl					
Personalstand (in VZÄ)	1.126	1.183	1.223	1.291	1.441	1.357
Wiener Hausbetreuerinnen und Hausbetreuer	98	173	214	223	227	215
	in Mio. EUR					
Umsätze je Sparte						
Hausbetreuung	26,86	31,98	34,64	37,73	40,58	43,55
Außenbetreuung	9,70	9,80	10,86	11,81	12,55	11,28
Objektreinigung	2,07	2,43	2,70	2,87	3,97	4,87
Objekttechnik	4,30	7,51	10,91	14,12	16,94	19,08

Rundungsdifferenzen möglich

Quellen: Haus– und Außenbetreuung; RH

Prüfungsablauf und –gegenstand

- Der RH überprüfte von Oktober 2015 bis August 2016 die Unternehmung Stadt Wien – Wiener Wohnen (**Wiener Wohnen**) und die Wiener Wohnen Haus– und Außenbetreuung GmbH (**Haus– und Außenbetreuung**). Der überprüfte Zeitraum umfasste die Jahre 2011 bis 2015. Soweit erforderlich nahm der RH auch auf frühere bzw. aktuellere Entwicklungen Bezug.

Ziel der Gebarungsüberprüfung war die Beurteilung von Wiener Wohnen und der Haus– und Außenbetreuung hinsichtlich

- der wirtschaftlichen Lage,
- der Auftragsvergaben,
- der Besetzung der geschäftsführenden Organe und deren Verträge,
- der Systeme der Korruptionsprävention und
- der Internen Revisionen.

Zusätzliche Ziele bei Wiener Wohnen waren die Beurteilung

- der Neustrukturierung im Koordinationsbereich Immobilienmanagement,
- der Organisation sowie der Strategie für die Sanierungs– und die Instandhaltungsarbeiten der Wohnhausanlagen,
- des Leerwohnungsmanagements sowie
- der Verrechnung der Bauleistungen.

Weiters überprüfte der RH das Schnittstellenmanagement zwischen Wiener Wohnen und den Tochtergesellschaften Haus– und Außenbetreuung bzw. Stadt Wien – Wiener Wohnen Kundenservice GmbH (**Kundenservice**).

Zu dem im Juni 2017 übermittelten Prüfungsergebnis nahmen die Haus– und Außenbetreuung im Juli 2017 und die Stadt Wien im September 2017 Stellung. Der RH übermittelte seine Gegenäußerungen an die Stadt Wien und an die Haus– und Außenbetreuung im März 2018.

Soweit im Prüfungsergebnis nicht ausdrücklich anders angegeben, enthalten die angeführten Beträge keine Umsatzsteuer.

Unternehmensprofil Wiener Wohnen

Ausgangssituation

- 2 (1) Wiener Wohnen war gemäß § 71 der Wiener Stadtverfassung eine „Unternehmung“ ohne eigene Rechtspersönlichkeit. Sie war nach wirtschaftlichen Grundsätzen zu führen und Teil der Stadt Wien. Die Stadt Wien verwaltete das Vermögen der Unternehmung getrennt vom übrigen Vermögen der Gemeinde. Die Schulden von Wiener Wohnen waren der Stadt Wien zuzurechnen.

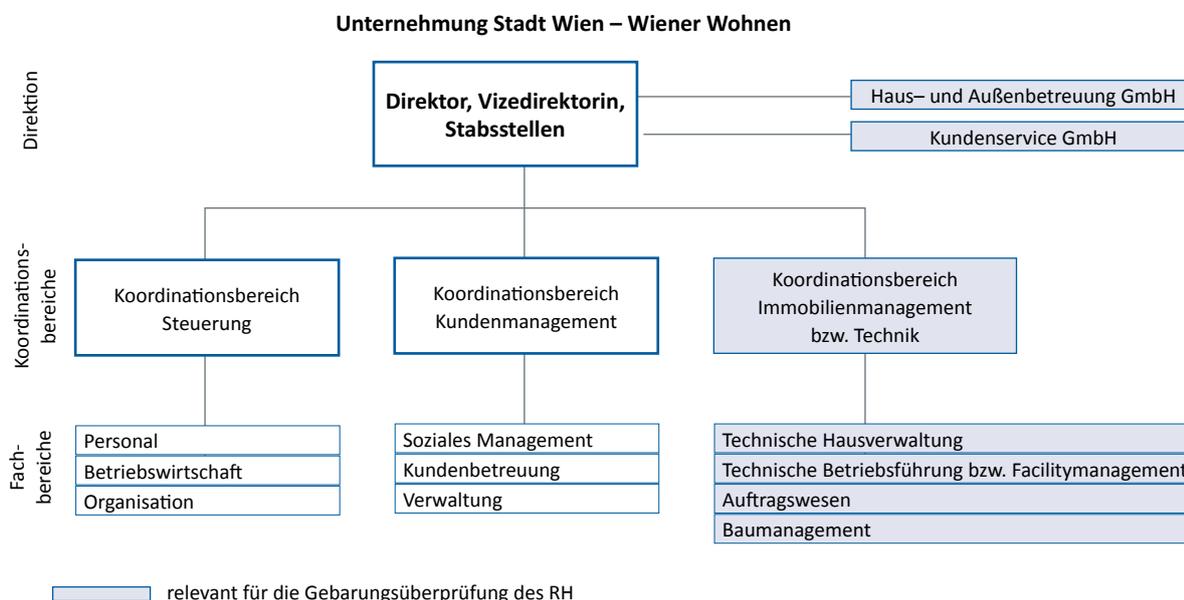
(2) Entscheidungen betreffend An- und Verkäufe von Immobilien stimmte Wiener Wohnen mit der Stadt Wien ab. Personalangelegenheiten betreffend Wiener Wohnen nahmen die zuständigen Dienststellen der Stadt Wien wahr.

(3) Wiener Wohnen verwaltete zur Zeit der Gebarungsüberprüfung 210.763 Wohnungen in 1.642 Wohnhausanlagen (Stand April 2015). Insgesamt betreute Wiener Wohnen eine Gesamtzinsfläche von rd. 13,26 Mio. m².

Organisation

- 3 (1) Wiener Wohnen umfasste drei Koordinationsbereiche (Steuerung, Kundenmanagement und Immobilienmanagement – Technik), die in einzelne Fachbereiche untergliedert waren (Abbildung 1).

Abbildung 1: Organisationsstruktur Wiener Wohnen



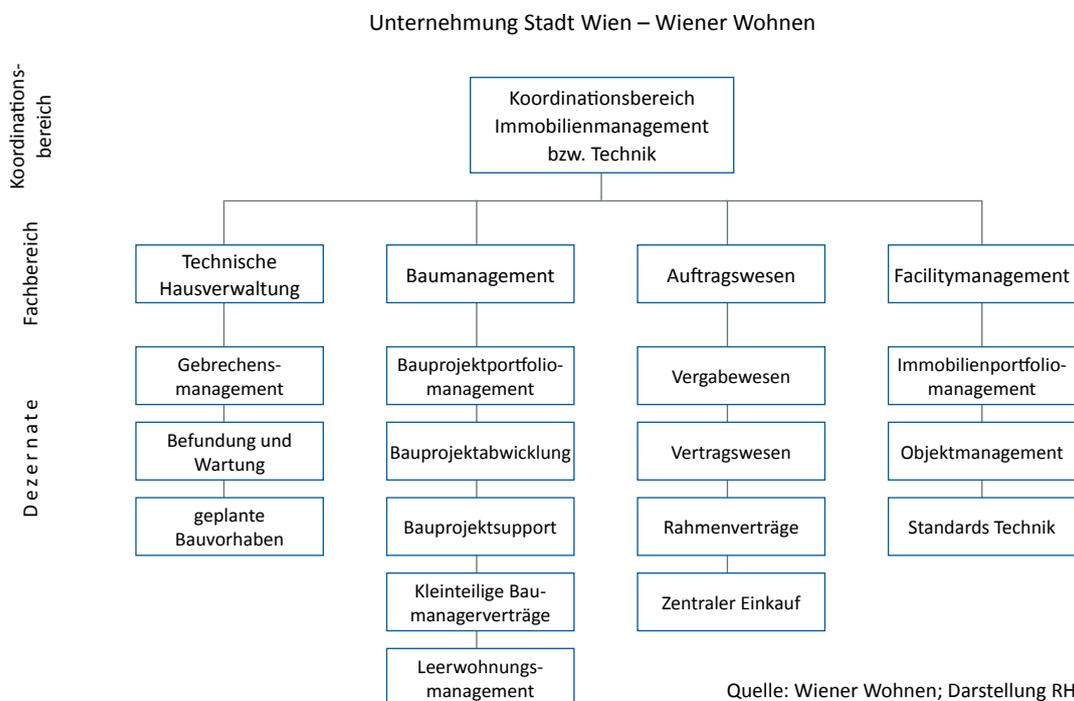
(2) Die Gebarungsüberprüfung des RH fokussierte bei Wiener Wohnen auf den Koordinationsbereich Immobilienmanagement bzw. Technik.

(3) Den vier Fachbereichen (siehe Abbildung 1) des Koordinationsbereichs Immobilienmanagement bzw. Technik oblag Folgendes:

- Technische Hausverwaltung: Instandhaltung der Immobilien (bspw. Behebung von Gebrechen, Wartung von technischen Anlagen, Umsetzung kleinerer Bauvorhaben);
- Technische Betriebsführung (Facilitymanagement): Schaffung und Einhaltung technischer Standards, Liegenschaftstransaktionen, Projektentwicklungen und Erhaltungsausgaben;
- Auftragswesen: Vergabe von Aufträgen (bspw. Erstellung von Ausschreibungen und Rahmenverträgen);
- Baumanagement: strategische Aufgaben bei den Bauprojekten im Rahmen von Sanierungen und Instandsetzung von Leerwohnungen sowie Brauchbarmachung von Leerwohnungen.

Jeder Fachbereich gliederte sich in mehrere Dezernate (siehe Abbildung 2).

Abbildung 2: Dezerenate des Koordinationsbereichs Immobilienmanagement



(4) Wiener Wohnen gründete zur Erledigung bestimmter Aufgaben, wie Haus-, Außenbetreuung, Objektreinigung und –technik sowie Kommunikationsdienstleistungen, zwei Tochtergesellschaften, die

- Haus- und Außenbetreuung (siehe [TZ 5](#) ff.) und die
- Kundenservice (siehe [TZ 9](#)).

Neustrukturierung Wiener Wohnen

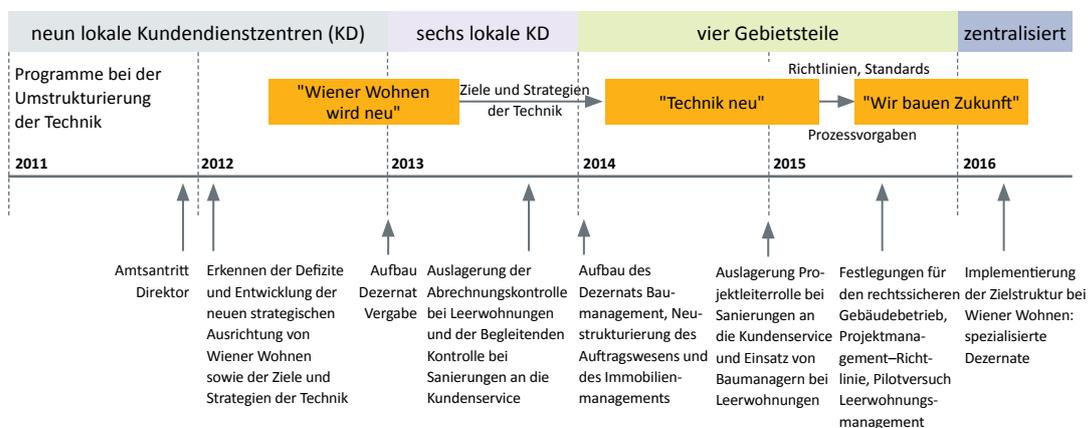
4.1

(1) Anfang 2012 — nach Bestellung des neuen Direktors — evaluierte Wiener Wohnen ihre Aufgaben. Die Evaluierung erwies unklar definierte Geschäftsprozesse, dezentrale Strukturen und eine Vielzahl von Schnittstellen, die die Abwicklung der Geschäftsabläufe behinderten.

(2) Wiener Wohnen entwickelte als Folge im Februar 2012 eine neue Strategie, die u.a. die Schaffung der Marke „Wiener Wohnen“ und den Aufbau von effektiven und effizienten Organisationsstrukturen vorsah.

(3) Wiener Wohnen begann 2013, die Organisation der Unternehmung und die Arbeitsabläufe zu verändern. Im Bereich Technik setzte Wiener Wohnen dafür die Projekte „Wiener Wohnen wird neu“ (2014), „Technik neu“ (2015) und „Wir bauen Zukunft“ (Zielstruktur 2016) um. Die zur Zeit der Gebarungsüberprüfung festgestellte Organisationsstruktur der Unternehmung lief mit 29. Februar 2016 aus. Die Zielstruktur 2016 sollte sukzessive bis 2019 vollkommen umgesetzt werden (siehe Abbildung 3).

Abbildung 3: Entwicklungsprozess im Bereich Technik 2011 bis 2016



Quellen: Wiener Wohnen; RH

(4) Im Bereich Technik erfolgte eine Reduktion von neun lokalen Kundendienstzentren (2012) auf sechs Kundendienstzentren (2013). Im Jahr 2014 benannte Wiener Wohnen die Kundendienstzentren in Gebietsteile um und reduzierte sie auf vier.² 2016 schaffte Wiener Wohnen die dezentralen Strukturen im Bereich Technik ab.

Die Zielstruktur 2016 sah spezialisierte Abteilungen (Dezernate) vor, denen definierte Aufgaben (wie Störungs- bzw. Gebrechensmanagement, Befundung und Wartung, Instandsetzung, Brauchbarmachung und Aufkategorisierung von Leerwohnungen und Mietobjekten, Sanierungsprojekte etc.) zur Abwicklung übertragen wurden.

(5) Die Umstrukturierung der Jahre 2012 bis 2016 veränderte die Zuständigkeiten der verschiedenen Fachbereiche und Dezernate mehrmals und wesentlich.

² Gebietsteile Nord, Ost, Süd und West

(6) Der Bericht eines externen Beratungsunternehmens stellte im Juli 2014 fest, dass ein Nebeneinander verschiedener Strukturen, unklar definierte Schnittstellen, Zuständigkeitslücken und mangelnde Abstimmung zwischen den Bereichen bestanden. Ein schleppender Ablauf von Prozessen war die Folge. Dies erschwerte die ordnungsgemäße, dem Stand der Technik entsprechende Abwicklung und Koordination von Bauvorhaben.

(7) Trotz regelmäßiger Informationsveranstaltungen und umfassender Darstellung der Prozesse im Intranet von Wiener Wohnen waren die neuen Strukturen nicht akzeptiert, die Bediensteten hielten am bestehenden alten System fest; zudem bestanden alte und neue Strukturen nebeneinander.

Wiener Wohnen stellte selbst fest, dass die unklaren Strukturen die Belegschaft überforderten und zu einer Verweigerungshaltung in einzelnen Fachbereichen führten.

4.2

(1) Der RH betrachtete die lange Dauer des Umstrukturierungsprozesses kritisch. Wiener Wohnen benötigte bis Anfang 2016, um die vier Jahre zuvor erkannten Defizite, wie unklar definierte Geschäftsprozesse, dezentrale Strukturen und eine Vielzahl von unklar definierten Schnittstellen (siehe **TZ 7** ff.), in eine neue Organisationsstruktur umzusetzen.

(2) Der RH beurteilte die zunehmende Zentralisierung des Bereichs Technik und die Eliminierung der dezentralisierten Kompetenzen in den lokalen Kundendienstzentren sowie die Schaffung spezialisierter Abteilungen in der Zielstruktur 2016 als zweckmäßig, weil damit eine Basis zur effizienten und zielgerichteten Steuerung der Geschäftsabläufe von Wiener Wohnen geschaffen wurde.

(3) Nach Auffassung des RH ist die Akzeptanz des Personals für den Erfolg eines Umstrukturierungsprozesses von entscheidender Bedeutung.

Um die Akzeptanz der neuen Strukturen bei Wiener Wohnen nachhaltig zu verankern, empfahl er der Unternehmung,

- mittels klarer Ziel- und Zeitvorgaben sicherzustellen, dass die Führungskräfte sichtbar die Veränderungen vorleben,
- die mit Anfang 2016 implementierte Neuorganisation ausreichend dem Personal zu kommunizieren sowie
- die Informationsveranstaltungen zu evaluieren und zu verbessern.

4.3

Laut Stellungnahme der Stadt Wien seien die Kundendienstzentren nicht von zunächst neun auf sechs reduziert worden. Vielmehr sei im Oktober 2013 die organisatorische Umstellung von neun Kundendienstzentren auf vier Gebietsteile erfolgt.

Weiters sei die Umstrukturierung in zwei Etappen (1. Etappe 2013 umgesetzt) erfolgt. Die Dauer des Umstrukturierungsprozesses sei auf die Unternehmensdimension und das Ausmaß der Veränderung zurückzuführen gewesen. Im Zuge der beiden Neustrukturierungsprogramme seien

- die Leistungen zentralisiert und spezialisiert,
- 170 Prozesse geändert bzw. neu aufgesetzt,
- über 1.000 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter von elf Standorten an den neuen Standort übersiedelt und
- der laufende Betrieb ohne Qualitätseinschränkungen weitergeführt worden.

Dabei seien rd. 100 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter eingebunden gewesen.

Eine Umstrukturierung, die nachhaltigen Erfolg verzeichnen soll, erfordere gewisse Zeit. An den Gewinnen, die Wiener Wohnen seit 2014 verzeichne, sei zudem abzulesen, dass die Maßnahmen wirtschaftlich sinnvoll gewesen seien.

Die Kritik des RH an der Informations- und Kommunikationsgestaltung der Umstrukturierungsprozesse sei nicht nachvollziehbar und werde mit Nachdruck zurückgewiesen.

Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter hätten zum überwiegenden Teil aktiv und engagiert an der Umstrukturierung mitgearbeitet, selbstverantwortlich Ideen entwickelt, ausgearbeitet und umgesetzt. Sie hätten damit zusätzliche Arbeit zum Tagesgeschäft übernommen und die Qualität der Serviceleistungen aufrechterhalten.

Überdies seien die Informationskanäle im Zuge der Umstrukturierungen mannigfaltig gewesen. Wiener Wohnen habe einen Schwerpunkt auf die Kommunikation mit den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern gesetzt. Zahlreiche Formate wie Workshops, News-Room, Messen für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter etc. seien geschaffen worden, um die Wissensstände und Ideen der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter einfließen zu lassen.

4.4 Der RH hielt gegenüber der Stadt Wien fest, dass in einer von ihr erstellten Unterlage ersichtlich war, dass die Anzahl der Kundendienstzentren in der ersten Zusammenfassung der fachlichen und dienstrechtlichen Struktur von neun auf sechs reduziert wurde.

Der RH stellte — ungeachtet seiner Kritik an der langen Dauer des Umstrukturierungsprozesses — klar, dass er die Informations- und Kommunikationsgestaltung der Umstrukturierungsprozesse nicht kritisierte; vielmehr regte er Möglichkeiten an, um die Akzeptanz der neuen Strukturen bei Wiener Wohnen nachhaltig sicherzustellen und den durch Berichte von Wiener Wohnen und ihrer Auftragnehmer belegten negativen Auswirkungen der Nichtakzeptanz und Überforderung entgegenzuwirken.

Unternehmensprofil Haus– und Außenbetreuung

Ausgangssituation

5 (1) Die Haus– und Außenbetreuung erledigte durch eigenes Personal die ehemals von Hausbesorgerinnen und Hausbesorgern erbrachten Dienstleistungen; zwischen 2011 und 2014 nahm die Anzahl der Hausbesorgerinnen und Hausbesorger jährlich um rd. 100 Personen ab.

(2) Die Haus– und Außenbetreuung erbrachte ihre Leistungen (Haus-, Außenbetreuung, Objektreinigung und –technik) grundsätzlich für Wiener Wohnen. Die Leistungen der Haus– und Außenbetreuung verrechnete Wiener Wohnen über die Betriebskostenabrechnungen den Mieterinnen und Mietern.

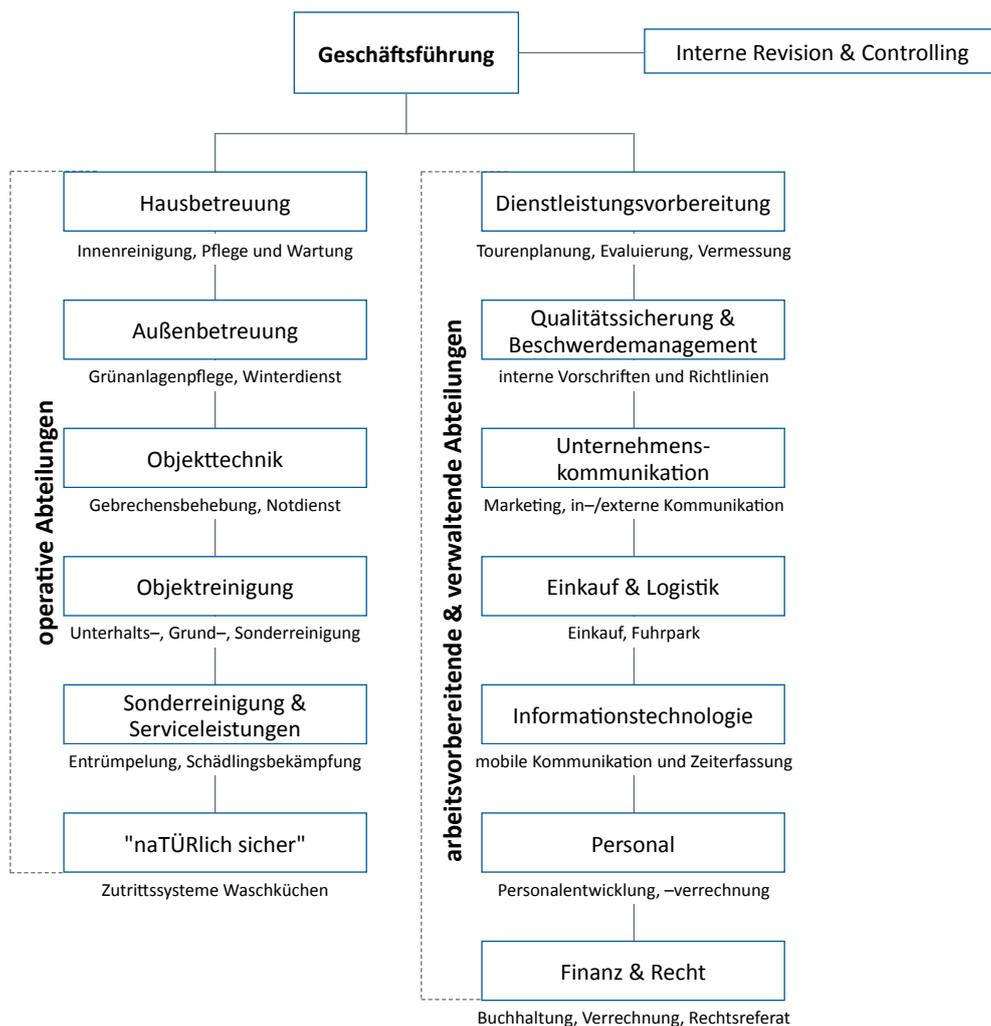
(3) Das Leistungsspektrum der Haus– und Außenbetreuung erweiterte sich im Laufe der Jahre insbesondere um

- die Betreuung des Zutrittssystems der Waschküchen (2010),
- die Reparatur von Kleingebrechen (2012),
- die Wahrnehmung von Notdiensten (2012),
- die feuerpolizeiliche Eigenüberprüfung in hohen Häusern und Garagen (2014) sowie
- die gesetzliche Rattennachschauf und Rattenbekämpfung (2015).

Organisation

6.1 (1) Die Haus- und Außenbetreuung gliederte sich in 13 Abteilungen (siehe Abbildung 4). Von den 13 Abteilungen stellten sieben Abteilungen arbeitsvorbereitende oder verwaltende Dienstleistungen innerhalb der Unternehmung zur Verfügung.

Abbildung 4: Organisationsstruktur Haus- und Außenbetreuung



Quelle: Haus- und Außenbetreuung; Darstellung: RH

(2) Durch die Erweiterung des Leistungsspektrums (siehe **TZ 5**) nahmen bei der Haus- und Außenbetreuung auch ihre internen Leistungen in den Gemeinkostenbereichen zu. Bei der Haus- und Außenbetreuung waren die Unternehmensaufgaben Marketing, Controlling, Interne Revision (siehe **TZ 60**) und zentraler Einkauf angesiedelt, die auch bei Wiener Wohnen eingerichtet waren bzw. an die Kundenservice vergeben waren (siehe **TZ 9**).

6.2 Der RH wies kritisch darauf hin, dass interne Leistungen der Haus– und Außenbetreuung — Marketing, Controlling, Interne Revision und Auftragswesen — organisatorisch auch in der Muttergesellschaft Wiener Wohnen bzw. in der Kundenservice abgedeckt waren. Nach Ansicht des RH waren Doppelgleisigkeiten damit nicht auszuschließen und mögliche Synergieeffekte erschwert.

Der RH empfahl Wiener Wohnen und der Haus– und Außenbetreuung, die Unternehmensstruktur und die Aufgabenabgrenzungen unter Einbeziehung der Kundenservice zu evaluieren, um allfällige Doppelgleisigkeiten, insbesondere bei den internen Leistungen, zu bereinigen und Synergien zur Kostenreduzierung zu nutzen.

Der RH verwies in diesem Zusammenhang auf seine Beurteilungen und Empfehlungen in den **TZ 45 ff.** und **TZ 60**.

6.3 Laut Stellungnahme der Haus– und Außenbetreuung sei die Struktur zum einen historisch gewachsen und zum anderen aus dem Bestreben entstanden, aufgefundene Problemfelder unverzüglich einer Lösung zuzuführen. In einem nächsten Schritt sei das „Konzern Jour–Fixe³“ damit beauftragt worden, 25 Themenbereiche (interne Leistungen von IT bis Personalentwicklung) hinsichtlich ihrer konzernweit effizienten Erbringung zu evaluieren und eine Bewertung bezüglich möglicher Synergieeffekte durchzuführen. Der diesbezügliche Endbericht sei dem Direktor von Wiener Wohnen als Entscheidungsgrundlage für entsprechende Strukturänderungen vorzulegen.

Schnittstellen Wiener Wohnen mit den Tochterunternehmen

Schnittstellen mit der Haus– und Außenbetreuung GmbH

Überblick

7.1 (1) Aufgrund der Erweiterung des Leistungsspektrums der Haus– und Außenbetreuung (siehe **TZ 5**) schloss Wiener Wohnen eine Reihe von Dienstleistungsverträgen mit der Haus– und Außenbetreuung ab, die — gemeinsam mit den Leistungskatalogen — den Vertragsgegenstand, den Leistungsumfang, die Vertragsdauer sowie das Entgelt für die erbrachten Leistungen regelten. Mehr als 50 % der Verträge schloss Wiener Wohnen rückwirkend auf bereits erbrachte Leistungen ab.

³ Vizedirektorin und drei Koordinatoren von Wiener Wohnen sowie die Geschäftsführerin und der Geschäftsführer der beiden Tochtergesellschaften

(2) Zusätzlich zu den Dienstleistungsverträgen und Leistungskatalogen integrierte Wiener Wohnen die Haus– und Außenbetreuung ab 2012 zunehmend in das Kundenmanagement vor Ort, um die örtliche Nähe des Personals zu den Mieterinnen und Mietern zu nutzen.

Im Zuge dieser Einbindung erarbeiteten Wiener Wohnen und die Haus– und Außenbetreuung im August 2012 eine Schnittstellenanalyse. Als Ergebnis definierte Wiener Wohnen für jeden Tätigkeitsbereich der Haus– und Außenbetreuung (z.B. Kleinreparaturen) Ansprechpartner (z.B. Werkmeister Kundendienstzentrum von Wiener Wohnen) und beschrieb die Schnittstelle (z.B. Urgieren von Bestellscheinen durch Haus– und Außenbetreuung). In den Folgejahren fanden keine Evaluierungen der Schnittstellen und Anpassungen an veränderte Strukturen statt.

(3) In den Prozessbeschreibungen der mit 29. Februar 2016 in Kraft getretenen Zielstruktur von Wiener Wohnen waren die Schnittstellen⁴ mit der Haus– und Außenbetreuung definiert und teilweise näher beschrieben. Beim Gebrechensmanagement fehlte die Beschreibung der Schnittstelle bei den Prozessen Gebrechensbehebung und Notdienst.

7.2

(1) Der RH kritisierte, dass Wiener Wohnen mehr als 50 % der Verträge mit der Haus– und Außenbetreuung erst rückwirkend, teilweise Monate nach Erbringen der ersten Leistungen durch die Haus– und Außenbetreuung, abschloss, weil dadurch Rechtsunsicherheiten — insbesondere hinsichtlich Leistungsumfang und –qualität, Schlechterfüllungsrisiken sowie Entgelt — zwischen Wiener Wohnen und Haus– und Außenbetreuung entstehen konnten.

Der RH empfahl Wiener Wohnen und der Haus– und Außenbetreuung, die wechselseitigen Leistungsverträge vor der Leistungserbringung abzuschließen, um Rechtsunsicherheiten etwa bei der Abrechnung von Leistungen auszuschließen und die Erfüllung der erforderlichen Leistungsqualität sicherzustellen.

(2) Weiters kritisierte der RH, dass Wiener Wohnen die Schnittstellen mit der Haus– und Außenbetreuung — trotz laufender Umstrukturierungen bei Wiener Wohnen und damit veränderter Zuständigkeiten und Aufgaben zwischen 2012 und 2015 (siehe **TZ 4**) — nicht evaluierte und an die veränderten Strukturen bei Wiener Wohnen anpasste. Erst im Zuge der Umstrukturierung Ende 2015/Anfang 2016 analysierte Wiener Wohnen die Schnittstellen systematisch, erfasste und beschrieb sie jedoch nur teilweise.

⁴ bei den Produkten Gebrechensmanagement, Befundung/Wartung und Geplante Bauvorhaben mit dem Fachbereich Technische Hausverwaltung von Wiener Wohnen und beim Produkt „naTÜRlich sicher“ mit dem Fachbereich Kundenbetreuung von Wiener Wohnen

Der RH empfahl Wiener Wohnen, die Schnittstellen mit der Haus– und Außenbetreuung laufend zu analysieren und weiterzuentwickeln, um Reibungsverluste zu minimieren, Abläufe zu straffen und effizienter zu gestalten.

(3) Weiters kritisierte der RH Wiener Wohnen, weil die Unternehmung die Vorteile der Kundennähe durch die Haus– und Außenbetreuung erst 2012 erkannte und nutzte, obwohl die beiden Vorgängergesellschaften der Haus– und Außenbetreuung (Stadt Wien – Wiener Wohnen Hausbetreuung GmbH, Stadt Wien – Wiener Wohnen Außenbetreuung GmbH) bereits 2002 gegründet worden waren.

7.3

(1) Laut Stellungnahme der Stadt Wien sei die Kritik des RH zu den Schnittstellen zwischen Wiener Wohnen und der Haus– und Außenbetreuung nicht ganz nachvollziehbar. So werde im vorliegenden Bericht angeführt, dass 2012 (und in weiterer Folge 2015) eingehende Schnittstellenanalysen erfolgt seien, um im Rahmen der Umstrukturierungen an jenen Schnittstellen, die Probleme aufgeworfen hätten, Korrekturen vornehmen zu können. In einem ersten Schritt sei die Beseitigung der 2012 analysierten Defizite vorrangig gewesen. Die Hebung von Synergien erfolge nun nach Konsolidierung. Parallelstrukturen seien zudem in bestimmten Fällen aus Gründen von Compliance und Geschäftsführerhaftungen sinnvoll und notwendig.

Die Umstrukturierung sei mit Februar 2016 erfolgt. Da eine Evaluierung neu gestalteter Schnittstellen in der Phase der Neugestaltung nicht zielführend sei, sei der Zeitpunkt für eine Evaluierung daher so zu wählen, dass neue Abläufe bereits eingespielt seien und allfällige Schwachpunkte sichtbar seien.

Im Zusammenhang mit der Empfehlung des RH würden die Analysen, Evaluierungen und Anpassungen zu den nach allgemein anerkannten Managementmethoden empfohlenen Zeitpunkten erfolgen.

(2) Laut Stellungnahme der Haus– und Außenbetreuung seien in einzelnen Fällen die ersten Leistungserbringungen (meist in Form eines Piloten) bereits parallel zur diesbezüglichen Vertragserrichtung erfolgt, um manche Problemfelder äußerst rasch einer Lösung zuzuführen (siehe [TZ 6](#)) und wirtschaftlichen Schaden bzw. Imageschaden vom Konzern abzuwenden. Der Empfehlung des RH werde künftig selbstverständlich gefolgt werden. Ferner werde das zwischen Wiener Wohnen und der Haus– und Außenbetreuung bestehende (historisch gewachsene) Vertragswesen derzeit einer kompletten Neustrukturierung unterzogen. Dies erfolge aus Gründen der Transparenz, der leichteren Vollziehbarkeit und um künftig eine Beauftragung mit neuen Leistungen nachvollziehbarer und mit geringerem administrativen Aufwand und somit folglich auch rascher vornehmen zu können.

- 7.4** Der RH entgegnete der Stadt Wien, dass zwischen der ersten Schnittstellenanalyse 2012 und der zweiten Analyse 2015 drei Jahre vergingen, in denen die Unternehmung laufend umstrukturiert wurde, ohne dass die Schnittstellen evaluiert und an die geänderten Bedingungen angepasst wurden. Um auf Fehlentwicklungen zeitnah reagieren zu können, sollte nach Ansicht des RH die Zeitspanne, nach der eine Evaluierung neuer Schnittstellen zweckmäßig wäre, deutlich kürzer als drei Jahre — im Bereich von sechs Monaten bis zu einem Jahr — sein.

Prüfung der Leistungserbringung

- 8.1** Wiener Wohnen war gemäß Dienstanweisung 2011/08 von der systematischen und qualitativen Prüfung der Leistungserbringung der Haus– und Außenbetreuung ausgeschlossen. Wiener Wohnen begründete dies damit, dass die Haus– und Außenbetreuung interne Qualitätssicherungssysteme entwickelte, die jedoch im Jahr 2011 — zur Zeit des Inkrafttretens der Dienstanweisung 2011/08 — noch nicht bestanden.

Die Kundenservice übernahm 2016 im Auftrag von Wiener Wohnen die Rechnungsprüfung betreffend Gebrechensbehebung. Der Dienstleistungsvertrag zwischen Wiener Wohnen und der Kundenservice schloss die Prüfung der Rechnungen der Haus– und Außenbetreuung dezidiert aus.

- 8.2** Der RH kritisierte, dass Wiener Wohnen durch die Dienstanweisung 2011/08 und den Dienstleistungsvertrag 2016 die Leistungen bzw. Rechnungen der Haus– und Außenbetreuung nicht überprüfte und auf die Qualitätssicherungssysteme der Haus– und Außenbetreuung verwies, obwohl diese zu dieser Zeit (2011) erst in Aufbau waren und dadurch eine Lücke in der Kontrolle entstand.

Der RH empfahl Wiener Wohnen, die Dienstanweisung 2011/08 und den Dienstleistungsvertrag mit der Kundenservice betreffend die Rechnungskontrolle derart abzuändern, dass die ordnungsgemäße Kontrolle der Leistungen der Haus– und Außenbetreuung durch eine Überprüfung — im Sinne eines Vier–Augen–Prinzips — seitens Wiener Wohnen gewährleistet und damit die vertragskonforme, qualitativ einwandfreie Leistungserbringung gegenüber den Mieterinnen und Mietern sichergestellt wird.

- 8.3** Laut Stellungnahme der Stadt Wien habe der RH offenbar außer Betracht gelassen, dass die eigene Qualitätssicherung der Haus– und Außenbetreuung (auf die in der erwähnten Dienstanweisung Bezug genommen wird) bereits vor 2006 eingerichtet und 2006 erstmals zertifiziert (nach den Standards ISO 9001 und ISO 14001 der

International Organization for Standardization⁵) worden sei. Eine Rechnungsprüfung durch das Mutterunternehmen habe stattgefunden. Eine parallele Leistungskontrolle durch das Mutterunternehmen, trotz eingehender Qualitätssicherung durch das Tochterunternehmen, würde eine unwirtschaftliche, ressourcenaufwändige und ineffiziente Doppelgleisigkeit darstellen. Darüber hinaus würde der Umstand negiert, dass es sich bei der Haus– und Außenbetreuung um ein Unternehmen handle, das im 100 %–Eigentum des Mutterunternehmens stehe.

8.4

Der RH entgegnete der Stadt Wien, dass er das interne Qualitätssicherungssystem der Haus– und Außenbetreuung und die Eigentumsverhältnisse zwischen Wiener Wohnen und der Haus– und Außenbetreuung in seiner Beurteilung sehr wohl berücksichtigte. Er erinnerte daran, dass im Jahr 2011 das Qualitätssicherungssystem bei der Haus– und Außenbetreuung erst im Aufbau und dadurch eine Lücke in der Kontrolle entstanden war. So war die Prüfung der Rechnungen der Haus– und Außenbetreuung betreffend die Gebrechensbehebung im Dienstleistungsvertrag zwischen Wiener Wohnen und der Kundenservice 2016 dezidiert ausgeschlossen, obwohl nach Ansicht des RH diese ein wesentliches Element zur nachhaltigen Sicherung des Nutzens für Mieterinnen und Mieter ist.

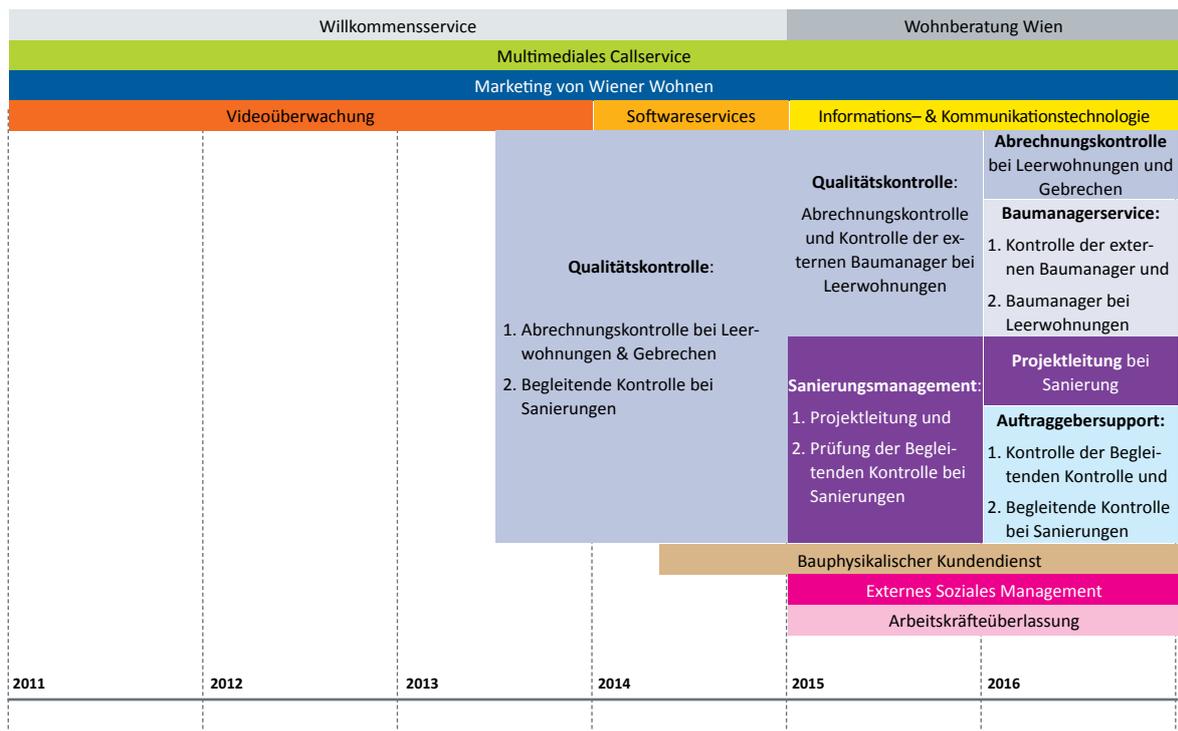
Der RH bekräftigte deshalb seine Empfehlung, zumal es Wiener Wohnen unbenommen ist, die empfohlenen Überprüfungen nach Wirtschaftlichkeitsüberlegungen etwa anhand von strukturierten, risikoorientierten Stichprobenauswahlverfahren vorzunehmen. Nach Ansicht des RH sollten diese jedoch nicht deswegen unterbleiben, weil Auftragnehmer von Wiener Wohnen nach ISO 9001 und ISO 14001 zertifiziert sind. Ohne eine Leistungskontrolle würde Wiener Wohnen nämlich die Möglichkeit fehlen, bei Fehlentwicklung rasch, zielgerichtet und zeitnah entgegenwirken zu können, um den Mieterinnen und Mietern die bestmögliche Qualität der Hausbetreuung zu bieten.

⁵ ISO 9001: Mindestanforderungen an ein Qualitätsmanagementsystem und ISO 14001: Anforderungen an ein Umweltmanagementsystem

Schnittstellen mit der Kundenservice

9.1 (1) Wiener Wohnen erweiterte das Leistungsspektrum der Kundenservice im Zeitraum 2011 bis Anfang 2016 sukzessive (siehe Abbildung 5).

Abbildung 5: Entwicklung des Leistungsspektrums der Kundenservice



Quelle: Wiener Wohnen; Darstellung: RH

Das jährliche Auftragsvolumen verdreifachte sich von rd. 14,85 Mio. EUR (2011) auf 45,98 Mio. EUR (2016), wie Tabelle 1 zeigt.

Tabelle 1: Auftragsvolumina der Leistungsverträge zwischen Wiener Wohnen und der Kundenservice

2011	2012	2013	2014	2015	2016
in Mio. EUR					
14,85	18,10	20,22	26,59	35,03	45,98

Quellen: Wiener Wohnen; RH

(2) Zwischen 2011 und 2014 beauftragte Wiener Wohnen die Kundenservice⁶ u.a. mit der Führung eines Callcenters, mit umfangreichen Leistungen aus dem Bereich Marketing, mit der Prüfung von Abrechnungen, mit der Begleitenden Kontrolle bei Großprojekten und mit bauphysikalischen Aufgaben (bspw. Schimmelbekämpfung).

(3) Wie aus dem externen Bericht eines Unternehmensberaters aus 2014 hervorging, führte Wiener Wohnen kein adäquates Schnittstellenmanagement durch, was zu Informationsverlusten und Unterbrechungen des Informationsflusses bei der Prozessabwicklung führte. Die Kundenservice bestätigte gegenüber dem RH diese Feststellungen.

(4) Mit den Leistungsverträgen 2015 und 2016 übertrug Wiener Wohnen weitere, umfangreiche Aufgabenbereiche an die Kundenservice (siehe Abbildung 5), um so die Zielstruktur 2016 (siehe [TZ 4](#)) umsetzen zu können. Wiener Wohnen selbst fehlten dafür die nötigen Kompetenzen und Ressourcen. Auch konnte sie diese nicht selbst aufbauen, weil nach Auskunft von Wiener Wohnen gegenüber dem RH im Bereich der Stadt Wien – und damit auch bei Wiener Wohnen – ein Personalaufnahmestopp galt.

Damit vervielfältigten sich die Schnittstellen

- zwischen Wiener Wohnen und der Kundenservice,
- zwischen der Haus– und Außenbetreuung und der Kundenservice sowie
- zwischen mehreren Magistratsabteilungen der Stadt Wien⁷, dem „Fonds Soziales Wien“ und der Kundenservice.

(5) Die Kundenservice war u.a. mit der Analyse und Evaluierung von Teilen der Umstrukturierung bei Wiener Wohnen beauftragt. Diese Leistungen bot die Kundenservice Wiener Wohnen mit insgesamt rd. 720.000 EUR (2014 und 2015) an.

9.2

(1) Der RH hielt fest, dass Wiener Wohnen das Leistungsspektrum der Kundenservice im Zeitraum 2011 bis Anfang 2016 sukzessive und massiv erweiterte, womit sich die Auftragsvolumina innerhalb von fünf Jahren verdreifachten (von rd. 14,85 Mio. EUR, 2011, auf rd. 45,98 Mio. EUR, 2016). Er kritisierte jedoch, dass Wiener Wohnen trotz der Erweiterung des Leistungsspektrums der Kundenservice

⁶ Wiener Wohnen gründete die Kundenservice im Jahr 2002 zum Zwecke der Einrichtung und des Betriebs eines Callcenters; sie erbringt seit 2002 Callcenterleistungen für Wiener Wohnen.

⁷ MA 11 (Amt für Jugend und Familie), MA 35 (Einwanderung und Staatsbürgerschaft), MA 37 (Baupolizei), MA 40 (Soziales, Sozial– und Gesundheitsrecht), MA 50 (Wohnbauförderung und Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten)

kein adäquates Schnittstellenmanagement samt Schnittstellenanalyse, definierten Ansprechpersonen und Schnittstellenbeschreibungen einführte.

Der RH empfahl Wiener Wohnen, eine Schnittstellenanalyse mit den Tochterunternehmen durchzuführen, diese Analyse regelmäßig zu evaluieren und das betroffene Personal diesbezüglich mit festgelegten standardisierten Workflows zu sensibilisieren.

(2) Weiters hielt der RH kritisch fest, dass Wiener Wohnen zahlreiche für ihre Aufgabenerfüllung wesentliche Leistungsbereiche, wie die Projektleitung und –steuerung, die Örtliche Bauaufsicht sowie die Begleitende Kontrolle, laut eigenen Angaben in die Kundenservice auslagern musste. Wiener Wohnen schuf damit zahlreiche weitere externe Schnittstellen, für die vergleichsweise ein umfangreicheres Management und Controlling erforderlich gewesen wären als bei einer unternehmensinternen Aufgabenabwicklung.

Der RH empfahl Wiener Wohnen und der Stadt Wien, gemeinsam Möglichkeiten zu schaffen, damit Wiener Wohnen das geforderte Leistungsspektrum mit internen Ressourcen abdecken und das Schnittstellenmanagement mit den Tochterunternehmen zweckmäßiger gestalten kann.

Ferner empfahl der RH Wiener Wohnen, die Kompetenzen in der Unternehmung aufzubauen, damit mittelfristig Personal von Wiener Wohnen die Bauherrnaufgaben durch Mitarbeit bei der Technischen Projektleitung, der Projektsteuerung, der geschäftlichen und technischen Oberleitung und der Abrechnungskontrolle wahrnehmen kann.

(3) Der RH kritisierte Wiener Wohnen, weil sie die Analyse und die Evaluierung von Teilen der Umstrukturierung der eigenen Unternehmung nicht selbst ausführte, sondern der Kundenservice übertrug und damit Kosten von insgesamt rd. 720.000 EUR (2014 und 2015) verursachte.

9.3

Laut Stellungnahme der Stadt Wien habe kein Personalaufnahmestopp bestanden. Vielmehr habe Wiener Wohnen als Dienststelle der Stadt Wien den vorgegebenen Dienstpostenplan einzuhalten. Freiwerdende Dienstposten würden nachbesetzt, Ressourcenausweitungen über den Dienstpostenplan hinaus seien jedoch nicht möglich. Wiener Wohnen sei mit den zuständigen Stellen des Magistrats in laufender Abstimmung, um auch weiterhin im Rahmen der Grenzen, die der Stadt Wien gesetzt seien, möglichst optimale Dienstpostenressourcen für die Unternehmung ausschöpfen zu können.

Wiener Wohnen habe sich für die Analyse– und Evaluierungsleistungen eines Rahmenvertrags der Kundenservice mit einem externen Berater bedient. Der externe Berater habe die beschriebenen Leistungen erbracht und nicht die Tochtergesellschaft.

Zahlreiche Aufgaben seien nicht ausgelagert worden, sondern deren Auslagerung an Externe (Baumanagerinnen und Baumanager) durch die Übertragung an die Tochterfirma wieder rückgängig gemacht worden (Örtliche Bauaufsicht, Begleitende Kontrolle, Projektkoordination). Dadurch seien Schnittstellen vereinfacht, Abläufe gestrafft und Synergien gehoben worden, wie die Gewinnentwicklung seit 2014 beweise. Diesbezüglich seien die Anregungen des RH vorweggenommen worden und bestätige dieser den eingeschlagenen Weg.

Die Schnittstellen zur Kundenservice seien in Prozessen sowie Mitarbeiterinnen– und Mitarbeiteranleitungen abgebildet. Eine Evaluierung von Schnittstellen zum Zeitpunkt ihres Entstehens sei nicht zielführend. Eine Bewertung der bereits in der Praxis eingeführten Schnittstellen erfolge im Rahmen der routinemäßig vorgeschriebenen Prozessevaluierungen.

Das Leistungsspektrum der Kundenservice folge nachstehenden Gesichtspunkten bzw. strategischen Überlegungen:

- Leistungen, die zuvor am Markt zugekauft worden seien (Leistungsbilder, die vorher von externen Baumanagern erbracht wurden), würden nun in der Kundenservice abgebildet (Leistungsverzeichniserstellung, Ausschreibungen für Sanierungen etc.). Damit habe Wiener Wohnen Marktunabhängigkeit erreicht und könne diese Leistungen effizienter und günstiger erbringen. Eine Rückkehr zu einem Zukaufmodell sei daher nicht angedacht.
- Leistungen, die ein qualifiziertes Vier–Augen–Prinzip benötigten (wobei die „Zweitkontrolle“ in einem anderen Unternehmen angesiedelt und keinerlei Weisungszusammenhängen unterworfen sei), würden aus Compliancegründen nicht in das Mutterunternehmen zurückgeführt (Abrechnungskontrolle, Direktvergabe etc.).

9.4

Der RH entgegnete der Stadt Wien, dass der vorgegebene Dienstpostenplan – ohne Möglichkeit zur Ressourcenausweitung – das sukzessiv und massiv erweiterte Leistungsspektrum im Zeitraum 2011 bis Anfang 2016 nicht widerspiegelte. Dies stellte nach Ansicht des RH einen entscheidenden Grund dar, weshalb Wiener Wohnen die Kundenservice – die nicht dem Dienstpostenplan der Stadt Wien unterlag – mit diesen Leistungen beauftragte. Im Übrigen verwendete Wiener Woh-

nen im Zuge der Erhebungen des RH in diesem Zusammenhang selbst den Begriff Personalaufnahmestopp.

Dass sich Wiener Wohnen für die Analyse und die Evaluierung von Teilen der Umstrukturierung der eigenen Unternehmung eines externen Beraters auf Basis des Rahmenvertrags zwischen der Kundenservice und dem externen Berater bediente, änderte nichts an der grundsätzlichen Kritik des RH, dass diese Aufgaben von Wiener Wohnen selbst auszuführen gewesen wären.

Hinsichtlich der Evaluierung von Schnittstellen erinnerte der RH an die festgestellte Auslagerung von Aufgaben in die Kundenservice und verwies auf seine Gegenäußerung in **TZ 7**.

Nach Ansicht des RH könnten bei manchen Leistungen (Leistungsverzeichniserstellung etc.) die Marktunabhängigkeit und die effiziente Durchführung auch dann erreicht werden, wenn diese Leistungen durch Wiener Wohnen selbst erbracht würden. Jene Leistungen, die nach Ansicht von Wiener Wohnen – und auch des RH – ein qualifiziertes Vier-Augen-Prinzip benötigen (Abrechnungskontrolle etc.), erfordern nach Auffassung des RH nicht zwangsweise eine Ausgliederung in ein Tochterunternehmen. Wie die Prüfungserfahrung des RH zeigt, kann durch die Festlegung einer geeigneten Aufbauorganisation und Einhaltung interner Compliance-Regelungen eine zweckmäßige und effektive Kontrolle sichergestellt werden, ohne diese Aufgaben an Tochterunternehmen auszulagern.

Ferner bestand nach Ansicht des RH zwischen Wiener Wohnen und der Kundenservice insofern ein Weisungszusammenhang, als die Geschäftsführung der Kundenservice gegenüber Wiener Wohnen als alleinige Gesellschafterin gemäß GmbH-Gesetz verpflichtet war, alle Beschränkungen einzuhalten, die die Gesellschafterin beschließt.

Wirtschaftliche Entwicklung

Wiener Wohnen

Grundlagen des betrieblichen Rechnungswesens

- 10** (1) Das vom Wiener Gemeinderat erlassene Statut regelte die für Wiener Wohnen geltenden Grundsätze des Rechnungswesens und der Rechnungslegung. Wiener Wohnen war nach wirtschaftlichen Grundsätzen zu führen. Das Rechnungswesen umfasste die Buchführung, den Wirtschaftsplan und den Jahresabschluss. Abzuführende Gewinne bzw. zu deckende Verluste waren im Voranschlag bzw. Rechnungs-

abschluss der Stadt Wien auszuweisen; somit waren das Vermögen und die Schulden von Wiener Wohnen der Stadt Wien zuzuordnen.

(2) Die „Fachliche und organisatorische Unternehmensrichtlinie (**FOUR**)“ von Wiener Wohnen beinhaltet die näheren Bestimmungen für das Rechnungswesen. Demnach waren in der Buchführung neben den Grundsätzen der ordnungsgemäßen Buchführung größtenteils die für eine Kapitalgesellschaft relevanten Abschnitte über die Rechnungslegung des Unternehmensgesetzbuches anzuwenden.

(3) Der Wiener Gemeinderat genehmigte die Jahresabschlüsse 2011 bis 2015 von Wiener Wohnen.

Geschäftsergebnisse und Finanzlage

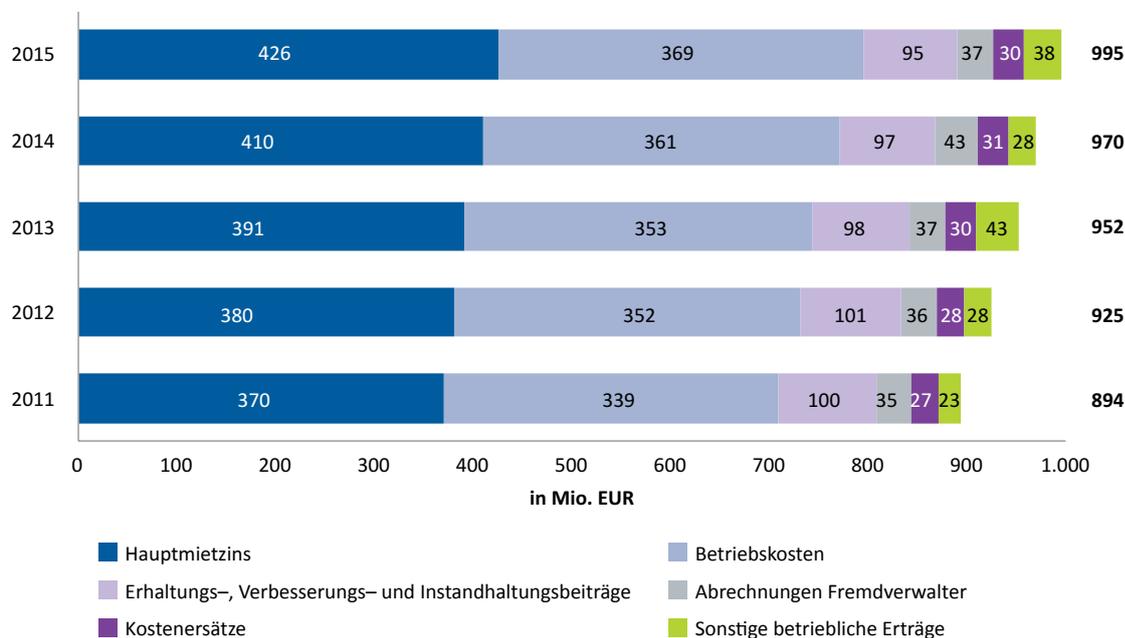
11.1

(1) Die Umsatzerlöse von Wiener Wohnen — zu rd. 83 % aus Hauptmietzins und Weiterverrechnung von Betriebskosten — stiegen von rd. 859,41 Mio. EUR (2011) um rd. 88,93 Mio. EUR (rd. 10,4 %) auf rd. 948,34 Mio. EUR (2015). Die Steigerungen bei den Mieteinnahmen gingen zum größten Teil auf die Anhebung der Kategoriezinse (siehe **TZ 21**), auf die gesetzlich geregelten Valorisierungen und auf die Einhebung von 100 % des Richtwerts gemäß Mietrechtsgesetz (**MRG**)⁸ (davor niedrigere Kategoriemietzinse bzw. nur 90 % des Richtwerts) für alle neu vermieteten Wohnungen zurück.

Die Betriebsleistung von Wiener Wohnen stieg von rd. 893,51 Mio. EUR (2011) auf rd. 994,41 Mio. EUR (2015) (siehe Abbildung 6).

⁸ Für den Zeitraum von 1. April 2014 bis 31. März 2017 galt für Wien der Richtwert von 5,39 EUR pro m² (Bundesgesetz über die Festsetzung des Richtwertes für die mietrechtliche Normwohnung, Fassung vom 9. Mai 2017).

Abbildung 6: Entwicklung der Betriebsleistung von Wiener Wohnen von 2011 bis 2015



Rundungsdifferenzen möglich

Quelle: Wiener Wohnen; Darstellung: RH

(2) Die Gesamtaufwendungen erhöhten sich im überprüften Zeitraum um rd. 0,2 %, von rd. 929,94 Mio. EUR (2011) auf rd. 931,83 Mio. EUR (2015). Nach einem Anstieg um rd. 23,24 Mio. EUR von 2011 auf 2012 reduzierten sich insbesondere die Aufwendungen für bezogene Leistungen von 2012 bis 2015 um insgesamt rd. 97,36 Mio. EUR. Dies war v.a. auf den Rückgang von rd. 116,30 Mio. EUR bei der Gebäude- und Leerwohnungsinstandhaltung zurückzuführen, der durch die Einführung des diversifizierten Leerwohnungsmodells bzw. der Brauchbarmachung entstand (siehe [TZ 21](#)).

(3) Wiener Wohnen verzeichnete im Zeitraum 2011 bis 2015 jährlich Bilanzverluste, welche insbesondere durch die Verlustvorträge aus den Vorjahren bis 2013 sukzessive auf rd. 839,92 Mio. EUR anwuchsen. 2015 betrug der Bilanzverlust noch rd. 833,67 Mio. EUR.

Das im überprüften Zeitraum durchgehend negative Finanzergebnis — dieses verschlechterte sich um rd. -3,47 Mio. EUR (6,6 %) — beruhte im Wesentlichen auf Zinsaufwendungen für Finanzierungsdarlehen (siehe Tabelle 2).

Tabelle 2: Entwicklung der Ergebnisse Wiener Wohnen von 2011 bis 2015

	2011	2012	2013	2014	2015
	in Mio. EUR				
Betriebserfolg	-36,42	-45,19	29,49	66,09	62,58
Finanzerfolg	-52,73	-58,96	-59,93	-65,82	-56,20
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-89,16	-104,14	-30,45	0,27	6,38
Bilanzverlust	-705,29	-809,43	-840,08	-839,92	-833,67

Rundungsdifferenzen möglich

Quellen: Wiener Wohnen; RH

(4) Das Eigenkapital lag 2015 bei rd. 6,104 Mrd. EUR, verringerte sich allerdings gegenüber dem Jahr 2011 (rd. 6,171 Mrd. EUR) trotz steigender Investitionszuschüsse aufgrund laufender Bilanzverluste um rd. 67,30 Mio. EUR. Die Eigenkapitalquote sank von 64,9 % (2011) geringfügig auf 64,3 % (2015) (siehe Tabelle 3).

Tabelle 3: Entwicklung des Eigenkapitals von 2011 bis 2015

	2011	2012	2013	2014	2015
	in Mio. EUR				
Gebundene Kapitalrücklage	6.625,81	6.626,02	6.626,87	6.632,19	6.655,66
Bilanzverlust	-705,29	-809,43	-840,08	-839,92	-833,67
Investitionszuschüsse	250,36	276,91	298,83	287,10	281,58
Eigenkapital	6.170,87	5.816,58	6.085,62	6.097,37	6.103,57
	in %				
Eigenkapitalquote	64,92	63,72	63,07	63,86	64,25

Quellen: Wiener Wohnen; RH

(5) Der Netto-Geldfluss aus operativer Tätigkeit stieg von rd. 23,18 Mio. EUR (2011) auf rd. 202,00 Mio. EUR (2015). Die negativen Cashflows aus der Investitionstätigkeit resultierten hauptsächlich aus Gebäudeinvestitionen (u.a. Aufkategorisierung, Sanierungen). Die 2011 bis 2013 positiven Geldflussrechnungen aus der Finanzierungstätigkeit waren primär das Ergebnis von Mittelzuflüssen von Kreditinstituten, bzw. führten 2014 und 2015 Rückzahlungen von Verbindlichkeiten an Kreditinstitute zu einem negativen Ergebnis (siehe Tabelle 4).

Tabelle 4: Entwicklung der Geldflussrechnung

	2011	2012	2013	2014	2015
	in Mio. EUR				
aus operativer Tätigkeit	23,18	-6,20	95,07	198,82	202,00
aus Investitionstätigkeit	-179,41	-179,79	-150,63	-120,04	-107,54
aus Finanzierung	205,05	154,09	110,54	-134,30	-97,44
Veränderung Finanzmittelbestand	48,82	-31,90	54,99	-55,53	-2,97

Quellen: Wiener Wohnen; RH

11.2

Der RH hielt fest, dass sich die wirtschaftliche Lage von Wiener Wohnen im überprüften Zeitraum – trotz der getroffenen Optimierungsmaßnahmen wie Einführung des diversifizierten Leerwohnungsmodells bzw. der Brauchbarmachung – nur geringfügig verbesserte. Zwar stiegen die Umsatzerlöse (rd. 10,4 %) überproportional im Vergleich zu den Gesamtaufwendungen (rd. 0,2 %), demgegenüber belasteten jedoch die hohen Verlustvorräte aus den Vorjahren und die laufend negativen Finanzergebnisse die Geschäftsergebnisse maßgeblich.

Der RH hob hervor, dass bei Wiener Wohnen die Eigenkapitalquote insbesondere aufgrund der gebundenen Kapitalrücklagen auf einem hohen und soliden Wert (zwischen 64,9 % und 64,3 %; 2011 bis 2015) lag.

Der RH empfahl Wiener Wohnen, die Neustrukturierung der Unternehmung (siehe **TZ 4**) mit Fokus auf ausgabenseitige Einsparungspotenziale und Optimierung der Einnahmenseite voranzutreiben, um den seit Jahren kumulierten Bilanzverlusten langfristig und nachhaltig entgegenzuwirken und die wirtschaftliche Lage entscheidend und dauerhaft zu verbessern.

11.3

Laut Stellungnahme der Stadt Wien habe der RH die Tatsache, dass Wiener Wohnen seit 2014 durchgehend Gewinne verzeichne, völlig außer Acht gelassen. Dessen Würdigung als „nur geringfügige“ Verbesserung widerspreche nicht nur allen Aussagen von Finanzexperten, sondern ignoriere auch die erheblichen Anstrengungen, die dafür innerbetrieblich notwendig gewesen seien.

Die Darstellung der wirtschaftlichen Lage durch den RH verwundere auch deshalb, als auf Kenngrößen Bezug genommen werde, die von Wirtschaftsanalysten als ungeeignet zur Beurteilung der wirtschaftlichen Situation angesehen würden. Hingegen werde auf die laut Wirtschaftsanalysten maßgebliche Kennzahl, nämlich das Jahresergebnis (Gewinn/Verlust), nicht eingegangen. So stelle der vom RH herangezogene Bilanzverlust/–gewinn eine rein rechnerische Größe dar, die die Summe aller Jahresergebnisse seit Bestehen des Unternehmens ausweise. Auch der Bilanz-

verlust von Wiener Wohnen habe sich seit 2014 um die jeweiligen Jahresgewinne verbessert, was der RH ebenfalls nicht beachtet habe.

Darüber hinaus sei das vom RH angeführte negative Finanzergebnis für die Stadt Wien nicht nachvollziehbar. Dieses sei nämlich vielmehr der Beweis, dass Wiener Wohnen in die Wohnhausanlagen investiert habe, um das ihr übertragene Gut des Gemeindebaus auch für kommende Generationen bestmöglich zu erhalten. Wiener Wohnen verwehre sich mit aller Entschiedenheit dagegen, die Wohnhäuser verfallen zu lassen und durch Spekulationen Finanzgewinne zu erzielen. Das negative Finanzergebnis sei im positiven Jahresergebnis enthalten.

Wiener Wohnen bilanziere trotz erheblicher Investitionen in den Häuserbestand seit 2014 positiv. Angesichts der nachhaltigen positiven wirtschaftlichen Lage von Wiener Wohnen sei die Empfehlung bereits umgesetzt.

11.4

Der RH wies den Vorwurf entschieden zurück, die Tatsache, dass Wiener Wohnen seit 2014 durchgehend Gewinne verzeichnete, völlig außer Acht gelassen zu haben. Sehr wohl ist aus der Tabelle 2 ersichtlich, dass Wiener Wohnen in den Jahren 2014 (rd. 0,27 Mio. Mio. EUR) und 2015 (rd. 6,38 Mio. EUR) jeweils ein positives Ergebnis aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit erzielte; dies entsprach dem von Wiener Wohnen als maßgebliche Kennzahl bezeichneten Jahresergebnis (Gewinn/Verlust) ohne Berücksichtigung der Steuern vom Einkommen. Auch der Einfluss der positiven Ergebnisse 2014 und 2015 auf den — in diesen Jahren kumuliert gesehen rückläufigen — Bilanzverlust ist aus der Tabelle 2 ersichtlich. Die positiven Ergebnisse fielen jedoch — trotz der getroffenen Optimierungsmaßnahmen wie der Einführung des diversifizierten Leerwohnungsmodells bzw. der Brauchbarmachung von Wohnungen — im Vergleich zum in den Jahren zuvor kumulierten Bilanzverlust verhältnismäßig gering aus.

Der RH hielt fest, dass sich die wirtschaftliche Lage von Wiener Wohnen im überprüften Zeitraum — gemessen am langfristigen Indikator Bilanzgewinn — nur geringfügig verbesserte. Er bekräftigte deshalb seine Empfehlung.

In seiner Beurteilung berücksichtigte der RH sehr wohl, dass das negative Finanzergebnis im positiven Jahresergebnis enthalten ist. Aus Tabelle 4 ist ersichtlich, dass Wiener Wohnen die finanziellen Mittel für die operative Tätigkeit, die Investitions- und die Finanzierungstätigkeit verwendete. Der RH wies den Vorwurf, er rege an, die Wohnhäuser verfallen zu lassen und durch Spekulationen Finanzgewinne zu erzielen, nachdrücklich zurück. Alle Empfehlungen des RH zielen vielmehr darauf ab, die nachhaltige, sparsame und wirtschaftliche Aufgabenerfüllung durch Wiener Wohnen sicherzustellen sowie die Servicequalität zugunsten der Mieterinnen und Mieter weiterzuentwickeln und zu verbessern.

Wirtschaftsplan

12.1

(1) Laut Statut ist für die vorausschauende Führung von Wiener Wohnen jährlich ein Wirtschaftsplan (bestehend aus Erfolgs-, Investitions-, Finanzschuldenrückzahlungs- und Finanzierungsplan) zu erstellen. Dabei sollen langfristig die Aufwände durch die Erträge gedeckt werden. Erstmals 2014 erzielte Wiener Wohnen ein positives Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit.

(2) Die Prüfung und Genehmigung des jährlichen Wirtschaftsplans erfolgte durch den Gemeinderat.

(3) In den Quartalsberichten berichtete Wiener Wohnen an den Gemeinderatsausschuss für Wohnen, Wohnbau und Stadterneuerung über die Entwicklung der Lage der Unternehmung im Vergleich zu den Vorjahreswerten; Soll-Ist-Vergleiche und Erklärungen für die Entwicklung bzw. die Abweichungen zu den Plandaten fehlten größtenteils bis Ende 2014.

(4) Seit 1. April 2015 berichtete die Geschäftsführung jedes Quartal in einem Finanzbericht mit betriebswirtschaftlichem Teil, Liquiditätsbericht und Lagebericht zum Schuldenmanagement. Neben Soll-Ist-Vergleichen enthielt die Berichterstattung nur Erläuterungen zum Schuldenmanagement und einen Zinsausblick, jedoch keine Erläuterungen zum betriebswirtschaftlichen Teil.

(5) Eine mittelfristige Unternehmens- bzw. Budgetplanung lag für die Jahre 2011 bis 2014 nicht vor. Mit dem Geschäftsjahr 2015 erstellte Wiener Wohnen erstmals eine 10-Jahresplanung.

12.2

(1) Der RH kritisierte Wiener Wohnen, weil 2011 bis 2014 keine mittelfristige Unternehmens- bzw. Budgetplanung unter Vorgabe konkreter operativer Maßnahmen zur Erreichung der strategischen Ziele vorlag. Er erachtete die Erstellung einer 10-Jahresplanung ab 2015 positiv.

(2) Der RH betrachtete den seit 1. April 2015 erstellten Finanzbericht kritisch, weil er keine Erläuterungen zum betriebswirtschaftlichen Teil enthielt.

Der RH empfahl Wiener Wohnen, den Erläuterungsteil des Wirtschaftsplans mit Begründungen der Soll-Ist-Abweichungen auf alle Bereiche der Berichterstattung zu erweitern.

- 12.3** Laut Stellungnahme der Stadt Wien habe die Stadt Wien — so auch für Wiener Wohnen — die mittelfristige Planung 2014 eingeführt. Der Empfehlung des RH werde gefolgt und die entsprechenden Begründungen auf alle Bereiche der Berichterstattung erweitert.

Haus– und Außenbetreuung

Grundlagen des betrieblichen Rechnungswesens

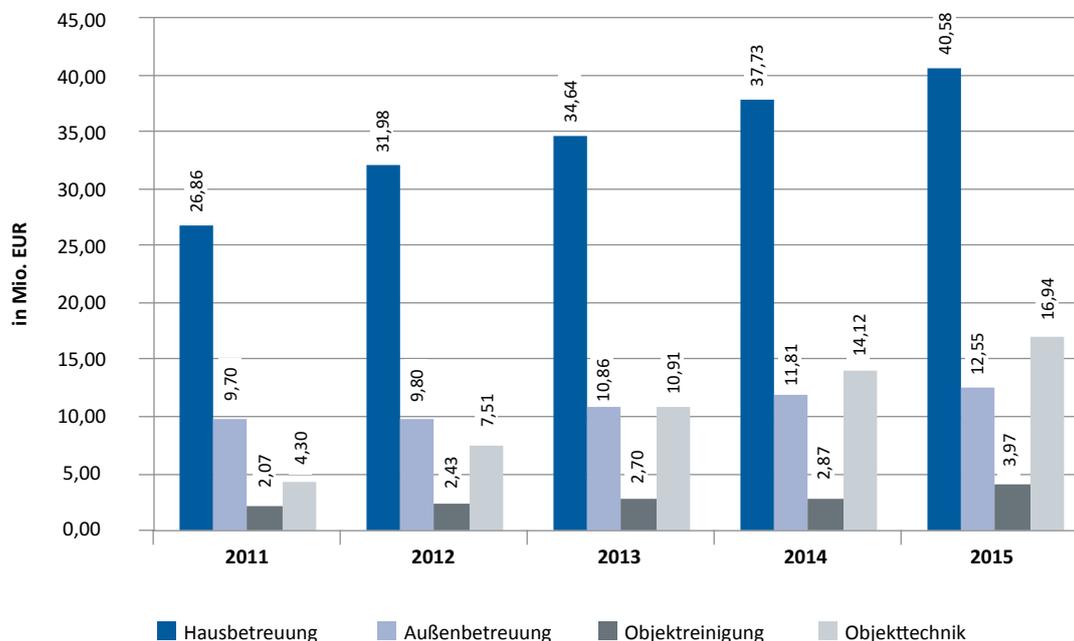
- 13** Die Haus– und Außenbetreuung war eine — im Sinne des Unternehmensgesetzbuches — große Gesellschaft mit beschränkter Haftung. Sie musste die Bilanzierungsvorschriften beachten und unterlag der Prüfungspflicht durch einen Wirtschaftsprüfer.

Geschäftsergebnisse und Finanzlage

- 14.1** (1) Die Umsatzerlöse der Haus– und Außenbetreuung — aus der Haus–, Außen– und Objektbetreuung sowie der Objekttechnik — stiegen von rd. 42,93 Mio. EUR (2011) um rd. 31,11 Mio. EUR (72,5 %) auf rd. 74,04 Mio. EUR (2015) (siehe Abbildung 7). Die Erlössteigerungen gingen zum größten Teil auf die Entwicklung der Anzahl der von der Haus– und Außenbetreuung betreuten Wohnhausanlagen (1.262 auf 1.929 von 2011 bis 2015) und auf die Durchführung von Sonder– und Objektreinigungsaufträgen zurück.

Die Haus– und Außenbetreuung erbrachte ihre Leistungen zu rd. 95 % für Wiener Wohnen, zu jeweils rd. 1 % für andere Magistratsabteilungen und Tochterunternehmen der Stadt Wien und zu rd. 3 % für sonstige Auftraggeber. Die Umsatzstruktur von Wiener Wohnen erfüllte die vergaberechtlichen Voraussetzungen — entsprechend dem festgelegten Unternehmensgegenstand — für sogenannte In–House–Vergaben.

Abbildung 7: Entwicklung der Geschäftsbereiche Haus- und Außenbetreuung



Quelle: Haus- und Außenbetreuung; Darstellung: RH

(2) Die Summe der Aufwände stieg von rd. 44,37 Mio. EUR (2011) auf rd. 67,96 Mio. EUR (2015). Auf den Personalaufwand entfiel mit einem Anteil an den Gesamtaufwendungen von durchschnittlich rd. 72 % der größte Teil, er stieg im überprüften Zeitraum um rd. 14,53 Mio. EUR.

(3) Die Haus- und Außenbetreuung erzielte im überprüften Zeitraum bis auf 2011 jährlich Betriebserfolge. Da bis 2014 keine Dividende ausgeschüttet wurde und nur im Geschäftsjahr 2013 eine gebundene Gewinnrücklage von rd. 5,00 Mio. EUR gebildet wurde, wuchsen die Bilanzgewinne durch die Gewinnvorträge sukzessive von rd. 3,61 Mio. EUR auf rd. 7,91 Mio. EUR (2014) an. Erst 2015 sank der Bilanzgewinn aufgrund der Dividendenausschüttung an Wiener Wohnen auf 4,94 Mio. EUR (siehe Tabelle 5).

Tabelle 5: Entwicklung der Ergebnisse der Haus– und Außenbetreuung

	2011	2012	2013	2014	2015
	in Mio. EUR				
Betriebserfolg	-1,12	2,14	3,20	6,16	6,28
Finanzerfolg	-0,31	-0,33	-0,29	-0,27	-0,32
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-1,43	1,81	2,91	5,89	5,95
Bilanzgewinn/–verlust	3,61	5,38	2,91	7,91	4,94

Quellen: Haus– und Außenbetreuung; RH

(4) Das Eigenkapital der Haus– und Außenbetreuung lag 2011 bei rd. 4,96 Mio. EUR und erhöhte sich bis 2015 (rd. 11,27 Mio. EUR) aufgrund laufender Gewinne um rd. 6,31 Mio. EUR. 2011 betrug die Eigenkapitalquote 18,4 % und stieg bis 2015 ebenfalls auf 26,1 % (siehe Tabelle 6).

Tabelle 6: Entwicklung des Eigenkapitals

	2011	2012	2013	2014	2015
	in Mio. EUR				
Stammkapital	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04
nicht gebundene Kapitalrücklage	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20
gebundene Gewinnrücklage	0,00	0,00	5,00	5,00	5,00
Bilanzgewinn	3,61	5,38	2,91	7,91	4,94
unversteuerte Rücklagen	0,11	0,03	0,26	0,17	0,09
Eigenkapital	4,96	6,65	9,40	14,32	11,27
	in %				
Eigenkapitalquote	18,41	23,01	29,35	37,44	26,12

Quellen: Haus– und Außenbetreuung; RH

(5) Die Generalversammlung der Haus– und Außenbetreuung beschloss am 10. Juni 2015 erstmals eine Gewinnausschüttung an Wiener Wohnen von 7,50 Mio. EUR. Zur Finanzierung dieser Gewinnausschüttung vereinbarten Wiener Wohnen und die Haus– und Außenbetreuung im Dezember 2015 einen Kreditvertrag (Wirkung 1. Juli 2015) mit einer Laufzeit von zehn Jahren und einem fixen Zinssatz von 3 %. Laut Tilgungsplan wird der Zinsaufwand insgesamt rd. 1,18 Mio. EUR betragen. Diesen Zinsaufwand beabsichtigte die Haus– und Außenbetreuung in ihrer Preiskalkulation zu berücksichtigen und im Zuge ihrer – nahezu ausschließlichen – Leistungserbringung für Wiener Wohnen an diese weiterzuerrechnen.

Die Verzinsung der Finanzschuld der Stadt Wien betrug 2015 nur rd. 1,2 %.

14.2

(1) Der RH hielt fest, dass sich die wirtschaftliche Lage der Haus– und Außenbetreuung im überprüften Zeitraum kontinuierlich verbesserte. Diese positive wirtschaftliche Entwicklung war hauptsächlich in der engen geschäftlichen Verbindung mit Wiener Wohnen begründet, für die die Haus– und Außenbetreuung zum überwiegenden Teil ihre Leistungen erbrachte.

(2) Der RH stellte kritisch fest, dass Wiener Wohnen als Eigentümerversorgerin erstmals 2015 beschloss, dass die Haus– und Außenbetreuung eine Gewinnausschüttung an Wiener Wohnen vorzunehmen hatte. Dies obwohl die Haus– und Außenbetreuung im überprüften Zeitraum regelmäßig Bilanzgewinne – und Wiener Wohnen regelmäßig Bilanzverluste – erzielte. Für den RH wäre es zweckmäßig gewesen, wenn die Gewinne jährlich zur Reduzierung des Bilanzverlustes von Wiener Wohnen herangezogen worden wären.

Der ökonomische Hintergrund für das im Zuge der Gewinnausschüttung der Haus– und Außenbetreuung an Wiener Wohnen vereinbarte Darlehen (Gewinnausschüttung samt Darlehensgewährung zur Finanzierung der Gewinnausschüttung) zwischen Wiener Wohnen und der Haus– und Außenbetreuung war für den RH sachlich nicht nachvollziehbar. Zusätzlich lag der vereinbarte Fixzinssatz von 3 % deutlich über der Verzinsung der Finanzschuld der Stadt Wien, womit die Mieterinnen und Mieter über die Betriebskosten – in denen die Leistungen der Haus– und Außenbetreuung veranschlagt werden – den erhöhten Zinsaufwand allenfalls zu tragen haben werden.

14.3

Laut Stellungnahme der Stadt Wien seien hinsichtlich des Kredits von Wiener Wohnen an die Haus– und Außenbetreuung folgende Tatsachen außer Betracht geblieben:

- Ein Gewinn sei eine rechnerische Größe und der ausgewiesene Betrag stehe nicht bar zur Verfügung. Eine Gewinnausschüttung erfolge daher auch rein rechnerisch und werde nicht überwiesen. Im Jahr der Gewinnausschüttung habe die Haus– und Außenbetreuung jedoch liquide Mittel benötigt, um einen auslaufenden, endfälligen Kredit, den sie am Finanzmarkt aufgenommen habe, zu tilgen. Die Gewinnausschüttung und die Kreditgewährung durch Wiener Wohnen stünden in keinem ursächlichen Zusammenhang.
- Eine Kreditaufnahme beim Mutterunternehmen habe den Vorteil, dass Wiener Wohnen am Finanzmarkt ein weitaus besseres Rating als die Haus– und Außenbetreuung aufweise. Das Rating der Haus– und Außenbetreuung würde sich nur durch eine Haftung des Mutterunternehmens verbessern. Eine solche Haftung sei aber aufgrund der Art. 15a B–VG–Vereinbarung zwischen Bund und Ländern zu Haftungsobergrenzen nicht möglich.

- Der zwischen Haus– und Außenbetreuung und Wiener Wohnen vereinbarte Zinssatz sei mittels Marktvergleichs ermittelt worden. Ein Vergleich mit dem durchschnittlichen Zinssatz der Stadt Wien sei dabei nicht geeignet. Die Höhe der Zinssätze richte sich nach den vereinbarten Kreditkonditionen. Für die Haus– und Außenbetreuung sei aus Gründen der Planungssicherheit ein tilgender Fixzinssatz am vorteilhaftesten. Ein solcher sei auch am Markt die teurere Variante und mit dem Durchschnitt über unterschiedliche Kredite mit unterschiedlichen Konditionen nicht vergleichbar.

Wiener Wohnen verwehre sich gegen die Behauptung, dass die Kosten auf die Mieter und Mieterinnen überwält worden wären. Die Preise der Haus– und Außenbetreuung seien seit 2012 unverändert und trotz Indexsteigerungen nicht erhöht worden.

14.4

Der RH entgegnete, dass zufolge seiner Prüfungsfeststellungen Wiener Wohnen als Eigentümerin der Haus– und Außenbetreuung aus wirtschaftlichen Überlegungen entschied, eine Dividendenausschüttung im Interesse des Gesamtunternehmens Wiener Wohnen (einschließlich Tochterunternehmen) vorzunehmen und die Liquidität der Haus– und Außenbetreuung durch Gewährung eines Kredits Zug um Zug sicherzustellen.

Im Zusammenhang mit dem Finanzmanagement der Haus– und Außenbetreuung wäre eine dem Marktumfeld und dem jeweiligen Schuldenportfolio angepasste und risikotechnisch vertretbare Zusammensetzung des Portfolios mit fix und variabel verzinsten Finanzierungen anzustreben, um eine Balance zwischen möglichst geringen mittel– bis langfristigen Finanzierungskosten durch geringe Zinsänderungsrisiken zu erreichen und somit auch die beabsichtigte Planungssicherheit zu erhöhen. Dabei sollten auch Überlegungen angestellt werden, wie die besseren Kreditkonditionen der Stadt Wien genutzt werden könnten.

Der RH wies darauf hin, dass die Haus– und Außenbetreuung ihre Leistungen zu rd. 95 % für Wiener Wohnen erbrachte und infolgedessen auch einen Großteil der angefallenen Kosten — auch Finanzierungskosten — in die an Wiener Wohnen verrechneten Preise für die erbrachten Leistungen einzukalkulieren hatte, um nachhaltig positive Ergebnisse erzielen zu können. Wiener Wohnen war gemäß § 21 MRG in Verbindung mit § 23 MRG dazu berechtigt, die ihr angefallenen angemessenen Aufwendungen für die Hausbetreuung ihren Mieterinnen und Mietern zu verrechnen. Er stellte klar, nicht behauptet zu haben, Wiener Wohnen hätte von dieser Verrechnungsweise Gebrauch gemacht.

Unternehmensplanung

- 15** (1) Die Haus– und Außenbetreuung erstellte jährlich Quartalsberichte mit Erläuterungen zu den einzelnen Abweichungen.
- (2) Vor dem Geschäftsjahr 2013 erstellte die Haus– und Außenbetreuung für unterschiedliche Szenarien verschiedene Varianten zur Darstellung diverser Strategien und die zukünftige Preispolitik; ab 2013 legte die Haus– und Außenbetreuung rollierende mittelfristige (fünf Jahre) Prognoserechnungen entsprechend der Geschäftsordnung dem Aufsichtsrat vor.

Sanierung, Instandhaltung und Leerwohnungsmanagement

Fehlentwicklungen

- 16.1** (1) Ein interner Bericht von Wiener Wohnen vom März 2013 zeigte u.a. folgende Fehlentwicklungen im Bereich der Instandhaltung auf:
- Außerachtlassung der Wirtschaftlichkeit und des rechtssicheren (gesetzeskonformen) Gebäudebetriebs;
 - Auslagerung der handwerklichen Fachkompetenz und der Planungskompetenzen an Externe;
 - deutliche personelle und fachliche Unterbesetzung in den Bereichen Technik und Vergabe, unterdurchschnittliches technisches Fachniveau zwischen 2003 und 2013;
 - mangelnde Qualität bei der Beauftragung, Kontrolle und Prüfung der Bauausführung.
- (2) Die Gebarungsüberprüfung durch den RH bestätigte diese Fehlentwicklungen:
- Wiener Wohnen lagerte zahlreiche Leistungsbereiche — wie die Projektleitung und –steuerung, die Örtliche Bauaufsicht sowie die Begleitende Kontrolle — in die Kundenservice aus (siehe [TZ 9](#));
 - Wiener Wohnen konnte u.a. die Auswahlkriterien und die Entscheidungsgrundlagen für die Sanierungsvorhaben nur mehr teilweise bzw. nicht mehr nachvollziehen (siehe [TZ 18](#));

- das Personal von Wiener Wohnen erhielt durch das interne Regelwerk keine klaren Anleitungen für die projektorientierte Abwicklung von Baumaßnahmen (siehe [TZ 20](#));
- Wiener Wohnen führte im überprüften Zeitraum die Aufkategorisierung der Leerwohnungen nicht auf Basis wirtschaftlicher Überlegungen durch (siehe [TZ 21](#));
- Wiener Wohnen vernachlässigte die Berichts- und Dokumentationspflicht bei Sanierungsprojekten und ignorierte oder bearbeitete die Hinweise und Warnungen der externen Begleitenden Kontrolle nur schleppend (siehe [TZ 22](#));
- Wiener Wohnen nahm bei der Instandsetzung von Leerwohnungen und bei der Gebrechensbehebung die Aufgaben der Örtlichen Bauaufsicht nur stichprobenartig und lückenhaft wahr (siehe [TZ 23](#));
- mehr als die Hälfte der — vom RH grundsätzlich als zweckmäßig erachteten — Rahmenverträge waren abgelaufen, Wiener Wohnen erneuerte diese nicht rechtzeitig (siehe [TZ 32](#));
- Wiener Wohnen hatte kein Controlling für die Rahmenverträge eingerichtet und hatte deshalb keinen Überblick über die bisher abgerufenen Leistungen (siehe [TZ 33](#)).

(3) Um diesen erkannten Fehlentwicklungen entgegenzuwirken, passte Wiener Wohnen von 2013 bis 2016 die Organisationsstruktur schrittweise an (siehe [TZ 4](#)).

16.2

(1) Der RH hielt kritisch fest, dass Wiener Wohnen betriebswirtschaftliche und technische Grundsätze bei der Instandhaltung und bei den Investitionen im überprüften Zeitraum missachtete, obwohl das durch Verordnung des Gemeinderates erlassene Statut für die Unternehmung Wiener Wohnen eine Führung nach wirtschaftlichen Grundsätzen vorschrieb.

(2) Der RH beurteilte das Aufzeigen und die systematische Analyse von Fehlentwicklungen durch Wiener Wohnen sowie den Willen zur Verbesserung als positiv. Er hielt jedoch fest, dass Wiener Wohnen erst 2013 begann, die Organisation entsprechend anzupassen.

Der RH empfahl Wiener Wohnen, erforderliche Schritte zu setzen, um weitere Fehlentwicklungen zu vermeiden bzw. vorhandenen Fehlentwicklungen entgegenzuwirken.

16.3

Laut Stellungnahme der Stadt Wien halte Wiener Wohnen die betriebswirtschaftlichen und technischen Grundsätze bei Instandhaltungen und Investitionen ein. Dass den betriebswirtschaftlichen Vorgaben des Statuts entsprochen würde, würden die Gewinne der letzten Jahre beweisen.

In Reaktion auf selbst erkannte Fehlentwicklungen habe Wiener Wohnen u.a. folgende wichtige Maßnahmen gesetzt:

- Änderungen in der Aufbau- und Ablauforganisation im Rahmen der beiden Umstrukturierungsprogramme sowie speziell im Projekt „Technik neu“. Damit sei eine Zentralisierung und Spezialisierung der Technik vorgenommen worden, um Abläufe einheitlich zu gestalten und ein entsprechendes Controlling durchführen zu können, sodass Fehlentwicklungen unverzüglich erkannt und Gegensteuerungsmaßnahmen gesetzt werden können;
- Neudefinition der Technikerrollen sowie Neuerstellung der Arbeitsplatzbeschreibungen und Anforderungsprofile;
- Einführung des diversifizierten Leerwohnungsmanagements im Jahr 2012 (Entscheidung über Instandsetzungsart der Leerwohnungen unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten);
- Umstellung von prozesshafter auf projekthafte Abwicklung der Sanierungen. Damit verbundenes „Inkammerieren“ zahlreicher Aufgaben, die bisher von Externen (Baumanagerinnen und Baumanagern) vorgenommen worden seien;
- Schaffung eines hierarchieungebundenen, wechselseitigen Vier-Augen-Prinzips durch Übertragung einzelner Leistungen an das Tochterunternehmen;
- Einführung von Leistungskennzahlen und deren Controlling etc.

Angesichts der gesetzten Maßnahmen und ihrer konsequenten Weiterführung sowie der daraus bereits resultierenden deutlich positiven Kostenentwicklung für Bauleistungen sei der Empfehlung des RH bereits entsprochen worden.

Instandhaltung

17.1

(1) Bis 2012 lag bei Wiener Wohnen keine umfassende und unternehmensweit gültige Strategie bezüglich Klassifizierung und Dokumentation von Schäden an den Mietobjekten vor, die als Entscheidungsgrundlage für die Instandhaltungsmaßnahmen hätte dienen können.

Die Maßnahmen wie Gebrechensmanagement, Wartung und Befundung von haustechnischen Anlagen und Leerwohnungsmanagement wickelten die lokalen Kundendienstzentren dezentral und nicht unternehmensweit koordiniert ab.

(2) Im März 2013 stellte Wiener Wohnen fest, dass es keine zentral vorgegebene Zielrichtung in der Unternehmung für die systematische Ausrichtung der Gebrechensbehebung (Teilbereich der Instandhaltung; Aufwand 2015 rd. 117,65 Mio. EUR) gab.

(3) Obwohl Wiener Wohnen daraufhin die neun lokalen Kundendienstzentren auf sechs reduzierte und diese 2014 in vier Gebietsteile umwandelte, passte sie die operativen Abläufe der Technikleistungen zur Instandhaltung und zum Leerwohnungsmanagement nicht an.

(4) Die bestehenden Regelungen der Abläufe für die Instandhaltung durch Dienst-anweisungen und Vorschriften waren laut Wiener Wohnen nicht geeignet, das Personal im Rahmen seiner täglichen Arbeit ausreichend anzuleiten. Zur Zeit der Gebärungsüberprüfung durch den RH existierten bei Wiener Wohnen keine Dienst- oder Verfahrensanweisungen, die den Ablauf der Instandhaltungsprozesse gesamthaft regelten. Lediglich Aktenvermerke der Technik-Leiter-Besprechungen der Jahre 1997 bis 2015 enthielten durchschnittlich rund einmal pro Jahr anlassbezogene Hinweise für die Vorgangsweise bei Instandhaltungsarbeiten.

(5) Mit der Zielstruktur 2016 (siehe [TZ 4](#)) regelte Wiener Wohnen zentral die Instandhaltungsarbeiten mittels der definierten Produkte „Gebrechensmanagement“, „Befundung und Wartung“ und „Geplante Bauvorhaben“ neu. Für jedes Produkt wurden Produkt- und Prozessbeschreibungen, Richtlinien und Schnittstellenbeschreibungen erarbeitet. Die Umsetzung im Bereich der Technikleistungen erfolgte laut Wiener Wohnen bis 2017.

(6) Wiener Wohnen investierte für die Instandhaltung im Zeitraum 2011 bis 2015 durchschnittlich jährlich rd. 187,12 Mio. EUR.

17.2

(1) Der RH hielt kritisch fest, dass Wiener Wohnen über keine unternehmensweiten Strategien in Bezug auf Instandhaltung verfügte und erst 2013 begann, eine zentralisierte und strategische Herangehensweise zu entwickeln, die lt. Wiener Wohnen erst — mit der Zielstruktur 2016 — bis 2017 umgesetzt wurde.

(2) Die Entwicklung der Produkte „Gebrechensmanagement“, „Befundung und Wartung“ und „Geplante Bauvorhaben“ zur Abwicklung der Instandhaltung beurteilte der RH als zweckmäßige strategische Herangehensweise. Da deren Umsetzung lt. Wiener Wohnen jedoch erst 2017 — nach Ende des überprüften Zeitraums — er-

folgte, konnte der RH die Effizienz, die Effektivität und die Wirtschaftlichkeit dieser Maßnahmen noch nicht beurteilen.

Der RH empfahl Wiener Wohnen, die entwickelten Strategien und Produkte in Bezug auf die Instandhaltungsarbeiten zügig umzusetzen.

17.3

Laut Stellungnahme der Stadt Wien habe Wiener Wohnen je nach Wichtigkeit und Dringlichkeit Strategien bereits lange vor 2016 entwickelt und umgesetzt, z.B. im Bereich der Sanierung, des diversifizierten Leerwohnungsmanagements etc. Die Strategien, Produkte und Prozesse seien im Rahmen der Umstrukturierung von Wiener Wohnen unter massiver Einbindung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter laufend erarbeitet, evaluiert, angepasst und mit 29. Februar 2016 umgesetzt worden.

Sanierung

Auswahl der Sanierungsobjekte vor 2016

18.1

(1) Die neun Kundendienstzentren von Wiener Wohnen erstellten 2005, 2006 und 2008 — jeweils eigene — Reihungen der für die Sanierung bestimmten Wohnhausanlagen, sogenannte „Objektauswahlen“, und legten diese der Direktion von Wiener Wohnen zur Genehmigung vor. Die geplanten Startzeitpunkte der Sanierungsvorhaben reichten bis ins Jahr 2019.

(2) Wiener Wohnen gab keine unternehmensweit gültigen Auswahlkriterien für die zur Sanierung bestimmten Wohnhausanlagen vor, weshalb die Kundendienstzentren die Bauzustände unterschiedlich erfassten. Die von den Kundendienstzentren in den Jahren 2005, 2006 und 2008 angewandten Auswahlkriterien konnte Wiener Wohnen zur Zeit der Gebarungsüberprüfung durch den RH nicht mehr nachvollziehen. Die Objektauswahl erfolgte jedenfalls nicht aufgrund von Wirtschaftlichkeitsüberlegungen.

(3) Wiener Wohnen beauftragte 2009 ein Ziviltechniker-Unternehmen mit der Beurteilung der Wohnhausanlagen und der Erstellung eines Sanierungskatasters (Reihung der Wohnhausanlagen nach Sanierungsdringlichkeit auf Basis nachvollziehbarer Kriterien). Der Sanierungskataster sollte ab 2010 die Grundlage für eine objektive und einheitliche Objektauswahl bieten.

Der Sanierungskataster vom September 2010 erfasste rd. 1.560 Wirtschaftseinheiten. Die damals in Sanierung befindlichen oder durch die Objektauswahl bereits für eine Sanierung vorgesehenen Wirtschaftseinheiten (rd. 430) waren — auftragsgemäß — nicht im Sanierungskataster enthalten und wurden auch später nicht in den

Sanierungskataster übernommen. Für die Erstellung und die Einführung des Sanierungskatasters bezahlte Wiener Wohnen rd. 430.000 EUR.⁹

(4) Das Ziviltechniker–Unternehmen beurteilte die Wohnhausanlagen nach einem Punktesystem. Aus der Gesamtpunkteanzahl ergab sich die Prioritätenreihung der Wohnhausanlagen im Sanierungskataster. Die Beurteilung berücksichtigte wesentliche kostenwirksame Faktoren wie den rechtssicheren Gebäudebetrieb, die Barrierefreiheit, den Brandschutz oder die Allgemeinflächen — wie Gehwege, Spielplätze etc. — teilweise oder gänzlich nicht.

(5) Auch fehlten sachverständig ermittelte Kostenschätzungen des Sanierungsaufwands. Die Prioritätenreihung berücksichtigte lediglich die durch den wohnfonds_wien¹⁰ vorgegebene förderbare Obergrenze für Sanierungsmaßnahmen (660 EUR pro m² Nutzfläche). Andere Wirtschaftlichkeitsberechnungen der Sanierungen nahm Wiener Wohnen nicht vor.

(6) Die Interne Revision von Wiener Wohnen stellte 2014 zur Erarbeitung des Sanierungskatasters fest, dass insbesondere aufgrund einer fehlenden Schnittstelle mit dem Ziviltechniker–Unternehmen das Personal von Wiener Wohnen den Bewertungsvorgang und die Reihung der Sanierungsdringlichkeit der Wohnhausanlagen nicht bzw. nur eingeschränkt nachvollziehen konnte.

Die Wertungen der einzelnen Bauteile und die Verteilung der Punkte konnte Wiener Wohnen zur Zeit der Gebarungsüberprüfung gegenüber dem RH nicht mehr begründen bzw. nachvollziehen.

(7) Den Sanierungskataster wendete Wiener Wohnen bis Anfang 2016 nur in Teilbereichen (Anfragen von Mieterinnen und Mietern, Auswahl für Pilotprojekte etc.) an, obwohl er noch als unternehmensweite Grundlage für die Objektauswahl und die Prioritätenreihung galt. Die Sanierungsobjekte wählte Wiener Wohnen Anfang 2016 noch immer entsprechend der — vor der Erstellung des Sanierungskatasters stattgefundenen — Objektauswahl der neun Kundendienstzentren aus.

⁹ Stadtrechnungshof Wien Tätigkeitsbericht 2010: KA–K–6/10 Unternehmung „Stadt Wien – Wiener Wohnen“, Prüfung der Sanierung städtischer Wohnhäuser

¹⁰ Der wohnfonds_wien ist eine gemeinnützig tätige Organisation, die durch eine Generalbeauftragung der MA 50 zum amtlichen Prüforgan erhoben wurde. Dem wohnfonds_wien obliegt die administrative Abwicklung von Förderansuchen für Sanierungen, Erhaltungs– und Verbesserungsmaßnahmen von Wohnhausanlagen. Der wohnfonds_wien agiert als Koordinationsstelle zwischen Bauträger, Förderungswerber und den Magistratsabteilungen der Stadt Wien. Der wohnfonds_wien ging aus dem „Wiener Bodenbereitstellungs– und Stadterneuerungsfonds“ hervor.

Wiener Wohnen wickelte bspw. im Jahr 2015 rd. 76 % der Sanierungen nach jener Auswahl ab, die vor der Entstehung des Sanierungskatasters 2010 festgelegt worden war. Die dabei sanierten Wohnhausanlagen waren im Sanierungskataster größtenteils als am wenigsten sanierungsbedürftig ausgewiesen. Die Grundlagen für die Entscheidung zur Auswahl der restlichen Anlagen (24 %) waren von Wiener Wohnen nicht nachvollziehbar dokumentiert.

(8) Seit Dezember 2014 traf Wiener Wohnen die endgültige Entscheidung für oder gegen die Umsetzung eines einzelnen Sanierungsprojekts in den regelmäßig stattfindenden Portfoliogroup-Sitzungen¹¹. Der Sanierungskataster lag diesen Entscheidungen grundsätzlich nicht zugrunde.

(9) Wiener Wohnen investierte für Sanierungen im Zeitraum 2011 bis 2015 durchschnittlich jährlich rd. 107,14 Mio. EUR.

18.2

(1) Der RH kritisierte Wiener Wohnen, weil sie — unter Einsatz beträchtlicher öffentlicher Mittel (im überprüften Zeitraum jährlich rd. 107,14 Mio. EUR) — die Sanierungsvorhaben ohne einheitliche Zustandserhebungen der Wohnhausanlagen sowie ohne unternehmensweit gültige, objektive und standardisierte Auswahlkriterien festlegte.

Das von Wiener Wohnen angewandte System der Prioritätenreihung für die Sanierungsvorhaben war nach Ansicht des RH zudem mangelhaft, weil

- Wiener Wohnen u.a. die Auswahlkriterien und die Entscheidungsgrundlagen für die Sanierungsvorhaben nur mehr teilweise bzw. nicht mehr nachvollziehen konnte,
- wesentliche Aspekte wie Wirtschaftlichkeitsberechnungen, sicherheitstechnische Einrichtungen, rechtssicherer Gebäudebetrieb, Barrierefreiheit und Brandschutz nicht in die Beurteilung, die Reihung und die Objektauswahl einfließen,
- der Informationsstand über die Vorgangsweise und das System der Bewertung, Berechnung und Reihung der Sanierungsdringlichkeit innerhalb von Wiener Wohnen bei der Erstellung des Sanierungskatasters wegen der fehlenden Schnittstelle zwischen dem externen Ziviltechniker-Unternehmen und Wiener Wohnen mangelhaft war und
- Wiener Wohnen den Sanierungskataster nur in Teilbereichen anwendete.

¹¹ Bestehend aus dem Direktor von Wiener Wohnen, den Koordinatoren der Bereiche Steuerung, Verwaltung, Kundenmanagement, Immobilienmanagement sowie dem Bereichsleiter Facilitymanagement.

(2) Der RH beanstandete, dass Wiener Wohnen 2010 rd. 430.000 EUR für die Erstellung des Sanierungskatasters investierte, den sie jedoch nicht — gemessen an den Prioritätenreihungen der Kundendienstzentren — als vergleichsweise objektive und standardisiertere Grundlage für Sanierungsentscheidungen nutzte.

(3) Weiters kritisierte der RH, dass Wiener Wohnen bis Anfang des Jahres 2016 nicht die Gebäudezustände sämtlicher Wohnhausanlagen umfassend beurteilt hatte und daraus eine gültige Prioritätenreihung erstellte. Die Wohnhausanlagen waren daher nicht objektiv miteinander vergleichbar, was eine nachvollziehbare Prioritätenreihung und Objektauswahl und daher auch ein wirtschaftliches Vorgehen bei den Sanierungsmaßnahmen erschwerte.

Der RH verwies in diesem Zusammenhang auf seine Empfehlung in [TZ 19](#).

18.3

Laut Stellungnahme der Stadt Wien seien zu keinem Zeitpunkt Sanierungsentscheidungen willkürlich getroffen worden. Bis 2010 seien die Sanierungsentscheidungen entsprechend der regionalen Struktur dezentral getroffen worden (auf Basis der in den Kundendienstzentren aufliegenden Daten). Ab Fertigstellung des Sanierungskatasters (Bauzustandserhebung) galt dieser.

Mit der Einführung eines Immobilienportfoliomanagements sei der Sanierungskataster um zusätzliche Kriterien erweitert worden. Die diesbezügliche Evaluierung der Wohnhausanlagen erfolge nun entsprechend der Reihung des Sanierungskatasters. Zusätzlich sei die vom RH erwähnte Portfoliogroup eingerichtet worden, die neben den technischen Kriterien die Wirtschaftlichkeit und die Auswirkungen für die Kundinnen und Kunden als Entscheidungsgrundlage heranziehe. Dass im Jahr 2015 noch 76 % der Sanierungen nach jener Auswahl abgewickelt worden seien, die vor der Entstehung des Sanierungskatasters 2010 festgelegt worden sei, sei durch die Dauer eines Sanierungsprojekts bedingt.

18.4

Der RH entgegnete der Stadt Wien, dass der Sanierungskataster zwar offiziell als unternehmensweite Grundlage für die Objektauswahl und die Prioritätenreihung galt, er jedoch nur in Teilbereichen für die Auswahl der Sanierungsprojekte herangezogen wurde. Die Sanierungsobjekte wählte Wiener Wohnen Anfang 2016 noch immer entsprechend der — vor der Erstellung des Sanierungskatasters stattgefundenen — Objektauswahl der neun Kundendienstzentren aus, obwohl Wiener Wohnen die dabei angewandten Auswahlkriterien nicht mehr nachvollziehen konnte und der Sanierungskataster die dabei ausgewählten Wohnhausanlagen größtenteils als am wenigsten sanierungsbedürftig auswies. Der Bewertungsvorgang und die Reihung der Sanierungsdringlichkeit der Wohnhausanlagen des Sanierungskatasters waren nur mehr teilweise bzw. nicht mehr nachzuvollziehen, weswegen es dem RH nicht möglich war, zu beurteilen, ob Wiener Wohnen die Sanierungsent-

scheidungen im überprüften Zeitraum willkürlich oder systematisch anhand objektiver Kriterien getroffen hatte. Der RH hielt deshalb seine Kritik aufrecht und wies im gegebenen Zusammenhang auf den mit dem Sanierungskataster verbundenen verlorenen Aufwand von rd. 430.000 EUR hin.

Auswahl der Sanierungsobjekte ab 2016

19.1

(1) Im Rahmen der organisatorischen Umstrukturierung (siehe [TZ 4](#)) führte Wiener Wohnen Anfang 2016 das sogenannte „Portfoliomanagement“ für die Prioritätenreihung und die Auswahl der Sanierungsprojekte ein. Ab März 2016 sollten alle Sanierungsprojekte danach abgewickelt werden. Die Entscheidungen für Sanierungsprojekte waren allerdings bereits bis 2019 festgelegt (siehe [TZ 18](#)).

(2) Das Portfoliomanagement sah — im Unterschied zum Sanierungskataster (siehe [TZ 18](#)) — eine Bauzustandserhebung aller Wohnhausanlagen im Drei-Jahres-Rhythmus vor. Die Erhebung sollte eine Sichtprüfung und die Klassifizierung des Bau- und Erhaltungszustands aller wesentlichen Bauteile sowie mehrerer unterschiedlich gewichteter Untergruppen (Anhang 1) nach dem Schulnotensystem umfassen.

Neben der Bauzustandserhebung sollten u.a. die Kundenzufriedenheit und Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen (Hauptmietzinssaldo je m²) in die Beurteilung der Wohnhausanlagen einfließen. Aus der Gesamtbeurteilung sämtlicher Wohnhausanlagen sollte sich eine Prioritätenreihung ergeben.

(3) Anfang 2016 waren rd. 20 von insgesamt rd. 1.642 Wohnhausanlagen im neuen Portfoliomanagement vollständig erfasst. Mit Einführung der Zielstruktur 2016 sollten zwei Beschäftigte der Kundenservice die Aufnahme und Evaluierung sämtlicher Wohnhausanlagen innerhalb der nächsten drei Jahre durchführen.

(4) Erst im August 2016 trat bei Wiener Wohnen ein neuer Leitfaden für die standardisierte Vorgehensweise bei der Bauzustandserhebung in Kraft. Da der Leitfaden am Ende der Gebarungsüberprüfung in Kraft trat, konnte der RH dessen Zweckmäßigkeit und Wirksamkeit nicht beurteilen.

19.2

(1) Der RH anerkannte, dass Wiener Wohnen eine — im Vergleich zum Sanierungskataster — umfassendere Grundlage der Sanierungsentscheidungen durch die Einführung des „Portfoliomanagements“ für die Zukunft entwickelte.

Entscheidend für eine hohe Qualität des Portfoliomanagements seitens Wiener Wohnen wird nach Ansicht des RH jedenfalls eine objektive und nachvollziehbare Bauzustandserhebung unter Bedachtnahme auf Wirtschaftlichkeitsaspekte, eine

transparente Entscheidungsfindung in der Portfoliogroup sowie eine straffe Kosten-, Termin- und Qualitätskontrolle bei der Abarbeitung der neuen Prioritätenreihung sein.

(2) Der RH kritisierte, dass Wiener Wohnen erst mit der Einführung der Zielstruktur 2016 begonnen hatte, die Zustandserhebungen vollständig für alle Wohnhausanlagen durchführen zu lassen und daher voraussichtlich erst im Jahr 2019 das neue Portfoliomanagement in vollem Umfang einsetzbar sein wird.

Der RH empfahl Wiener Wohnen, die Zustandserhebungen zu intensivieren, um bereits vor 2019 eine vollständige Prioritätenreihung als Basis für die Auswahl der Sanierungsobjekte zu erhalten.

(3) Weiters merkte der RH an, dass bei Wiener Wohnen erst im August 2016 ein Leitfaden für die standardisierte Vorgehensweise bei der Bauzustandserhebung in Kraft trat, obwohl das Portfoliomanagement bereits seit Jahresanfang 2016 implementiert war.

19.3 Laut Stellungnahme der Stadt Wien seien derzeit 650 am stärksten sanierungsbedürftige Wohnhausanlagen begutachtet und bewertet. Dies entspreche rund einem Drittel des Wohnhausbestands. Jene mit besserem Bauzustand schneller zu bewerten wäre unwirtschaftlich und darüber hinaus nicht zweckdienlich, weil deren Sanierung jedenfalls nicht vor 2019 eingeleitet werde.

19.4 Der RH beurteilte die gewählte zweistufige Vorgehensweise — in einem ersten Schritt die sanierungsbedürftigsten Wohnhausanlagen aus dem Gesamtbestand herauszufiltern und diese vorrangig zu bewerten sowie erst in einem zweiten Schritt den Wohnhausbestand mit besserem Bauzustand zu bewerten — grundsätzlich als zweckmäßig. Dabei erachtete er es jedoch — ungeachtet der angemessenen Raschheit der Bewertung — für erforderlich, dass — im Sinne seiner Empfehlung — auch bei der Auswahl der am stärksten sanierungsbedürftigen Wohnhausanlagen (1. Schritt) ein objektives Auswahlverfahren stattfindet und dieses nachvollziehbar dokumentiert wird.

Standardisierte Abwicklung der Sanierung

20.1 (1) Wiener Wohnen setzte seit Ende 2004 folgende Maßnahmen zur Standardisierung der Prozessschritte für die projektorientierte Abwicklung von Baumaßnahmen (siehe Tabelle 7).

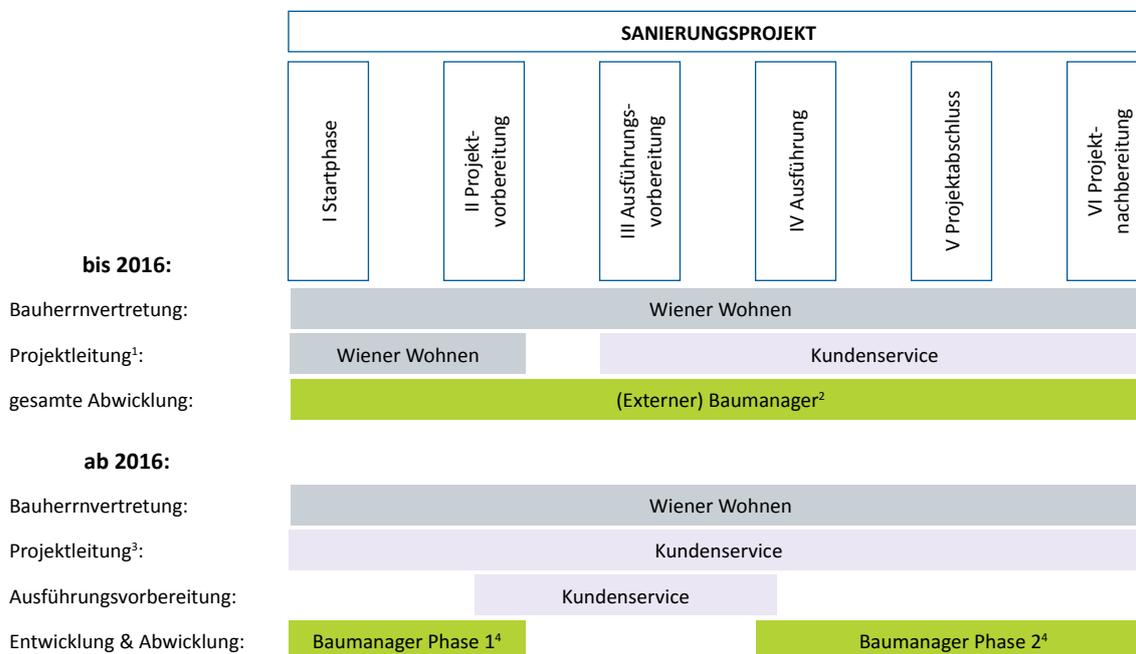
Tabelle 7: Chronologie der Maßnahmen – standardisiertes Prozessmanagement

Zeitraum	Maßnahme
Ende 2004 QMBS	unternehmensweite Einführung Handbuch Qualitätsmanagement Bausanierung (QMBS-Handbuch); vorhandene interne Vorschriften waren zum Teil widersprüchlich und nicht aufeinander abgestimmt
2010 QMBS neu	Anpassung QMBS-Handbuch an die veränderten Strukturen in der Unternehmung
ab 2011	Das QMBS-Handbuch regelte den Ablauf von Sanierungsprojekten mit Hilfe von Prozessmanagement. Es umfasste die Vorgehensweise und die Zuständigkeiten bei Bauprojekten in 16 Phasen. Die internen Vorschriften enthielten keine Berichtspflicht des Personals gegenüber Vorgesetzten oder eine Kontrollpflicht des Vorgesetzten gegenüber dem Personal.
Oktober 2013 Projektmanagement-Richtlinie 1	Umsetzung der Umstrukturierung in neuer Projektmanagement-Richtlinie; Einführung von Projektmanagementmethoden, stärkere Wahrnehmung der Bauherrnrolle durch Wiener Wohnen; QMBS-Handbuch obsolet Einführung Projekthandbuch, Definition von Funktionen, Zuständigkeiten und Risiken bei der Projektabwicklung
Februar 2014	Arbeitsanweisung zur verpflichtenden Verwendung der Projektmanagement-Richtlinie (Oktober 2013)
Ende 2015 Projektmanagement-Richtlinie 2	Projektmanagement-Richtlinie, angepasst an die Zielstruktur 2016

Quelle: Wiener Wohnen; Darstellung: RH

(2) Im Laufe der Vorgabe und Umsetzung der verschiedenen Richtlinien änderten sich im überprüften Zeitraum die organisatorischen Zuständigkeiten und Verantwortungen (siehe Abbildung 8).

Abbildung 8: Organisatorischer Ablauf von Projekten vor und nach 2016



¹ Wiener Wohnen nahm bis 2016 die Projektleitung in der Vorbereitungsphase wahr, in der Ausführungsphase vergab Wiener Wohnen die Projektleitung ab August 2014 an die Tochtergesellschaft Kundenservice.

² Externe Baumanager betreuten von der Entwurfs-, Einreich- und Ausführungsplanung, Ausschreibung und Vergabe über die Bauausführung bis zum Projektabschluss das Sanierungsprojekt über die gesamte Laufzeit.

³ Die Kundenservice übernahm über die gesamte Dauer des Projekts die Projektleitung, die Projektsteuerung, die geschäftliche und technische Oberleitung, die Ausführungsvorbereitung sowie Planungsleistungen.

⁴ Der (externe) Baumanager betreute das Sanierungsprojekt nicht mehr über die gesamte Laufzeit, sondern es wurde unterschieden zwischen einem Baumanager „Phase 1“ für die Start- und die Projektvorbereitungsphase und einem Baumanager „Phase 2“ für die Ausführung inkl. Örtlicher Bauaufsicht, den Projektabschluss und die Archivierung.

Quelle: Wiener Wohnen; Darstellung: RH

(3) Wiener Wohnen setzte die Projektmanagement-Richtlinie 1 vom Oktober 2013 im überprüften Zeitraum nicht vollständig um. So verwiesen die Listen der zu sanierenden Projekte von Wiener Wohnen auf die Phasen des — 2011 eingeführten und ab Oktober 2013 obsoleten — QMBS-Handbuchs.

(4) Die „Fachliche und organisatorische Unternehmensrichtlinie (FOUR)“ — die ab 8. Juni 2015 die Aufbauorganisation mit den zugehörigen Ablaufprozessen für Wiener Wohnen vorgab — bezog sich bspw. bei den Sanierungen noch auf das überholte QMBS-Handbuch.

Die vollständige Umsetzung der 2016 eingeführten Projektmanagement-Richtlinie 2 bei Sanierungsprojekten wird sich aufgrund der Vielzahl an noch abzarbei-

tenden Sanierungsprojekten bis 2019 verzögern (siehe [TZ 19](#)). Diese Sanierungsprojekte wickelte Wiener Wohnen noch nach dem QMBS-Handbuch ab.

(5) Die laufenden, strukturellen Veränderungen bei Wiener Wohnen erforderten die regelmäßige Anpassung der Handbücher, Richtlinien, Anweisungen und Formblätter. Die Umsetzung erzeugte jedoch teils widersprüchliche und nicht aufeinander abgestimmte Dokumente.¹²

(6) Die Anwendung der Ende 2015 an die Zielstruktur 2016 angepassten Projektmanagement-Richtlinie war bei Wiener Wohnen nicht verpflichtend vorgeschrieben.

20.2

(1) Der RH kritisierte Wiener Wohnen, weil mehrere Verfahrensbeschreibungen in Bezug auf die Sanierungsprojekte, wie das QMBS-Handbuch, Projektmanagement-Richtlinien, Dienstanweisungen der Stadt Wien und Dienstanweisungen von Wiener Wohnen, nebeneinander existierten, was dazu führte, dass das Personal durch das interne Regelwerk keine klaren Anleitungen erhielt. Dazu zählten insbesondere Berichts-, Dokumentations- und Aufsichtspflichten.

Der RH kritisierte weiters, dass sich auch das interne Regelwerk teilweise auf Organisationsstrukturen, die nicht mehr existierten, bezog; die Vorschriften waren zum Teil widersprüchlich und nicht aufeinander abgestimmt.

Der RH kritisierte weiters, dass auch in der Zielstruktur 2016 ein paralleles System interner Vorschriften bestand, sodass dem Personal keine klaren Anleitungen für die Abwicklung der Sanierungsprojekte zur Verfügung standen. Die Situation, dass Sanierungsprojekte noch nach alten Strukturen (siehe [TZ 18](#)) abgearbeitet wurden, verschärfte das Problem von uneinheitlichen Vorgehensweisen.

Der RH empfahl Wiener Wohnen, das interne Regelwerk in Zusammenhang mit der neuen Organisationsstruktur und den neuen Verfahrensabläufen zu evaluieren und alle damit verbundenen schriftlichen Dokumente sorgfältig miteinander abzustimmen, um Widersprüche und Mehrdeutigkeiten zu unterbinden.

(2) Der RH beanstandete, dass Wiener Wohnen an bereits außer Kraft getretenen Vorgehensweisen und Vorschriften (QMBS-Handbuch) festhielt und damit die Einführung der neuen Systeme verzögerte und behinderte.

¹² QMBS-Handbuch nicht mit realen, ausgeführten Prozessen abgestimmt; Dreigleisigkeit zwischen Dienstanweisungen, Schulungsunterlagen und Handbüchern; Verweis in der FOUR auf nicht mehr vorhandene Organisationseinheiten bzw. nicht mehr gültige Dienstanweisungen; Widersprüchlichkeiten in Schulungsunterlagen und Leitfaden

Der RH empfahl Wiener Wohnen, die ehemals gebräuchlichen Vorschriften ausdrücklich für ungültig zu erklären und durch die neuen zu ersetzen.

(3) Der RH beanstandete weiters, dass das interne Regelwerk teils keine konkrete Berichtspflicht des Personals gegenüber Vorgesetzten und teils keine Kontrollpflicht des Vorgesetzten gegenüber dem Personal anordnete.

Der RH empfahl Wiener Wohnen, eindeutige Festlegungen im internen Regelwerk, insbesondere Berichts- und Kontrollpflichten, für die einzelnen Prozessschritte im Zuge der Abwicklung der Sanierungsprojekte zu treffen und schriftlich festzuhalten.

(4) Weiters kritisierte der RH, dass Wiener Wohnen die Anwendung der Ende 2015 an die Zielstruktur 2016 angepassten Richtlinie zum Projektmanagement nicht verpflichtend festlegte.

Der RH empfahl Wiener Wohnen, das Personal über die mit dem Projektmanagement neu eingeführten Verfahrensabläufe nachweislich zu informieren und zur Einhaltung des diesbezüglichen internen Regelwerks zu verpflichten.

20.3

Laut Stellungnahme der Stadt Wien seien die Empfehlungen des RH zu den Parallelstrukturen und unklaren Anweisungslagen umgesetzt:

- Seit Inkrafttreten der Projektmanagementrichtlinie im Jahr 2015 sei diese verbindlich. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter seien intensiv geschult worden.
- Parallel dazu seien alle anderen Dienstanweisungen außer Kraft gesetzt worden.
- Verweise auf die „Altstruktur“ hätten anfänglich lediglich als Orientierungshilfe für die an das „Altsystem“ gewöhnten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter gedient. Viele nunmehrige Projektschritte seien mit den seinerzeitigen Prozessschritten ident. Verweise auf das „Altsystem“ würden somit zu keiner inhaltlichen Diskrepanz führen.
- Dass manche Sanierungen nicht in das neue System übernommen worden seien, sei wirtschaftlichen Gesichtspunkten geschuldet. Sei beispielsweise nur noch die Gewährleistungsfrist offen, wäre eine Umstellung auf ein neues System (samt aller Projektdokumente) unnötiger bürokratischer Aufwand.

Leerwohnungsmanagement

21.1

(1) Das Baujahr einzelner Wohnhausanlagen von Wiener Wohnen reichte bis ins Jahr 1923 zurück. Bei frei gewordenen Wohnungen hob Wiener Wohnen bis 2013 den Standard systematisch um mindestens eine Kategorie nach § 15a MRG (Aufkategorisierung) an.

(2) Der Stadtrechnungshof Wien stellte in einem Bericht¹³ 2012 fest, dass Wiener Wohnen die systematische Aufkategorisierung von Leerwohnungen unwirtschaftlich durchführte; das Verhältnis der Kosten für die Aufkategorisierung stand in keinem wirtschaftlich vernünftigen Verhältnis zu den erhöhten Mieteinnahmen.

(3) Nach der Kritik des Stadtrechnungshofes Wien setzte Wiener Wohnen mit der Strategie „diversifiziertes Leerwohnungsmanagement“ im Jahr 2012 die systematische Aufkategorisierung außer Kraft und ging davon ab, alle Wohnung automatisch auf die höchste Kategorie anzuheben. Wiener Wohnen betrieb Aufkategorisierung nur noch selektiv und reduzierte die Verbesserungsmaßnahmen bei der Brauchbarmachung, um der stärkeren Nachfrage von günstigerem Wohnraum nachzukommen und um die Leerstandszeiten¹⁴ der Wohnungen zu reduzieren.

(4) Ab August 2014 erarbeitete Wiener Wohnen die Strategie der „alternativen Leerwohnungs-Abwicklung“ als Pilotprojekt für einen Gebietsteil. Die wesentlichsten Änderungen zum „diversifizierten Leerwohnungsmanagement“ waren die Abwicklung der Arbeiten durch einen externen Baumanager und die Einbindung der Hausbesorgerinnen und Hausbesorger in den Prozessablauf.

Zusätzlich forcierte Wiener Wohnen die sogenannten Wohnungsdirektvergaben. Wohnungen, bei denen keine Instandsetzung notwendig war, vergab Wiener Wohnen direkt an Nachfolgemietterinnen oder –mieter ohne vorherige Bauarbeiten.

(5) Mit der Zielstruktur 2016 legte Wiener Wohnen für die anfallenden Arbeiten Kostenobergrenzen pro m² fest.

¹³ Kontrollamtsbericht KAIII–StW–WW–1/13, Prüfung der Instandhaltungskosten und Kosten der Aufkategorisierung von Leerwohnungen

¹⁴ Durch die Bauarbeiten im Zuge der Aufkategorisierung waren die Wohnungen für mehrere Monate nicht vermietbar gewesen.

(6) Strategische Zielsetzungen des diversifizierten Leerwohnungsmanagements und der alternativen Leerwohnungs-Abwicklung waren

- die Straffung der Abwicklung bei Instandsetzung und Aufkategorisierung von Leerwohnungen,
- eine Verkürzung der Instandsetzungsdauer und damit verbundene raschere Wiedervermietung sowie
- eine Minimierung der Kosten.

Weitere zentrale Punkte waren die Entlastung des Eigenpersonals (Beauftragung von externen Baumanagern ab 7.000 EUR geplanten Auftragswert), die Erhöhung der Einnahmen aus Mieten und eine effektivere Rechnungskontrolle bei den ausgeführten Arbeiten.

21.2 Der RH wies im Gleichklang mit dem Stadtrechnungshof Wien kritisch darauf hin, dass Wiener Wohnen bis 2013 die Aufkategorisierung der Leerwohnungen nicht auf Basis wirtschaftlicher Überlegungen durchführte.

21.3 Laut Stellungnahme der Stadt Wien diene das diversifizierte Leerwohnungsmanagement der Deckung der steigenden Nachfrage nach günstigem Wohnraum und sehe vor, dass freiwerdende Wohnungen nicht mehr generell aufkategorisiert werden. Es sei vielmehr nach verschiedenen Parametern (insbesondere auch nach den vom RH begrüßten wirtschaftlichen sowie sozialen Kriterien) die Entscheidung zu treffen, ob eine Aufkategorisierung, eine Instandsetzung oder eine Brauchbarmachung stattzufinden habe.

Das Wesen der Wohnungsdirektvergabe bestehe im Unterschied zur „normalen“ Wohnungsvergabe darin, dass die Vormieterin bzw. der Vormieter eine Nachmieterin bzw. einen Nachmieter namhaft machen könne. Der Vermieter habe die gesetzlichen Verpflichtungen dabei vollständig zu erfüllen.

Kontrolle der ausgeführten Arbeiten

Sanierungen

22.1 (1) Bei Sanierungsprojekten von Wohnhausanlagen regelte das QMBS-Handbuch bis Anfang 2016 den Einsatz der Örtlichen Bauaufsicht mittels Prozessmanagement (siehe **TZ 20**). Ein Baumanager von Wiener Wohnen selbst oder ein externer Baumanager betreute den gesamten Sanierungsprozess von der Planung bis zur Bauausführung und nahm auch die Aufgaben der Örtlichen Bauaufsicht wahr.

(2) Zusätzlich zur Örtlichen Bauaufsicht setzte Wiener Wohnen bei Sanierungsprojekten eine Begleitende Kontrolle ein und vergab diese an externe Auftragnehmer bzw. ab Mitte 2013 an die Kundenservice.

Die Begleitende Kontrolle wies mehrmals auf schwerwiegende Versäumnisse bei der Dokumentation des Bauablaufs, der Bearbeitung von Nachträgen und der Freigabe von Rechnungen hin. Auf deren Hinweise und Anregungen reagierte Wiener Wohnen nicht oder nur sehr langsam. Unterlagen für Prüfungshandlungen brachte Wiener Wohnen trotz mehrmaliger Urgenz der Begleitenden Kontrolle nicht bei.

(3) Als Folge der von der Begleitenden Kontrolle erkannten Kompetenzschwäche des Bauherrn Wiener Wohnen bei der Abwicklung der Sanierungsprozesse beauftragte Wiener Wohnen mittels Leistungsvertrag 2015 die Kundenservice mit der Prüfung der externen Begleitenden Kontrolle bei laufenden Großprojekten. Daneben übte die Kundenservice die Technische Projektleitung, die Projektsteuerung, die geschäftliche und technische Oberleitung und die Begleitende Kontrolle für neue Sanierungsprojekte aus (siehe [TZ 9](#), Abbildung 5, und [TZ 20](#), Abbildung 8). Wiener Wohnen achtete darauf, die Kundenservice nicht gleichzeitig als Begleitende Kontrolle und als Projektleitung bzw. –steuerung bei einem Sanierungsprojekt einzusetzen. Das Vier–Augen–Prinzip wurde bei jenen Sanierungsprojekten, bei denen die Kundenservice eine der beiden Aufgaben innehatte, durch einen externen Auftragnehmer sichergestellt.

(4) Mit der Zielstruktur 2016 untergliederte Wiener Wohnen die Abwicklung von Sanierungen in eine planerische und eine ausführende Phase. Zwei verschiedene Baumanager nahmen getrennt voneinander die jeweilige Phase wahr (siehe [TZ 20](#)). Die Aufgaben der Örtlichen Bauaufsicht fielen dem Baumanager „Phase 2“ zu. Aufgaben und Kompetenzen waren in einer Projektmanagement–Richtlinie geregelt. Dieses Modell führte Wiener Wohnen schrittweise für neu begonnene Projekte ein; es sollte bis 2019 für alle Projekte umgesetzt werden. Die Durchführung der Begleitenden Kontrolle übergab Wiener Wohnen der Kundenservice.

22.2

(1) Der RH kritisierte, dass Wiener Wohnen die Berichts– und Dokumentationspflicht bei Sanierungsprojekten bis 2016 vernachlässigte.

Der RH empfahl Wiener Wohnen, für Sanierungen ein nachvollziehbares und lückenloses System der Dokumentation des Bauablaufs vor Ort zu entwickeln und das Personal dahingehend (z.B. mit Schulungen) zu sensibilisieren.

(2) Der RH kritisierte weiters, dass Wiener Wohnen bis 2015 die Hinweise und Warnungen der externen Begleitenden Kontrolle ignorierte oder nur schleppend bearbeitete.

(3) Der RH beurteilte es als zweckmäßig, dass Wiener Wohnen das Vier–Augen–Prinzip durch externe Auftragnehmer für jene Sanierungsprojekte sicherstellte, bei denen die Kundenservice mit der Begleitenden Kontrolle bzw. der Projektleitung oder –steuerung beauftragt war.

22.3

Laut Stellungnahme der Stadt Wien sei nach einer ersten Bestandsanalyse des Techniksystems 2012 das Problem erkannt und bereits am 1. Juli 2013 mit Gründung der Qualitätskontrolle in der Kundenservice beseitigt worden. Das der Qualitätskontrolle übertragene Leistungsbild „Auftraggebersupport bei Begleitenden Kontrolltätigkeiten“ sei das erfolgreich angewandte Modell, um der vom RH angesprochenen Fehlentwicklung nachhaltig entgegenzuwirken.

Die Projektmanagementrichtlinie lege die Dokumentationspflichten ganz klar fest. Es sei eindeutig geregelt, was im Zuge eines Sanierungsprojekts von wem wie zu dokumentieren ist. Weiters sei für jedes Sanierungsprojekt ein Projekthandbuch vorgeschrieben, in dem alle relevanten Entscheidungen zu dokumentieren sind. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter seien darin intensiv geschult worden. Die Empfehlung sei daher bereits umgesetzt worden.

22.4

Der RH erwiderte der Stadt Wien, dass ein interner Bericht von Wiener Wohnen auf eine auch nach dem 1. Juli 2013 noch nicht ausreichende Leistungserfüllung und inhaltlich fachliche Mängel bei der Qualitätskontrolle hinwies. Mit der Gründung der Qualitätskontrolle in der Kundenservice war deshalb nach Ansicht des RH das Problem noch nicht vollständig behoben.

Leistungs– und Qualitätsprüfung Leerwohnungen und Gebrechensbehebung

23.1

(1) Die Qualitätskontrolle der ausgeführten Arbeiten bei der Gebrechensbehebung, bei der Aufkategorisierung und bei der Brauchbarmachung von Leerwohnungen führten die Werkmeister der Technischen Hausverwaltung von Wiener Wohnen stichprobenweise mittels Sichtprüfung (Begehung) durch. Die Werkmeister wählten die Stichproben nach eigenem Ermessen aufgrund ihrer Erfahrung und nach Größe des Gebrechens aus. Trotz gegenteiliger interner Anweisung überließ Wiener Wohnen den Auftragnehmern die Koordination der auszuführenden Arbeiten selbst.

(2) Die Kontrolle der Werkmeister beschränkte sich auf das „Setzen von Prüfhaken“ in einseitigen Protokollen, in denen sie die Ausführungsqualität der wichtigsten Gewerke mit „erfüllt“ (keine Mängel), „noch erfüllt“ (unwesentliche Mängel) und „nicht erfüllt“ (wesentliche Mängel) beurteilten. Wiener Wohnen gab nicht vor, nach welchen Kriterien die Beurteilungen zu erfolgen hatten. Unternehmensweit

gültige Leitfäden für die Durchführung der Örtlichen Bauaufsicht für Gebrechen und das Leerwohnungsmanagement gab es nicht.

(3) Mängel dokumentierten die Werkmeister mittels Fotodokumentation. Sonstige schriftliche Aufzeichnungen über die Begehungen, Tagesberichte oder Aufmaßblätter fertigten sie nicht an. Schon der Stadtrechnungshof Wien stellte 2012 fest, dass die Fotodokumentationen als Beweise unbrauchbar waren, weil die Mängel darauf nicht zu erkennen bzw. nicht vorhanden waren.

(4) Aus internen Berichten und Protokollen von Wiener Wohnen von 2013 bis 2015 ging hervor, dass Fehlentwicklungen bei Wiener Wohnen (bspw. geringe Bestellqualität von Leistungen, lange Reaktionszeiten, geringe Kenntnis des Bauablaufs, zu großer Freiraum für die Auftragnehmer und keine verpflichtende Gewerkabnahme) zu langen Erledigungszeiten und zu Fehlverrechnungen bei der Behebung von Gebrechen und der Instandsetzung von Leerwohnungen führten.

(5) Ein weiterer interner Bericht hielt Mitte 2014 fest, dass ausführende Unternehmen zumindest von 2012 bis 2014 nicht erbrachte Leistungen bei Instandsetzungsarbeiten von Leerwohnungen verrechneten. Aufgrund mehrerer Untersuchungen von abgerechneten Bauabwicklungen unter Einbindung externer Sachverständiger nahm Wiener Wohnen ein wahrscheinliches Ausmaß bei den Fehlverrechnungen von durchschnittlich 20 % der abgerechneten Leistungen an, bei manchen Gewerken sogar von bis zu 60 %.

Wiener Wohnen untersuchte die Fälle zur Zeit der Gebarungsüberprüfung des RH und leitete rechtliche Schritte gegen einzelne Auftragnehmer ein. Das Volumen des potenziellen monetären Schadens konnte Wiener Wohnen zur Zeit der Gebarungsüberprüfung gegenüber dem RH noch nicht beziffern.

(6) Als Folge dieser negativen internen Berichte und des großen Ausmaßes an möglichen Fehlverrechnungen übertrug Wiener Wohnen die Rechnungsprüfung für die Bereiche Leerwohnungen und Gebrechensmanagement Ende 2013 an die Kundenservice und organisierte mit der Zielstruktur 2016 die Prozesse für die Kontrolle vor Ort neu. Dokumentations- und Berichtspflichten regelte Wiener Wohnen jedoch nicht oder nur teilweise. Erst 2017 — ohne nähere Zeitangabe — sollte laut Wiener Wohnen ein neues Baustellenbegehungsprotokoll zum Einsatz kommen. Zusätzlich startete Wiener Wohnen nach Ende der Gebarungsüberprüfung des RH ein Projekt zur Gebrechensbehebung, das eine vereinfachte und umfangreicher dokumentierte Vorgehensweise ermöglichen soll.

(7) Die Kundenservice zeigte für den Zeitraum von Jänner 2015 bis Dezember 2015 Fehlverrechnungen bei Leerwohnungen und Gebrechen bei einem geprüften Volumen von rd. 4,64 Mio. EUR von rd. 366.000 EUR auf. Dies entspricht Fehlverrechnungen von durchschnittlich rd. 7 % bei Gebrechen und von rd. 11 % bei Leerwohnungen. Die Fehlverrechnungen gingen insbesondere auf zu Unrecht verrechnete Regiestunden zurück.

Wiener Wohnen investierte für die Sanierung von Leerwohnungen im Zeitraum 2011 bis 2015 jährlich durchschnittlich rd. 200,91 Mio. EUR und für die Instandhaltung jährlich rd. 187,12 Mio. EUR.

(8) Im Jahr 2016 beauftragte Wiener Wohnen die Kundenservice auch mit der Durchführung der Örtlichen Bauaufsicht bei jenen Instandsetzungen und Aufkategorisierungen von Leerwohnungen, die Wiener Wohnen aus Kapazitätsgründen nicht bearbeiten konnte. Der Vertrag mit der Kundenservice enthielt auch die Erstellung einer umfassenden Baudokumentation.

23.2

(1) Der RH kritisierte, dass Wiener Wohnen bei der Instandsetzung von Leerwohnungen und bei der Gebrechensbehebung die Aufgaben der Örtlichen Bauaufsicht nur stichprobenartig und lückenhaft wahrnahm. Dies begünstigte zum Teil mindere Ausführungsqualität und ein hohes Ausmaß an möglichen Fehlverrechnungen. Nach den Berechnungen des RH betrug das Ausmaß an Fehlverrechnungen bei den Instandsetzungsarbeiten von Leerwohnungen rd. 121,16 Mio. EUR — auf Grundlage der von Wiener Wohnen angenommenen Fehlerquote von durchschnittlich 20 % — allein für den Zeitraum 2012 bis 2014. Zieht man die von der Kundenservice festgestellte Fehlerquote von 11 % heran, ergäbe das ein Volumen an Fehlverrechnungen von rd. 66,64 Mio. EUR.

Der RH empfahl Wiener Wohnen, bei der Gebrechensbehebung, der Aufkategorisierung und der Brauchbarmachung von Leerwohnungen während der Bauausführung verstärkt vor Ort präsent zu sein und die Prüftätigkeit im Sinne einer Örtlichen Bauaufsicht durchzuführen. Dazu sollte das Personal in Bezug auf Form, Häufigkeit und Intensität der Überprüfungen, die Dokumentations- und Berichtspflichten sowie die Kontrolle der Abrechnungen und der Regieleistungen detailliert (bspw. durch Schulungen) unterwiesen werden.

(2) Der RH kritisierte weiters, dass Wiener Wohnen Anfang 2016 den potenziellen monetären Schaden aus Fehlverrechnungen nicht beziffern konnte, obwohl interne Berichte bereits seit 2012 darauf hingewiesen hatten.

Der RH empfahl Wiener Wohnen, den monetären Schaden aus den Fehlverrechnungen in den Bereichen Leerwohnungsmanagement und Gebrechensbehebung – vor dem Hintergrund der gesetzlichen Verjährungsfristen – unverzüglich festzustellen, um mögliche Fehlverrechnungen mit den Auftragnehmern rückverrechnen zu können.

(3) Der RH beanstandete, dass Wiener Wohnen in den zur Abnahme von Leerwohnungen verwendeten Protokollen die Begriffe „erfüllt“, „nicht erfüllt“ oder „noch erfüllt“ benutzte, ohne Kriterien für die Beurteilungen dieser drei Kategorien zu definieren, und dass erst 2017 – zumindest drei Jahre nach Bekanntwerden der Problematik der Fehlverrechnungen – laut Wiener Wohnen ein neues Baustellenbegehungsprotokoll zum Einsatz kommen soll.

Der RH empfahl Wiener Wohnen, die Abnahmeprotokolle generell zu überarbeiten und nach klar nachvollziehbaren, eindeutigen Kriterien zu gestalten. Die erforderliche Vorgehensweise sollte mittels Leitfäden dem Personal zugänglich gemacht werden.

(4) Der RH kritisierte, dass in der Zielstruktur 2016 von Wiener Wohnen die internen Dokumentations-, Berichts- und Meldepflichten nicht ausreichend geregelt waren. Erst im Jahr 2017 – nach der Gebarungsüberprüfung des RH – startete Wiener Wohnen ein Projekt zur Gebrechensbehebung, das eine vereinfachte und umfangreicher dokumentierte Vorgehensweise ermöglichen soll.

Der RH empfahl Wiener Wohnen, ausführliche Dokumentations-, Berichts- und Meldepflichten der Örtlichen Bauaufsicht bei Gebrechens- und Leerwohnungsmanagement in die Verfahrensanweisungen aufzunehmen, beim neuen Projekt zu berücksichtigen und auch der Kundenservice für ein unternehmensübergreifendes, einheitliches Vorgehen vorzuschreiben.

23.3

Laut Stellungnahme der Stadt Wien setze Wiener Wohnen jährlich rund 8.500 Wohnungen instand. Würden pro Instandsetzung lediglich fünf unterschiedliche Gewerke benötigt, bedeute dies bereits 42.500 Beauftragungen und Leistungserbringungen pro Jahr. Dazu kämen rd. 100.000 Beauftragungen für Gebrechensbehebungen. Vor diesem großdimensionalen Hintergrund würden die Kontrollen im Hinblick auf die Grundsätze der Wirtschaftlichkeit, Zweckmäßigkeit und Sparsamkeit stichprobenartig und entsprechend risikoorientiert durchgeführt.

Die Häufigkeit und Art der Kontrolle der Bauausführung vor Ort sowie deren Dokumentation sei zunächst in Dienstanweisungen verankert gewesen; mittlerweile sei dies in den Prozessen und Verfahrensanweisungen geregelt. Im Jahr 2013 sei zur

risikoorientierten, stichprobenartigen „Second-Level-Kontrolle“ die Qualitätssicherung in der Kundenservice eingerichtet worden.

Im April 2015 sei darüber hinaus das Projekt „Vorele“ (Vollelektronische Rechnungs- und Leistungsprüfung) gestartet worden. Daraus werde u.a. eine deutlich intensivierete Bauaufsicht und somit Präsenz der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter vor Ort resultieren. Weiters enthalte das Projekt eine wesentlich verbesserte und einheitliche Dokumentation von Mängeln sowie Mängelrügen gegenüber den Auftragnehmerinnen und Auftragnehmern.

Keiner Mieterin und keinem Mieter sei aus den von der Internen Revision von Wiener Wohnen festgestellten Fehlverrechnungen ein Schaden entstanden, weder monetär, noch im Sinne der Sicherheit oder des Wohnkomforts. Weiters habe Wiener Wohnen

- die Fehlentwicklungen selbst aufgedeckt,
- entsprechende Firmen zur Anzeige gebracht,
- Rückforderungen gerichtlich eingebracht,
- im Hinblick auf erfolgte Hausdurchsuchungen bei Firmen der Polizei die entscheidenden Hinweise übermittelt,
- in der eigenen Unternehmung personelle Konsequenzen gezogen und
- die Justiz mit entsprechendem Material unterstützt.

Der „potenzielle Schaden“ sei natürlich mathematisch errechenbar und ergebe sich aus einer einfachen Multiplikation. Jedoch sei nach Angabe des zuständigen Gerichts, bei dem entsprechende Verfahren anhängig seien, ein Hochrechnen von potenziellen Schäden, die nicht durch Fakten belegt seien, aus rechtlicher Sicht nicht zulässig. Einem Kontrahenten auf diese Weise eine nicht vertragskonforme Leistungserbringung zu unterstellen, sei somit nicht rechtskonform, weshalb Wiener Wohnen davon Abstand zu nehmen habe.

Die Interne Revision von Wiener Wohnen habe in 74 Objekten die Ausführung der einzelnen Gewerke einer Prüfung durch Sachverständige unterzogen. Dazu seien die einzelnen Gewerke zunächst zerstört worden, um sie in der Folge erneut herzustellen. Beispielsweise seien zur Kontrolle des Gewerks Malerei die Malerarbeiten bis inklusive der Verputzschicht abgetragen worden und sodann habe ein Sachverständiger diese in einem Labor hinsichtlich Schichtaufbau und Farbqualität unter-

sucht. Da dies für Mieterinnen und Mieter nicht zumutbar sei, könne diese Prüfung nur im bestandfreien Zustand der Objekte erfolgen. Die als Beweismittel taugliche Feststellung der mangelhaften Leistungserbringung verursache somit deutlich höhere Kosten (Mietzinsentgang, Kosten des Sachverständigen, Kosten der Wiederherstellung) als ein allfälliger Schaden aus einer Fehlverrechnung betragen würde. Schon aus wirtschaftlichen Gründen werde daher der Empfehlung des RH in dieser Form nicht gefolgt, sondern in diesem Punkt entsprechend der von der rechtsfreundlichen Vertretung von Wiener Wohnen empfohlenen Vorgehensweise vorgegangen.

Weiters sei im Bereich des Leerwohnungsmanagements das Abnahmeprotokoll überarbeitet worden und unterliege einem kontinuierlichen Verbesserungsprozess. Ferner sei eine entsprechende, taugliche Fotodokumentation zu erstellen und beizulegen. Darüber hinaus werde speziell in diesem Bereich derzeit ein innovatives Pilotprojekt zur Digitalisierung („Leerwohnungs-App“) durchgeführt. Damit werde eine erheblich effizientere und die Qualität der Dokumentation deutlich verbessernde Vorgehensweise etabliert. In weiterer Folge sei eine Ausrollung der Digitalisierung auf andere Bereiche geplant.

Im Bereich des Gebrechensmanagements sei ein standardisiertes Baustellenbegehungsprotokoll entwickelt worden, das bei örtlicher Bauaufsicht ausnahmslos von den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern von Wiener Wohnen zu verwenden sei.

23.4

Der RH stellte gegenüber der Stadt Wien nachdrücklich klar, dass er Wiener Wohnen nicht empfohlen hatte, seinen Auftragnehmern eine nicht vertragskonforme Leistungserbringung zu unterstellen. Angesichts der Gesamthöhe des potenziellen Schadens — zwischen rd. 66,64 Mio. EUR und rd. 121,16 Mio. EUR (2012 bis 2014) — wäre es jedoch nach Ansicht des RH Aufgabe von Wiener Wohnen gewesen, eigene Überlegungen und Berechnungen zur Möglichkeit der Feststellung des tatsächlichen Schadens für alle in Frage kommenden Wohnungen anzustellen. Dabei wären auch die Kosten für Gutachten und gerichtliche Auseinandersetzungen, das Risiko der Durchsetzbarkeit von Schadenersatzansprüchen bei Gericht, der Mietzinsentgang sowie die Einbringlichkeit der Forderungen zu berücksichtigen gewesen. So ist es bspw. für den Nachweis der von der Kundenservice aufgezeigten Fehlverrechnungen durch zu Unrecht verrechnete Regiestunden nicht erforderlich, bereits erbrachte Leistungen wieder zu zerstören. Der Aufwand für die Feststellung derartiger Fehlverrechnungen wäre im Vergleich zu Laboruntersuchungen und entgangenen Mietzinsen geringer. Der RH verblieb deshalb bei seiner Empfehlung.

Rechnungsprüfung Leerwohnungen

24.1 (1) Wiener Wohnen führte nach Fertigstellung der Arbeiten an den Leerwohnungen eine risikoorientierte Leistungs- und Rechnungsprüfung durch (die sogenannte „roLReP“), um die Ressourcen bei der Beschaffung effizient einzusetzen. Dabei sollten die sachliche und rechnerische Richtigkeit von risikoorientiert ausgewählten Rechnungen und die Leistungserbringung überprüft werden, um die Gesetzmäßigkeit und Ordnungsmäßigkeit des Prozesses von der Bestellung bis zum Rechnungswesen sicherzustellen.

(2) Rechnungen, die dem „roLReP“-Bereich unterlagen und nicht zur Prüfung ausgewählt wurden, galten als „generalangeordnet“ und waren damit zur Zahlung freigegeben. Auch bei den beiden vom RH exemplarisch — hinsichtlich der Vergabeabwicklung durch Wiener Wohnen — überprüften Baumeister- und Malerarbeiten (siehe [TZ 36](#)) fielen die Rechnungen nicht in den Stichprobenumfang von „roLReP“. Es erfolgte daher in diesen Fällen — trotz Kostensteigerungen von rd. 21,5 % bzw. rd. 24,4 % — keine Rechnungsprüfung und damit auch keine Prüfung der abgerechneten Mengen. Bei den Baumeisterarbeiten konnte Wiener Wohnen zudem keinen Nachweis über die tatsächlich geleisteten Regiestunden vorlegen.

(3) Ende 2015 übertrug Wiener Wohnen der Kundenservice die Aufgabe, die Rechnungen für den Bereich Leerwohnungen und Gebrechensbehebung zu überprüfen. Dabei sollten jährlich rd. 1.655 Rechnungen im Bereich Leerwohnungen und bis zu 100 % der Rechnungen im Bereich Gebrechensbehebung in unterschiedlicher Tiefe geprüft werden.

24.2 Der RH stellte kritisch fest, dass Wiener Wohnen die Ziele der „roLReP“, insbesondere die ordnungsgemäße Beschaffung samt sachlicher und rechnerischer Richtigkeit mit geringer Fehlerquote, nicht erreichte, wie das hohe Ausmaß an möglichen Fehlerrechnungen (siehe [TZ 23](#)) zeigte.

Der RH hielt weiters kritisch fest, dass Wiener Wohnen wesentliche Rechnungsnachweise — Nachweis über die tatsächlich geleisteten Regiestunden — aufgrund der „roLReP“ nicht einholte, wie das Beispiel der Baumeisterarbeiten zeigte.

Das Abgehen von der „roLReP“ und die Einbindung der Kundenservice in die Rechnungsprüfung könnte nach Ansicht des RH eine Möglichkeit sein, die Quote an Fehlerrechnungen zu senken. Für eine vorbehaltlose Beurteilung war der Einsatzzeitraum des neuen Systems (ab Ende 2015) noch zu kurz.

Der RH empfahl Wiener Wohnen, das System der Rechnungskontrolle durch die Kundenservice regelmäßig zu evaluieren und bei Bedarf zeitnah anzupassen, um eventuellen weiteren Fehlentwicklungen und systematischen Fehlern zeitnah entgegenwirken zu können.

24.3

Laut Stellungnahme der Stadt Wien habe Wiener Wohnen eine Evaluierung vorgenommen, die erforderlichen Anpassungen seien erfolgt und entsprechende schriftliche Anleitungen und Vereinbarungen vorhanden. Ein laufender Austausch und periodische Evaluierungen seien systematisch sichergestellt. Neben den Maßnahmen des Auftraggebers Wiener Wohnen sei auch auf Seite des Auftragnehmers, der Kundenservice, die Implementierung einer bedarfsgerechten Qualitätssicherung im Laufen.

Abwicklung der Sanierung – Beispiel

Projektbeschreibung

25.1

(1) Um die Vorgehensweise von Wiener Wohnen bei der Abwicklung von Sanierungsprojekten zu beurteilen, überprüfte der RH exemplarisch das Projekt Wohnhausanlage Simmeringer Hauptstraße 106–108 im 11. Wiener Gemeindebezirk.

(2) Die Sanierung fand in den Jahren 2013 bis 2015 statt. Die Baumaßnahmen umfassten die Instandsetzung des Daches, die Erneuerung der Fenster und Türen sowie der Haustechnik. Weiters wurde die Fassade mit einem Wärmedämmverbundsystem versehen. Wiener Wohnen unterschritt das vorgegebene Budget (von rd. 2,03 Mio. EUR) geringfügig um rd. 70.000 EUR (rd. 3 %).

(3) Die Entscheidung für die Sanierung der Simmeringer Hauptstraße 106–108 traf Wiener Wohnen im Rahmen der „Objektauswahl 2006“. Die Grundlagen der Entscheidung konnte Wiener Wohnen zur Zeit der Gebarungsüberprüfung nicht mehr nachvollziehen. Der Sanierungskataster hätte ab 2010 offiziell die Basis für die Objektauswahl und Prioritätenreihung der Sanierungsprojekte bei Wiener Wohnen sein sollen (siehe [TZ 18](#)). In diesem war das Projekt Simmeringer Hauptstraße 106–108 nicht gelistet, weil zum Zeitpunkt der Erstellung des Katasters die Entscheidung für die Sanierung bereits getroffen war.

25.2

Der RH kritisierte Wiener Wohnen, weil die Unternehmung die Auswahl des Sanierungsvorhabens nach Abschluss der Sanierungsarbeiten nicht mehr nachvollziehen konnte.

Der RH verwies auf seine Beurteilungen und seine Empfehlung in [TZ 19](#).

Projektorganisation

26.1 (1) Die wesentlichen Funktionen und Aufgabenbereiche der Projektorganisation für die Sanierung der Wohnhausanlage Simmeringer Hauptstraße 106–108 zeigt Tabelle 8.

Tabelle 8: Aufgaben/Funktionen in der Projektorganisation

Funktion	Wahrnehmung (Auftragssumme)	Wesentliche Aufgaben
Baumanager	externer Auftragnehmer (rd. 23.000 EUR)	<ul style="list-style-type: none"> – Planung des gesamten Sanierungsprojekts – Erstellung der Ausschreibungsunterlagen/Leistungsverzeichnisse – Kostenermittlung in Form der amtlichen Kostenschätzung – Einreichung der Sanierungsunterlagen bei der MA 50 und beim wohnfonds_wien – Erstellung des Energieausweises – Baukoordination
Vergabe	Wiener Wohnen unterstützt durch externen Auftragnehmer (rd. 17.000 EUR)	<ul style="list-style-type: none"> – Vergabe
Projektleitung/ Örtliche Bauaufsicht	Wiener Wohnen	<ul style="list-style-type: none"> – Prüfung sämtlicher Unterlagen wie Pläne, Leistungsverzeichnisse, etc. – Angebotsprüfung (rechnerische und fachtechnische Prüfung, Erstellung Prüfbericht samt Preisspiegel und Vergabevorschlag) – örtliche Überwachung – fachtechnische und rechnerische Überprüfung aller Rechnungen – Mitwirkung bei der Prüfung von Nachtrags- und Zusatzangeboten

Quelle: RH

(2) Aufgabe der Projektleitung von Wiener Wohnen war u.a. die Kostenverfolgung. Sie erfasste hierfür die Auftragssummen getrennt nach Auftragnehmern. Eine Aktualisierung um eventuelle Mehrkostenforderungen bzw. Massenmehrungen oder –minderungen bzw. einen Abgleich mit den Zahlen aus der Buchhaltung führte sie nicht durch.

26.2 (1) Der RH stellte hinsichtlich der Funktionstrennung (siehe Tabelle 8) beim überprüften Projekt keine Mängel fest.

(2) Hinsichtlich der Aufgabenwahrnehmung durch den externen Baumanager bzw. durch Wiener Wohnen verwies der RH auf seine Feststellungen in der **TZ 28**.

(3) Bezüglich Durchführung der Vergabeverfahren wies der RH kritisch darauf hin, dass Wiener Wohnen die Vergabeverfahren nicht selbst abwickelte, sondern zur Unterstützung eine Rechtsanwaltskanzlei hinzuzog. Nach Ansicht des RH — in Überein-

stimmung zu den Feststellungen des Stadtrechnungshofes Wien (Bericht KA V – StW–WW–1/12) — sollten diese Leistungen durch eigenes Personal von Wiener Wohnen erbracht werden, um die Rolle des Bauherrn aktiv gestalten zu können.

(4) Der RH vermerkte kritisch, dass Wiener Wohnen in ihrer Funktion als Projektleitung die Kosten nicht laufend verfolgte und aktualisierte. Es fehlte ein adäquates Projektcontrolling (bestehend aus Regelkreisen mit Soll–Ist–Vergleichen, Abweichungsanalysen, Korrekturmaßnahmen und Erfolgskontrollen samt regelmäßigem Reporting).

Der RH empfahl Wiener Wohnen, für die Abwicklung von Sanierungsprojekten ein standardisiertes Projektcontrolling als Instrument zur Steuerung und Überwachung der Kosten über die gesamte Bauzeit einzurichten.

26.3

Laut Stellungnahme der Stadt Wien sei die Kritik des RH, es fände kein standardisiertes Controlling der Sanierungsprojekte statt, befremdlich, weil bereits im Sommer 2015 (während der Gebarungsüberprüfung des RH) ein streng standardisiertes Projektcontrolling eingeführt und für alle Projekte verbindlich vorgeschrieben worden sei.

- In quartalsweisen Controllingsitzungen würden im Projektteam nach standardisierten Protokollen der Status des Projekts sowie die Abweichungen, Ursachen und Auswirkungen evaluiert und dokumentiert. Darin würden jeweils die aktuellen Ist-Kosten dargestellt sowie die Entwicklung der erwarteten Projektausgaben bis zum Projektende prognostiziert. Bei Abweichungen würden die Projektteammitglieder geeignete Maßnahmen vereinbaren.
- Ebenfalls quartalsweise erfolge nach den Controllingsitzungen ein Projektportfoliocontrolling (Projektperlustrierung). Darin würden zur Verbesserung der Prognose die wesentlichen Parameter der Projekte evaluiert und plausibilisiert.

Alle projektverantwortlichen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter seien in der Funktionsweise und den Prinzipien des Projektcontrollings geschult worden.

Sämtliche Regelungen dazu sowie die verbindlichen Vorgaben seien in der Projektmanagementrichtlinie enthalten.

26.4

Der RH entgegnete der Stadt Wien, dass sich seine Kritik ausschließlich auf das von ihm — ab Oktober 2015 — überprüfte Sanierungsprojekt, Simmeringer Hauptstraße 106–108, bezog, dessen Sanierung in der Zeit von 2013 bis 2015 — noch vor der Einführung des standardisierten Projektcontrollings — stattfand. Bei diesem Sanierungsobjekt fehlte ein adäquates Projektcontrolling zur Steuerung und Über-

wachung der Kosten über die gesamte Bauzeit. Im Übrigen nahm der RH von den implementierten Maßnahmen des Projektcontrollings positiv Kenntnis.

Vergabe von Einzelgewerken

27.1 Der RH überprüfte exemplarisch die Vergabe der Baumeister- und der Malerarbeiten (siehe Tabelle 9) mit einem Auftragsvolumen von rd. 770.000 EUR, um den Vergabeprozess zu beurteilen.

Tabelle 9: Beispielfälle Vergabe von Einzelgewerken

	Baumeister	Malerarbeiten
Vergabeverfahren	offenes Verfahren (Billigstbieterprinzip)	offenes Verfahren (Billigstbieterprinzip)
Datum Angebotsöffnung	22. Jänner 2013	5. Februar 2014
eingelangte Angebote	14	13
Datum Auftrag	6. Juni 2013	25. Juni 2014
Preisprüfung (Wiener Wohnen gemeinsam mit Rechtsanwaltskanzlei)	durchgeführt	durchgeführt
unternehmensinterne Regelungen, Vier-Augen-Prinzip, Bundesvergabegesetz	eingehalten	eingehalten
	in EUR	
Auftragssumme gerundet	750.000	22.000

Quelle: RH

27.2 Der RH hielt fest, dass Wiener Wohnen die Bestimmungen des Bundesvergabegesetzes bei den beiden überprüften Vergabefällen — Baumeister- und Malerarbeiten — einhielt.

Qualität der Leistungsverzeichnisse

28.1 (1) Zur Überprüfung der Qualität der Leistungsverzeichnisse verglich der RH die Positionen der Leistungsverzeichnisse gemäß Ausschreibung mit jenen der Schlussrechnung und berücksichtigte dabei die Leistungsveränderungen aus Mehr- und Mindermassen sowie aus Zusatzaufträgen. Die Analyse des RH zeigt Tabelle 10.

Tabelle 10: Beispielfälle Leistungsverzeichnisse

Gewerk	Baumeister	Malerarbeiten
Datum Angebotsöffnung	22. Jänner 2013	5. Februar 2014
Datum Auftrag	6. Juni 2013	25. Juni 2014
Leistungsverzeichnis–Analyse	Positionen	
ausgeschrieben	256	56
abgerechnet	137	42
nicht abgerechnet	119	14
Leistungsveränderungen	in EUR	
Auftragssumme	749.977	22.044
zuzüglich Saldo aus Massenmehrungen und –minderungen	33.431	8.793
Abrechnungssumme	783.408	30.837
zuzüglich Zusatzaufträge	48.592	14.622
zuzüglich Preisgleitung	15.511	0
Schlussrechnungssumme	847.510	45.459
	in %	
Verhältnis Zusatzaufträge zu Auftragssumme	6	66
Bietersturz ¹	ja	nein

¹ Wenn die abgerechneten Leistungen (Mengen des Leistungsverzeichnisses) von den ausgeschriebenene so stark abweichen, dass dies zu einer Umreihung der Bieter führt.

Quelle: Wiener Wohnen; Darstellung: RH

(2) Die Abweichungen zwischen den ausgeschriebenene und den tatsächlich ausgeführten Mengen führten beim Gewerk „Baumeister“ dazu, dass es zu einer fiktiven Bieterumreihung im Umfang von rd. 85.000 EUR kam (siehe Tabelle 11).

Tabelle 11: Bietersturz Baumeister

Bietersturz Baumeister	Angebot	Differenz
	in EUR gerundet	
Auftragnehmer	750.000	
zweitgereihter Bieter	791.000	41.000
	Abrechnungssumme¹	Differenz
	in EUR gerundet	
Auftragnehmer	783.000	
zweitgereihter Bieter	698.000	85.000

¹ ohne Berücksichtigung der Zusatzaufträge

Quellen: Wiener Wohnen; RH

Der ursprünglich nach der Angebotsprüfung zweitgereichte Bieter wäre mit den tatsächlichen Abrechnungsmassen — ohne Berücksichtigung der Zusatzaufträge — um rd. 85.000 EUR billiger als der Bestbieter gewesen.

(3) Beim Gewerk Malerarbeiten stellte der RH fest, dass es lediglich um rd. 600 EUR zu keinem Bietersturz kam.

28.2

Der RH beanstandete die Mangelhaftigkeit der vom externen Baumanager erstellten Leistungsverzeichnisse bei beiden Gewerken. Beim Gewerk Baumeister führte dies zu einem Bietersturz und damit zu einem finanziellen Nachteil für Wiener Wohnen. Beim Gewerk Malerarbeiten betrug der Anteil der Zusatzaufträge an der Auftragssumme rd. 66 %.

Der RH empfahl Wiener Wohnen, wegen der Qualitätsmängel in den Leistungsverzeichnissen der Gewerke Baumeister und Malerarbeiten des überprüften Sanierungsprojekts entsprechende Rückforderungen gegenüber dem externen Baumanager zu prüfen.

Weiters empfahl er Wiener Wohnen, bei Sanierungsprojekten die Qualitätssicherung bei der Planung und der Überführung der Planung in das Leistungsverzeichnis zu verbessern, um Umreihungen der Bieter und damit verbundene finanzielle Nachteile für den Bauherrn zu vermeiden.

28.3

Laut Stellungnahme der Stadt Wien würden alle rechtlich zulässigen und durchsetzbaren Rückforderungen bei den Verursacherinnen bzw. Verursachern geltend gemacht.

Zur Reduktion der Schnittstellen zwischen den Themenfeldern Planung, Projektleitung und Leistungsverzeichniserstellung sei eine Aufgabenkonzentration in der Kundenservice erfolgt. Das Themenfeld Projektentwicklung und Planung sei im „Kundenservice“ im Ausbau und die Leistungsverzeichniserstellung werde aktuell nur noch in bereits bestehenden Verträgen am freien Markt zugekauft.

Die Bündelung der Themen im „Kundenservice“ ermögliche eine gleichbleibend hohe Qualität.

Neben den vom RH thematisierten Schnittstellenvorzügen durch die Bündelung werde als Synergie aber vor allem auch eine Marktunabhängigkeit im Rahmen der Leistungsverzeichniserstellung gewährleistet.

Baudokumentation

29.1

(1) Während der Durchführung der Sanierungsarbeiten hielt Wiener Wohnen in ihrer Funktion als Örtliche Bauaufsicht (siehe Tabelle 8) etwa alle zwei Wochen Baustellenbesprechungen ab und dokumentierte diese lückenhaft. Aus den rd. 17 Monaten Bauzeit¹⁵ legte Wiener Wohnen dem RH sieben Protokolle über Baustellenbesprechungen vor. Ein Nachweis, dass die Protokolle von den Teilnehmenden zur Kenntnis genommen bzw. inhaltlich akzeptiert wurden, fehlte.

(2) Begehungs-, Abstimmungs-, Tagesprotokolle oder gemeinsam mit dem Auftragnehmer festgehaltene Aufmaße gab es nicht. Die Berichterstattung an die Vorgesetzten der Örtlichen Bauaufsicht erfolgte mündlich viermal pro Jahr. In der Ausführungsphase prüfte das mit den Baumeisterarbeiten beauftragte Unternehmen im Zuge der Eigenüberwachung die Ausführungsqualität. Die von Wiener Wohnen beauftragte Kundenservice (Team Qualitätssicherung) begleitete — nach eigenem Bekunden — die Sanierung. Schriftliche Aufzeichnungen oder Protokolle hierzu legte Wiener Wohnen dem RH nicht vor.

29.2

(1) Der RH kritisierte, dass Wiener Wohnen die Baustellenbesprechungen mangelhaft dokumentierte und keine Form der Kenntnisnahme durch die Beteiligten aufschien.

Der RH empfahl Wiener Wohnen, die Protokollierung von Baubesprechungen lückenlos von der Örtlichen Bauaufsicht durchführen zu lassen, den Teilnehmenden nachweislich die Inhalte zur Kenntnis zu bringen und von ihnen die Richtigkeit der Inhalte bestätigen zu lassen.

(2) Weiters kritisierte der RH, dass Wiener Wohnen in ihrer Funktion als Örtliche Bauaufsicht ihrer Dokumentationspflicht betreffend Bauablauf nur äußerst mangelhaft (nur sieben Protokolle in rd. 17 Monaten Bauzeit) nachkam. Die Eigenüberwachung der ausführenden Unternehmen konnten die Aufgaben der Örtlichen Bauaufsicht nicht ersetzen, zumal die Maßnahmen der Begleitung nicht dokumentiert waren.

Der RH empfahl Wiener Wohnen, die Dokumentation des Bauablaufs zu verbessern; Begehungen, Abstimmungen, Tagesgeschehen und gemeinsam mit dem Auftragnehmer festgehaltene Aufmaße sollten schriftlich festgehalten werden.

¹⁵ 11. Juni 2013 bis 13. November 2014

- 29.3** Laut Stellungnahme der Stadt Wien sei seit Inkrafttreten der Projektmanagementrichtlinie am 30. November 2015 die Dokumentation genau und verbindlich geregelt. Grundsätzlich würden von sämtlichen Begehungen durch Projektpartner Dokumentationen gefordert.

Planunterlagen

- 30.1** (1) Wiener Wohnen stellte im Jahr 2013 in internen Berichten zur Archivierung und Bereitstellung von Plänen, Bescheiden, Plan-, Befund- und Gebäudedaten fest, dass

- ein Teil des Planbestands nicht mehr vorhanden bzw. nicht auffindbar war,
- ein Großteil der Pläne nur analog vorhanden war,
- bei Umbauten keine aktualisierten Bestandspläne existierten,
- ein Großteil der Pläne nicht aktuell war und
- die Vorgehensweise der einzelnen Kundendienstzentren bei der Erstellung von Plänen uneinheitlich war.

- (2) Die Ursachen dafür laut Wiener Wohnen waren:

- die große Anzahl der betreuten Wohnhausanlagen,
- das hohe Alter vieler Wohnhausanlagen,
- die Umstrukturierungen bei Wiener Wohnen und
- die uneinheitliche Vorgehensweise in den neun Kundendienstzentren.

- (3) Die Prüfungshandlungen des RH bestätigten diese Sachlage.

- (4) Ein im Jahr 2012 gestartetes Pilotprojekt bezüglich Planverwaltung verfolgte Wiener Wohnen nicht weiter. Um eine weitere Dezimierung der Pläne zu verhindern und eine Verbesserung der in den internen Berichten 2013 dargestellten Situation zu erreichen, plante Wiener Wohnen, im Rahmen der Umstrukturierung der Unternehmung ein eigenes Dezernat Plan- und Bescheidarchiv im Fachbereich Facilitymanagement einzurichten. Weiters verpflichtete Wiener Wohnen die externen Baumanager, bei Sanierungs- und Instandhaltungsarbeiten aktuelle Pläne zu erstellen und diese digital zu übermitteln.

(5) In der Zielstruktur 2016 war kein eigenes Dezernat bei Wiener Wohnen für die Planverwaltung mehr vorgesehen, sondern wurde als untergeordnete Einheit eines Referats im Dezernat Immobilienportfoliomanagement geführt. Zur Zeit der Gebärungsüberprüfung des RH sichtete, sicherte und scannte Wiener Wohnen die vorhandenen Unterlagen aller Wohnhausanlagen ein. Wiener Wohnen plante 2015 für die Verwaltung der umfangreichen Daten die Erstellung eines elektronischen Datenbanksystems, ohne dafür einen Fertigstellungs- und Inbetriebnahmetermin festzusetzen.

30.2

Der RH kritisierte, dass bei Wiener Wohnen bis 2015 kein unternehmensweiter, koordinierter, einheitlicher Umgang mit Plänen, Bescheiden, Plan-, Befund- und Gebäudedaten vorgegeben war, obwohl dies nach Ansicht des RH für einen rechtskonformen Gebäudebetrieb, für Effizienzsteigerungen und für die Portfolio- und Immobiliensteuerung durch Wiener Wohnen erforderlich gewesen wäre.

Umso mehr kritisierte der RH, dass Wiener Wohnen erst 2015 plante, ein elektronisches Datenbanksystem für die Verwaltung der Planunterlagen einzusetzen, ohne jedoch — im Sinne des zielgerichteten Projektmanagements — einen Fertigstellungs- und Inbetriebnahmetermin festzusetzen.

Der RH empfahl Wiener Wohnen, ehestmöglich einen realistischen Fertigstellungs- und Inbetriebnahmetermin für das geplante elektronische Datenbanksystem festzulegen. Darin sollten sämtliche relevante Daten aller Wohnhausanlagen und sonstigen Immobilien von Wiener Wohnen eingepflegt, laufend aktualisiert, gewartet und zur wirtschaftlichen Abwicklung der Instandhaltungs- und Sanierungsprojekte herangezogen werden.

30.3

Laut Stellungnahme der Stadt Wien werde das gemäß den Bedürfnissen und Anforderungen von Wiener Wohnen entwickelte und in Programmierung befindliche Portfoliomanagementsystem mit Ende des 3. Quartals 2017 die Testphase durchlaufen. Nach erfolgreich abgeschlossener Testphase werde sodann das Portfoliomanagementsystem mit Ende 2017 „produktiv“ geschaltet werden. Bis Sommer 2018 würden noch eventuelle Anpassungen basierend auf den bis dahin gewonnenen Erkenntnissen aus dem Produktivbetrieb erfolgen.

Vergabewesen Wiener Wohnen

Rechtsgrundlagen

31.1

(1) Zur Zeit der Gebärungsüberprüfung des RH waren von Wiener Wohnen insbesondere folgende Rechtsgrundlagen für die Vergabe von Leistungen anzuwenden:

Tabelle 12: Rechtsgrundlagen für die Vergabe von Leistungen bei Wiener Wohnen

Anzahl ¹	Rechtsgrundlage
6	Gesetze und Verordnungen
	<p>Bundesvergabegesetz 2006 (BVergG 2006), i.d.F. BGBl. I Nr. 128/2013</p> <p>Wiener Vergaberechtschutzgesetz 2014 (WVRG 2014), i.d.F. LGBl. Nr. 37/2013</p> <p>Verordnung (EU) Nr. 1336/2013 der Kommission zur Änderung der Schwellenwerte für die Richtlinien 2004/17/EG und 2004/18/EG</p> <p>Kundmachung des Bundesministers für Verfassung und öffentlichen Dienst über die von der Europäischen Kommission festgesetzten Schwellenwerte für Auftragsvergabeverfahren ab 1. Jänner 2014, BGBl. II Nr. 513/2013</p> <p>Schwellenwerteverordnung 2012, i.d.F. BGBl. II Nr. 262/2013</p> <p>Festlegung des Publikationsmediums für Bekanntmachungen gemäß dem BVergG 2006, LGBl. Nr. 33/2006</p>
21	Erlässe der Stadt Wien
	<p>32 Erlässe der Stadt Wien — davon elf bereits aufgehoben — für den Vergabebereich von unterschiedlichen Magistratsabteilungen²; für die Vergabeverantwortlichen, z.B. Werkmeister, teilweise schwer verständlich, bspw.</p> <p><i>„Der Erlass der MD-Geschäftsbereich Bauten und Technik vom 13.8.2004, MD BD-3741-1/2003, betreffend „Abschluss von Kontrahentenverträgen (Rahmenverträgen); Arbeitsbehelf für die Vorgangsweise bei der Vergabe“, geändert mit dem Erlass der MD-Geschäftsbereich Bauten und Technik vom 15.2.2006, MD BD-3741-3/2003, wird wie folgt geändert:</i></p> <p><i>Der zweite Satz des zehnten Absatzes bezüglich Erdarbeiten im Zusammenhang mit Verkehrslichtsignalanlagen und Beleuchtungsanlagen entfällt. Der Absatz lautet nunmehr:</i></p> <p><i>„Für die Ausschreibung der im Tiefbau erforderlichen Kontrahentenverträge über Bauleistungen sind die Magistratsabteilungen 28, 29, 30, 31, 33, 45 und 46 im Rahmen ihrer jeweiligen Hauptaufgabe zuständig.“³</i></p>
7	Vorschriften Wiener Wohnen
	<p>„Fachliche und organisatorische Richtlinie“ (FOUR) und sechs weitere Dienstanweisungen. Vor Inkrafttreten der FOUR mit 8. Juni 2015 hatten im überprüften Zeitraum zwölf weitere Dienstanweisungen und in den Jahren 2011 bis 2014 noch neun andere Dienstanweisungen gegolten.</p>
34	Gesamtanzahl

¹ in Kraft während der Gebarungsüberprüfung des RH

² bspw. Geschäftsbereich Recht, Geschäftsbereich Bauten und Technik (Stadtbaudirektion), Geschäftsbereich Organisation und Sicherheit

³ Erlass der Magistratsdirektion der Stadt Wien, Geschäftsbereich Bauten und Technik, Stadtbaudirektion vom 15. Mai 2007, zu GZ MD BD-3741-4/2003

Quelle: Wiener Wohnen; Darstellung: RH

(2) Zusätzlich verfügte Wiener Wohnen über mehrere interne Vorschriften, die die Genehmigungsprozesse festlegten, sowie über vergabespezifische Vorgaben (Anhang 2, Kompetenzmatrix).

31.2

Der RH kritisierte, dass bei Wiener Wohnen im überprüften Zeitraum eine Vielzahl an Erlässen und internen Vorschriften für die Vergabe von Leistungen zu beachten war, was die effektive und ordnungsgemäße Abwicklung der Vergabeverfahren erschwerte. Einige Rechtsgrundlagen, insbesondere die Erlässe der Stadt Wien, waren nach Ansicht des RH für in der Vergabepaxis Verantwortliche schwer verständlich und demzufolge nur mit hohem Aufwand umzusetzen.

Der RH empfahl Wiener Wohnen und der Stadt Wien, auf eine Straffung, Reduzierung und Vereinfachung der für den Vergabebereich geltenden Erlässe und Vorschriften mit Augenmerk auf praktikable Anwendbarkeit hinzuwirken, diese in der Folge auch regelmäßig auf ihre Aktualität zu evaluieren und an gesetzliche oder organisatorische Änderungen anzupassen.

31.3

Laut Stellungnahme der Stadt Wien sei das Vergabewesen eine höchst komplexe Materie und Erlässe sowie Dienstanweisungen hätten den Zweck, eine korrekte Abwicklung zu gewährleisten und Bedienstete vor Fehlern zu schützen. Soweit dieses Ziel nicht erreicht werde, würden die Bestimmungen evaluiert und gegebenenfalls angepasst werden.

31.4

Der RH entgegnete der Stadt Wien, dass aus seiner Sicht gerade die Vielzahl an Erlässen und internen Vorschriften und das Übermaß an teilweise schwer verständlichen Bestimmungen potenzielle Fehlerquellen darstellen und dem angestrebten Zweck erheblich entgegenwirken können. Unter Hinweis auf die erforderliche Praktikabilität bekräftigte der RH seine Empfehlung.

Rahmenverträge

Ausgangslage

32.1

(1) Zur Zeit der Gebarungsüberprüfung hatte Wiener Wohnen 23 verbindliche Rahmenverträge für Bau-, Liefer- und Dienstleistungen abgeschlossen.¹⁶ 31 weitere Rahmenverträge waren — zum Teil schon mehrere Jahre („zentrale Abluftanlagen“ seit 2003, „Gasherde“ seit 2007) — abgelaufen und nicht erneuert worden. Bei diesen Rahmenverträgen war die geschätzte Auftragssumme pro Jahr gering (1,00 Mio. EUR bei „zentralen Abluftanlagen“, 11.500 EUR bei „Gasherden“). Auch

¹⁶ Wiener Wohnen schloss soweit möglich Rahmenverträge für wiederkehrende Leistungen ab, deren Erfüllungszeitpunkt sowie konkreter Umfang nicht von vornherein festlegbar waren und bei denen die gewünschte Leistung nicht von Wiener Wohnen, einem Tochterunternehmen oder einer anderen Magistratsdienststelle bzw. einem Unternehmen der Stadt Wien erbracht werden konnte.

Rahmenverträge mit wesentlich höherem Auftragsvolumen pro Jahr waren seit mehreren Jahren abgelaufen und nicht erneuert worden („Elektrotechnik“ rd. 35 Mio. EUR, seit 2009; „Tischler-Fenster-Tür“ rd. 20 Mio. EUR, seit 2011 und „Gas-Wasser-Heizung“ rd. 55 Mio. EUR, seit 2011 bzw. 2012).

Wiener Wohnen begründete die unterbliebenen Neuausschreibungen abgelaufener Rahmenverträge insbesondere mit Problemen bei der Erstellung der entsprechenden Leistungsverzeichnisse und mit der langen Dauer der Ausschreibungen aufgrund des Vergaberechts und der damit einhergehenden Rechtsschutzmöglichkeiten.

(2) Wiener Wohnen erstellte im überprüften Zeitraum regelmäßig neue Zeitpläne zum Abschluss der fehlenden Rahmenverträge. Die Zeitpläne mussten aber immer wieder adaptiert werden, weil es aufgrund der vorhandenen Ressourcen nicht möglich war, die geplanten Vergaben durchzuführen.

(3) Leistungen aus abgelaufenen Rahmenverträgen vergab Wiener Wohnen aufgrund eines Berichts des Stadtrechnungshofs Wien aus dem Jahr 2015 nicht mehr durch Abruf der Leistungen auf Basis der abgelaufenen Rahmenverträge, sondern im Zuge von Direktvergaben (siehe [TZ 35](#)).

32.2

Der RH kritisierte, dass mehr als die Hälfte der – vom RH grundsätzlich als zweckmäßig erachteten – Rahmenverträge abgelaufen und seitens Wiener Wohnen nicht rechtzeitig erneuert worden waren. Dadurch fehlte der notwendige Wettbewerb, wobei nach Ansicht des RH angemessene Preise nur durch einen fairen und lautereren Wettbewerb zu erreichen sind und nicht durch bloße Direktvergaben (siehe [TZ 35](#)).

Der RH empfahl Wiener Wohnen, die abgelaufenen Rahmenverträge so rasch wie möglich entsprechend den Vorgaben des Bundesvergabegesetzes neu auszuschreiben.

32.3

Laut Stellungnahme der Stadt Wien könne die Ausschreibung der fehlenden Rahmenverträge mit entsprechendem Qualitätsanspruch nicht auf einmal durchgeführt werden. Die Dauer des Vergabeverfahrens für einen Rahmenvertrag belaufe sich aufgrund des Vergaberechts auf durchschnittlich zwei Jahre.

Die Ressourcen im Bereich des Auftragswesens seien deutlich aufgestockt worden, um der unter [TZ 31](#) geschilderten Komplexität zu begegnen.

Zur Kritik an der zeitlichen Dimension der Neuauflage der Rahmenverträge seien jedoch folgende Umstände zu berücksichtigen:

- Es sei das sogenannte „Bedarfsträgersystem“ eingerichtet worden. Dies bedeute, dass die operativen Bereiche die erforderliche Leistung beim Bereich Auftragswesen bestellen. Das führe nicht nur zu einer deutlichen Qualitätsanhebung, sondern biete auch im Sinne der Compliance eine größtmögliche Streuung der Verantwortlichkeiten, erfordere jedoch eine intensive Schulung.
- Die Vergabestrategie sei insofern deutlich geändert worden, als die Ausschreibungen eine breite Streuung ermöglichen sollen. Dies erfolge durch eine Vergrößerung der Anzahl der Lose und die Einführung von Losbeschränkungen. Dadurch werde es auch kleineren und mittleren Unternehmen ermöglicht, am Vergabeverfahren teilzunehmen.
- Sei die Preiskalkulation nicht nachvollziehbar und sei daher bereits aufgrund der Kalkulation eine rechtswidrige oder zumindest minderqualitative Leistungserbringung zu erwarten, sehe sich Wiener Wohnen verpflichtet, derartige Angebote zum Schutz der Wirtschaft und des Arbeitsmarktes rigoros auszuschneiden.
- Die Kenntnisse der Internen Revision von Wiener Wohnen über Verflechtungen und Zusammenhänge diverser Firmen würden insofern genutzt, als wettbewerbswidrige Absprachen bestmöglich aufgespürt und ausgeschieden würden.
- Die derzeitige Konkurrenzsituation im Bauleistungssektor führe zu signifikant mehr Einsprüchen gegen Vergabeverfahren und Vergabeentscheidungen.
- Weiters sei das Vertragswesen von Wiener Wohnen deutlich verbessert worden, um die Rechtsposition von Wiener Wohnen im Falle mangelhafter Leistungserbringung zu verbessern und Claim-Management zu verhindern.

Die genannten Maßnahmen und Umstände würden den Vergabeprozess deutlich verlängern. Jedoch sei die eingeschlagene Vorgehensweise unerlässlich, um eine größtmögliche Transparenz und Qualität der Vergabe auch im Sinne der Compliance zu gewährleisten.

32.4

Der RH würdigte die von Wiener Wohnen gesetzten qualitativen Maßnahmen positiv. Dennoch sollten aus Sicht des RH die fehlenden Rahmenverträge — unter Berücksichtigung der dafür erforderlichen Verfahrensdauern und Qualitätsansprüche — möglichst rasch ausgeschrieben werden, um einen fairen und lautereren Wettbewerb zu gewährleisten.

Controlling Rahmenverträge

33.1 (1) Bestellungen aus den abgeschlossenen Rahmenverträgen riefen die operativen Einheiten von Wiener Wohnen über spezielle betriebswirtschaftliche Software direkt beim Vertragspartner des Rahmenvertrags ab. Die entsprechenden, nach Wertgrenzen gestaffelten Kompetenzen für die Beauftragung und Abrechnung hatte Wiener Wohnen unter Vorgabe eines Vier-Augen-Prinzips in einer Vorschrift gesondert geregelt.

(2) Es erfolgte keine Meldung des Bestellers an den Fachbereich Auftragswesen, wenn Leistungen aus Rahmenverträgen abgerufen wurden. Der externe Vertragspartner war verpflichtet – sofern im jeweiligen Vertrag vereinbart – Aufzeichnungen über alle aus dem Vertrag abgerufenen Leistungen zu führen und bis spätestens 15. Februar des an die Leistungserbringung nachfolgenden Jahres an Wiener Wohnen zu übermitteln.

(3) Wiener Wohnen richtete kein Controlling für die Rahmenverträge ein. Das Dezernat Rahmenverträge informierte lediglich ein Jahr vor Ablauf eines Rahmenvertrags den jeweiligen Bedarfsträger, damit dieser rechtzeitig den Bedarf prüfen und erforderlichenfalls die Neuausschreibung vorbereiten konnte.

33.2 Der RH hielt kritisch fest, dass Wiener Wohnen kein Controlling für die Rahmenverträge eingerichtet hatte und deshalb keinen Überblick über die bisher abgerufenen Leistungen hatte.

Der RH empfahl Wiener Wohnen, ein Controlling für die Rahmenverträge einzurichten, um die erforderliche Gesamtsicht über die Leistungsabrufe zu erlangen sowie Erkenntnisse für zukünftige Rahmenverträge generieren zu können.

33.3 Laut Stellungnahme der Stadt Wien sei und werde ein entsprechendes Controlling eingerichtet. Entsprechende vertragliche Regelungen seien geschaffen worden, wonach die jeweiligen Auftragnehmer zur Unterstützung einmal jährlich eine positionswise Auflistung der tatsächlich abgerufenen Leistungen vorzulegen hätten.

Vergabeverfahren Rahmenvertrag Baumeister

34.1 (1) Der RH wählte für die exemplarische Überprüfung des Vergabeverfahrens den Rahmenvertrag „Baumeisterarbeiten Hochbau“ mit dem höchsten geschätzten jährlichen Auftragswert von rd. 40 Mio. EUR aus; dieser entsprach rd. 40 % des geschätzten jährlichen Gesamtauftragswerts aller 23 zur Zeit der Gebarungsüberprüfung geltenden Rahmenverträge (rd. 102 Mio. EUR).

(2) Nach Auslaufen des Rahmenvertrags „Baumeisterarbeiten Hochbau“ mit 29. Februar 2012 leitete Wiener Wohnen noch im selben Jahr das neue Vergabeverfahren ein. Wiener Wohnen schrieb die Leistungen in insgesamt 48 Baulosen für die 23 Wiener Gemeindebezirke in einem offenen Verfahren im Oberschwellenbereich in Form eines Preisaufschlags–/–nachlassverfahrens mit veränderlichen Preisen nach dem Billigstbieterprinzip aus. Wiener Wohnen wollte mit der Teilung in 48 Baulose die Auftragnehmer möglichst breit streuen und auch kleineren Betrieben die Teilnahme am Verfahren ermöglichen.

(3) Die ersten Zuschlagsentscheidungen erfolgten im April 2014, im Juli 2014 und im Oktober 2014. Die Zuschlagsentscheidungen für die 48 Lose konnten aufgrund von Vergaberechtschutzverfahren, die insgesamt acht Bieter anstrebten, nicht zur gleichen Zeit erteilt werden. Das Vergabeverfahren dauerte somit insgesamt mehr als zwei Jahre. Die Aufträge für die 48 Baulose vergab Wiener Wohnen an sieben verschiedene Auftragnehmer mit einem Gesamtvolumen von rd. 119 Mio. EUR.

(4) Wiener Wohnen berichtigte die Ausschreibung insgesamt zehnmal, u.a.

- weil der Vergabekontrollsenat Wien sowohl Verfahrens– als auch Vertragsbestimmungen für nichtig erklärte und
- aus strategischen Überlegungen (Massenanpassung aus geänderter Strategie beim Leerwohnungsmanagement (siehe [TZ 21](#)) und Änderung der Vertragslaufzeit).

(5) Ein externer Berater übernahm für Wiener Wohnen die Prüfung der Preisangemessenheit, die vertiefte Angebotsprüfung und die Erstellung von bauwirtschaftlichen Stellungnahmen. Wiener Wohnen bezahlte dafür rd. 101.000 EUR.

(6) Im August 2015 kündigte Wiener Wohnen drei der vergebenen Baulose aufgrund von Unregelmäßigkeiten seitens des Auftragnehmers. Baumeisterarbeiten im Bereich dieser Baulose vergab Wiener Wohnen seither im Zuge der Direktvergabe aus der Kontrahenten–Datenbank (siehe [TZ 35](#)).

(7) Wiener Wohnen hielt die Vorgaben des Internen Kontrollsystems entsprechend der Kompetenzmatrix (Anhang 2) — wie die erforderliche Zusammensetzung der Kommission bei Angebotsöffnung, die Entscheidung der Vergabekommission vor Vertragsabschluss, Einhaltung der Unterschriftenregelungen oder Prüfungen nach dem Mehr–Augen–Prinzip — bei der Auftragsvergabe des Rahmenvertrags ein.

34.2

(1) Der RH kritisierte, dass Wiener Wohnen die Ausschreibung des Rahmenvertrags für „Baumeisterarbeiten Hochbau“ zehnmal berichtigen musste, wobei zumindest die Berichtigungen aufgrund der Entscheidungen des Vergabekontrollsenats, dass Vergabe- und Verfahrensbestimmungen nichtig waren, sowie die Berichtigungen aufgrund der geänderten strategischen Ausrichtungen von Wiener Wohnen vermeidbar gewesen wären.

Der RH empfahl Wiener Wohnen, Ausschreibungen zukünftig so zu gestalten, dass Vergabe- und Verfahrensbestimmungen den rechtlichen Vorgaben entsprechen. Zudem sollten strategische Überlegungen vor der Ausschreibung erfolgen, um daraus resultierende Änderungen im Zuge des Vergabeverfahrens zu vermeiden.

(2) Der RH hielt weiters kritisch fest, dass Wiener Wohnen einen externen Berater für die Prüfung der Preisangemessenheit, die vertiefte Angebotsprüfung und die Erstellung von bauwirtschaftlichen Stellungnahmen beauftragte, obwohl diese Aufgaben nach Ansicht des RH vom Bauherrn wahrzunehmen wären.

Der RH empfahl Wiener Wohnen, das Know-how für die Durchführung von Vergabeverfahren zu verstärken bzw. aufzubauen, weil dies zu den Grundaufgaben eines öffentlichen Auftraggebers zählt. Auf externe Beratungsleistungen sollte in so geringem Umfang wie möglich und allenfalls zur Lösung von Spezialfragen zurückgegriffen werden.

(3) Der RH stellte fest, dass die Direktvergabe der Leistungen aus den drei gekündigten Losen grundsätzlich vergaberechtlich zulässig war.

Er verwies in diesem Zusammenhang jedoch auf seine Empfehlung in **TZ 35**.

34.3

Laut Stellungnahme der Stadt Wien stelle die Ausschreibung des Baumeisterrahmenvertrags im Jahr 2012 insofern eine Besonderheit dar, als bei dieser erstmals die zu **TZ 32** dargestellten neuen Vergabestrategien zum Tragen kamen. Überdies habe es sich bei diesem Rahmenvertrag um jenen mit dem höchsten geschätzten jährlichen Auftragswert gehandelt.

Im Zuge dieser Ausschreibung hätten sich Bedienstete von Wiener Wohnen großem Druck ausgesetzt gesehen (Interventionen, anonyme Anzeigen und Drohungen), dem letztlich auch mit einer Sicherheitsberatung durch die Polizei begegnet worden sei. Weiters hätten einige derzeit noch nicht abgeschlossene zivil- und strafrechtliche Verfahren ihren Ursprung in dieser Ausschreibung.

Die vom RH dargestellten Strategieänderungen im Laufe des Ausschreibungsverfahrens hätten daher zu einem guten Teil auch auf der Intention beruht, Bediens-

tete zu schützen. Weiters sei es dadurch notwendig gewesen, externe Beraterleistungen in größerem Umfang als sonst üblich in Anspruch zu nehmen.

34.4

Der RH hielt gegenüber der Stadt Wien fest, dass — ungeachtet der von Wiener Wohnen angegebenen und aus Sicht des RH aner kennenswerten strategischen Änderung zum Schutz der Bediensteten — die Ausschreibung berichtigt werden musste, weil der Vergabekontrollsenat Wien sowohl Verfahrens– als auch Vertragsbestimmungen für nichtig erklärt hatte, Massenanpassungen erforderlich waren und die Vertragslaufzeit geändert wurde. Gerade bei großen und mit hohem Risikopotenzial behafteten Vergabeverfahren ist es nach Ansicht des RH deshalb wichtig, das Know–how der eigenen Bediensteten für die Durchführung von Vergabeverfahren aus– bzw. aufzubauen.

Direktvergaben

Kontrahenten–Datenbank

35.1

(1) Bis März 2014 rief Wiener Wohnen aus verwaltungsökonomischen Gründen Leistungen aus Rahmenverträgen ohne gesonderte Angebotseinholung im Zuge einer Direktvergabe auch dann noch ab, wenn die Rahmenverträge abgelaufen waren (siehe [TZ 32](#)). Da die gegenständlichen Leistungen unter dem Schwellenwert für die Direktvergabe von 100.000 EUR lagen, war der Beschaffungsvorgang vergaberechtlich als Direktvergabe gemäß Bundesvergabegesetz 2006 zu qualifizieren.

(2) Ab März 2014 richtete Wiener Wohnen eine sogenannte „Kontrahenten–Datenbank“ ein. Falls keine Rahmenverträge über die benötigten Leistungen abgeschlossen waren, konnte das Personal von Wiener Wohnen auf Unternehmen aus gewerke wise zusammengesetzten Pools mittels Direktvergabe zurückgreifen. Eine Eintragung eines Unternehmens in einen Pool erfolgte über einen Antrag des jeweiligen Bedarfsträgers von Wiener Wohnen.

(3) Um den Nachweis der Befugnis, der finanziellen, wirtschaftlichen und der technischen Leistungsfähigkeit sowie der beruflichen Zuverlässigkeit zu erbringen, legte Wiener Wohnen dem Antrag auf Neueintragung einen Auszug aus dem Auftragnehmerkataster Österreich bei oder forderte die Unterlagen beim Unternehmen ein.

Nach positiver Eignungsprüfung durch Wiener Wohnen erfolgte eine Eintragung des Unternehmens in einen Pool. Diese war drei Monate gültig und konnte bei Bedarf verlängert werden.

(4) Vor Beauftragungen mussten die Besteller der Leistungen (Personal von Wiener Wohnen) die weiteren vergaberechtlich erforderlichen Eignungsnachweise vom Pool-Unternehmen anfordern und prüfen. Gemäß Vorgaben von Wiener Wohnen war es nicht notwendig, mehr als ein Angebot anzufordern. Die Preisangemessenheit beurteilten die Besteller aufgrund ihrer Erfahrung.

35.2

(1) Der RH hielt fest, dass die Direktvergabe von Leistungen aus abgelaufenen Rahmenverträgen an Unternehmen aus der Kontrahenten-Datenbank grundsätzlich vergaberechtlich zulässig war,¹⁷ bis abgelaufene Rahmenverträge wieder erneuert waren.

Zur Erneuerung der Rahmenverträge verwies der RH auf seine Empfehlung in [TZ 32](#).

(2) Der RH hielt weiters kritisch fest, dass die Vorgaben von Wiener Wohnen zur Beurteilung der Preisangemessenheit bei Direktvergaben nicht vorsahen, Vergleichsangebote einzuholen. Die Preisangemessenheit der Angebote beurteilten die Leistungsbesteller (Personal von Wiener Wohnen) aufgrund ihrer Erfahrung, was nach Ansicht des RH die Objektivität der Entscheidungen beeinträchtigen konnte. Ungeachtet dessen, dass die im Pool vertretenen Unternehmen den Nachweis der Befugnis, der finanziellen, wirtschaftlichen und technischen Leistungsfähigkeit sowie der beruflichen Zuverlässigkeit erbringen mussten, hielt der RH kritisch fest, dass angemessene Preise seines Erachtens nur durch einen fairen und lautereren Wettbewerb erreicht werden konnten, der durch die Direktvergabe an Unternehmen aus dem Pool nicht gegeben war.

Der RH empfahl Wiener Wohnen – unter Berücksichtigung der Transaktionskosten – bei Direktvergaben ab gesondert festzusetzenden Wertgrenzen zur Beurteilung der Preisangemessenheit verpflichtend zumindest drei Angebote einzuholen.

(3) Der RH hielt positiv fest, dass durch die vorgeschriebene Prüfung der in die Kontrahenten-Datenbank einzutragenden Unternehmen in mehreren Abteilungen und Ebenen ein funktionierendes Internes Kontrollsystem im Sinne eines Vier-Augen-Prinzips sichergestellt war.

35.3

Laut Stellungnahme der Stadt Wien seien für Direktvergaben im gesamten „Konzern“ nach Wertgrenzen gestaffelte Regelungen in Kraft, die bei entsprechender Höhe Vergleichsangebote bei Direktvergaben erfordern. Bei dem mit Abstand größten Teil der Direktvergaben (Bauleistungsbeschaffungen) sei für jedes Angebot mindestens ein Vergleichsangebot einzuholen. Weiters werde auch bei jedem Angebot ein genereller Marktpreisvergleich auf Positionsebene durchgeführt. Darü-

¹⁷ Unter der Voraussetzung, dass diese Datenbank allen interessierten Unternehmen offenstand und keiner besonderen auftragsbezogenen Präqualifikation unterlag.

ber hinaus sei durch den Direktvergabesupport der Kundenservice ein Mehraugenprinzip über Unternehmensgrenzen hinweg gewährleistet, was eine wichtige Compliance-Maßnahme darstelle.

Vergabefälle Leerwohnungssanierungen

36.1 (1) Der jeweils für ein Sanierungsvorhaben zuständige Werkmeister von Wiener Wohnen legte die erforderlichen Baumaßnahmen fest und rief entweder die Leistungen aus bestehenden Rahmenverträgen (falls vorhanden) ab oder holte direkt von Unternehmen Angebote ein. Nach Prüfung der Angebote legte er diese zur Prüfung und Genehmigung seinem jeweils Vorgesetzten vor.

(2) Der RH überprüfte exemplarisch zwei Beispiele (siehe Tabelle 13), um die Vorgehensweise von Wiener Wohnen bei der Sanierung von Leerwohnungen zu beurteilen.

Tabelle 13: Beispielfälle Sanierung Leerwohnung

	Wohnung 1	Wohnung 2
Objekt	1120 Wien, Hohenbergstraße	1210 Wien, Pragerstraße
Wohnungsgröße (Nutzfläche)	64 m ²	102 m ²
Leistungsumfang	Malerarbeiten	Baumeisterarbeiten
Angebotsherkunft	Unternehmer aus Pool (siehe TZ 35 , Positionen und Preise stammten aus einem abgelaufenen Rahmenvertrag)	Unternehmer aus Pool (siehe TZ 35 , Preise stammten teilweise aus einem abgelaufenen Rahmenvertrag)
Angebotspreis (in EUR)	3.000	3.369
Auftragsdatum	27. Mai 2014	2. Juni 2014
	in EUR	
Auftragssumme	2.650	3.369
Schlussrechnungssumme	3.296	4.093
Differenz Auftrags- zu Schlussrechnungssumme	646	724
Begründung Differenz	Mengenmehrungen und zusätzliche Leistungen	Mengenmehrungen und Erhöhung der Regiestunden
Prüfung Rechnung „roLReP“ (siehe TZ 24)	nein	nein

Quelle: RH

36.2 Der RH hielt fest, dass Wiener Wohnen bei den beiden von ihm exemplarisch überprüften Fällen die eigenen Vergabevorschriften und damit auch die Regelungen des Bundesvergabegesetzes zu den Direktvergaben einhielt.

Der RH verwies hinsichtlich der Problematik der Steigerungen der abgerechneten zu den beauftragten Summen und der fehlenden Prüfung der Rechnungen bei den Malerarbeiten der Wohnung 1 sowie den Baumeisterarbeiten der Wohnung 2 auf seine Feststellungen in der **TZ 24**.

Vergabewesen Haus– und Außenbetreuung

Rechtsgrundlagen

- 37**
- (1) Bei der Vergabe von Aufträgen an Dritte unterlag die Haus– und Außenbetreuung als öffentlicher Auftraggeber den Bestimmungen des Bundesvergabegesetzes 2006.
- (2) Die Haus– und Außenbetreuung verfügte zudem über folgende interne Vorschriften zur Vergabe:
- Richtlinie „Lieferantenmanagement–Konzept“,
 - Richtlinie „Beschaffung von Lieferungen und Leistungen gemäß Bundesvergabegesetz“.
- (3) In der konkreten Anwendung der internen Vergabevorschriften der Haus– und Außenbetreuung stellte der RH folgende Mängel fest und verwies auf seine Feststellungen und Empfehlungen in den entsprechenden TZ:
- Bei der Vergabe der geistigen Dienstleistungen (Generalplaner, Örtliche Bauaufsicht und Projektsteuerung und –controlling) holte die Haus– und Außenbetreuung entgegen der Richtlinie „Lieferantenmanagement–Konzept“ keine drei Vergleichsangebote ein (siehe **TZ 38**).
 - Bei der Vergabe der Baumeisterleistungen unterliefen der Haus– und Außenbetreuung Fehler bei der sogenannten formalisierten Öffnung der Angebote (siehe **TZ 39**).

Um- und Zubau Betriebsgebäude

Projektübersicht

38.1 (1) Der RH überprüfte exemplarisch den Um- und Zubau (2011 bis 2012) eines Betriebsgebäudes¹⁸ in der Julius-Ficker-Straße im 21. Wiener Gemeindebezirk, um die Vorgehensweise der Haus- und Außenbetreuung bei der Projektabwicklung zu beurteilen. Das Budget betrug rd. 1,31 Mio. EUR, die tatsächlichen Kosten beliefen sich auf rd. 1,20 Mio. EUR.

Die nachstehende Tabelle gibt einen Überblick über die Projektabwicklung.

Tabelle 14: Projektübersicht – Um- und Zubau Betriebsgebäude Julius-Ficker-Straße

Funktion	Wahrnehmung	Auftrag vom	Auftragssumme	Vergabeverfahren	Aufgaben
Generalplaner	extern	Mai 2011 und Oktober 2011	rd. 83.000 EUR	Direktvergabe ohne Vergleichsangebote	– Planung – Vorbereitung und Mitwirkung bei der Vergabe der Bauleistungen
Örtliche Bauaufsicht und Projektsteuerung und -controlling	extern	Mai 2011	rd. 79.000 EUR	Direktvergabe ohne Vergleichsangebote	– Bauüberwachung – Termin- und Kostenverfolgung – Rechnungsprüfung – Bearbeitung der Mehr- und Minderkostenforderungen – Übernahme und Abnahme
Projektleitung	Haus- und Außenbetreuung				

Quelle: RH

(2) Die interne Richtlinie „Lieferantenmanagement-Konzept“ der Haus- und Außenbetreuung sah – in Ergänzung der Bestimmungen des Bundesvergabegesetzes – vor, dass bei Angeboten, die nicht über eine Ausschreibung oder eine Rahmenvereinbarung erfolgten, Angebote von mindestens drei Lieferanten vergleichsweise herangezogen werden sollten.

38.2 (1) Der RH stellte hinsichtlich der Funktionstrennung bei dem überprüften Projekt keine Mängel fest.

(2) Der RH hielt fest, dass die Haus- und Außenbetreuung das vorgegebene Budget von rd. 1,31 Mio. EUR mit tatsächlichen Kosten von rd. 1,20 Mio. EUR beim Um- und Zubau eines Betriebsgebäudes einhielt.

¹⁸ Die Baumaßnahmen umfassten die Errichtung eines nicht unterkellerten Betriebsgebäudes mit Büro-, Umkleide-, Sanitär- und Lagerräumen sowie Werkstätten.

(3) Der RH bemängelte, dass die Haus- und Außenbetreuung bei den beiden überprüften Vergabefällen — entgegen der internen Richtlinie — nicht jeweils drei, sondern nur jeweils ein Angebot einholte.

Der RH vertrat die Ansicht, dass bei Direktvergaben grundsätzlich mehrere Preisaukünfte einzuholen sind, um — in Umsetzung der internen Richtlinie der Haus- und Außenbetreuung — den Prinzipien der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit zu genügen.

Vergabe Baumeisterarbeiten

39.1 (1) Der RH überprüfte exemplarisch die Vergabe der Baumeisterarbeiten (siehe Tabelle 15) mit einem Auftragsvolumen von rd. 389.000 EUR, um den Vergabeprozess zu beurteilen.

Tabelle 15: Vergabe Baumeister

Gewerk	Baumeister
Vergabeverfahren	nicht offenes Verfahren ohne vorherige Bekanntmachung
eingetroffene Angebote	6
Angebotsöffnung	20. September 2011
Auftrag	24. Oktober 2011
Auftragssumme	rd. 389.000 EUR
Schlussrechnungssumme (Pauschale)	rd. 412.000 EUR

Quelle: RH

(2) Folgende Mängel traten bei der sogenannten „formalisierten“ Öffnung der Angebote gemäß Bundesvergabegesetz und der Beauftragung auf.

Tabelle 16: Mängel im Vergabeverfahren Baumeisterarbeiten

Mängel bei formalisierter Angebotsöffnung
Eingangsverzeichnis der eingetroffenen Angebote fehlte
Angebotsöffnung nicht in der Reihenfolge des Einlangens
Zusammensetzung der Vergabekommission nicht nachvollziehbar
Unterschriften der Mitglieder der Vergabekommission in der Niederschrift nicht ersichtlich
Nachlass eines Bieters in der Niederschrift nicht angeführt
nicht nachvollziehbare Markierungen auf der Niederschrift betreffend: <ul style="list-style-type: none">– Unversehrtheit der Angebotskuverts– Vorliegen Begleitschreiben– Vorliegen Datenträger– Vorliegen rechtsgültige Fertigung
Ende der Öffnung nicht in der Niederschrift vermerkt
fehlende Sicherung der Angebote (bspw. durch Lochung)
Mängel bei Beauftragung
Auftragserteilung (24. Oktober 2011) vier Tage nach Ende der Zuschlagsfrist (20. Oktober 2011)

Quelle: RH

39.2

(1) Der RH kritisierte, dass der Haus– und Außenbetreuung beim Vergabeverfahren Baumeisterarbeiten mehrere Fehler — in Verletzung wesentlicher Bestimmungen des Bundesvergabegesetzes — unterliefen, die insgesamt der Ordnungsmäßigkeit des Vergabeverfahrens zuwiderliefen sowie die Transparenz und die Fairness des Wettbewerbs beeinträchtigten.

Der RH empfahl der Haus– und Außenbetreuung, die formalisierte Öffnung der Angebote gemäß Bundesvergabegesetz einzuhalten, um die Ordnungsmäßigkeit und Transparenz des Vergabeverfahrens sowie die Gleichbehandlung aller Bieter sicherzustellen.

(2) Wenngleich im überprüften Vergabeverfahren die Erteilung des Auftrags nach verstrichener Zuschlagsfrist zu keinen negativen Folgewirkungen¹⁹ für die Haus– und Außenbetreuung führte, empfahl der RH der Haus– und Außenbetreuung, bei der Vergabe von Leistungen die vorgegebenen Zuschlagsfristen einzuhalten, um eine ungünstige juristische Position gegenüber Bieter zu vermeiden.

39.3

Laut Stellungnahme der Haus– und Außenbetreuung seien die Empfehlungen vollinhaltlich umgesetzt worden. Dass im konkret geprüften Vergabeverfahren formale Mängel aufgetreten seien, sei der Gesellschaft schon vor Prüfung durch den RH bewusst gewesen. In Folge dessen sei daher das Know-how in der Abteilung Recht und Einkauf ausgebaut worden. Durch laufende Schulungsmaßnahmen sowie die

¹⁹ Entfall der Bindungswirkung des Angebots für den Bieter

gezielte Beiziehung externer Vergabeexpertinnen und –experten seien derartige Formalmängel künftig auszuschließen.

Verrechnung der Bauleistungen durch Wiener Wohnen

Gesetzliche Grundlagen der Leistungsverrechnung an die Mieterinnen und Mieter

40 Die von Wiener Wohnen verwalteten Wohnhäuser unterlagen dem MRG. Demnach waren Leistungen, die für das betreffende Wohnhaus erbracht werden, entweder in der Hauptmietzinsreserve (Instandsetzungs- bzw. Reparaturarbeiten)²⁰ oder in der Betriebskostenabrechnung²¹ den Mieterinnen und Mietern zu verrechnen.

Ausgabenentwicklung in den Leistungsbereichen

41.1 (1) Die Zielstruktur 2016 von Wiener Wohnen gab die Leistungsbereiche vor: Instandhaltung, Leerwohnungsmanagement und Sanierung (siehe **TZ 4**).

Die Ausgabenentwicklung der einzelnen Leistungsbereiche, unterteilt in die Bereiche Hauptmietzins, Betriebskosten und Eigentümer (Wiener Wohnen), zeigte von 2011 bis 2015 folgendes Bild:

²⁰ § 20 MRG

²¹ Die Leistungen sind in § 21, § 22, § 23 und § 24 MRG abschließend vorgegeben; dazu zählen bspw. Kosten für die Wasserversorgung oder Aufwendungen für die Hausbetreuung.

Tabelle 17: Ausgabenentwicklung nach Leistungsbereichen

Bezeichnung	2011	2012	2013	2014	2015
	in Mio. EUR				
Instandhaltung	193,55	206,55	192,20	168,67	174,65
<i>davon</i>					
<i>hauptmietzinswirksam</i>	154,63	166,15	151,10	124,87	127,36
<i>betriebskostenwirksam</i>	38,80	40,18	41,06	43,82	45,03
<i>Eigentümer</i>	0,12	0,23	0,03	0,02	2,26
Leerwohnung inkl. Lokale	278,22	273,90	190,72	141,20	120,53
<i>davon</i>					
<i>hauptmietzinswirksam</i>	278,22	273,90	190,72	141,20	120,53
Sanierung	123,85	128,10	111,20	85,35	87,21
<i>davon</i>					
<i>hauptmietzinswirksam</i>	50,63	36,38	24,97	24,65	27,10
<i>Eigentümer</i>	73,22	91,72	86,23	60,70	60,11
Bauservice Leistungen	–	–	–	0,54	9,84
<i>davon</i>					
<i>Eigentümer</i>	–	–	–	0,54	9,84
Gesamtsumme	595,62	608,55	494,12	395,75	392,23

Quelle: Wiener Wohnen

Laut Wiener Wohnen war die rückläufige Entwicklung bei den Gesamtausgaben auf die Zielsetzung einer wirtschaftlichen Gebäudebewirtschaftung und einer ausgeglichenen Bilanzierung zurückzuführen.

(2) Ab dem Jahr 2014 erbrachte die Kundenservice sogenannte Bauservice²²-Leistungen (siehe **TZ 9**) für Wiener Wohnen, die Wiener Wohnen zuvor selbst ausgeführt hatte. Die Kosten für das Bauservice konnte Wiener Wohnen den anderen drei Leistungsbereichen nicht anteilig zuordnen, weil es sich dabei laut Aussage von Wiener Wohnen um „Organisationskosten“ handelte.

Mit der Fertigstellung der „Produktkostenrechnung“ sollen laut Wiener Wohnen zukünftig die Organisationskosten auf die drei Kostenstellen Instandhaltung, Leerwohnungsmanagement und Sanierung aufgeteilt werden.

41.2

(1) Der RH wertete — vor dem Hintergrund der Zielsetzungen der wirtschaftlichen Gebäudebewirtschaftung und der ausgeglichenen Bilanzierung (siehe **TZ 10**) — die rückgängige Entwicklung der Ausgaben in den Leistungsbereichen positiv.

²² Dazu zählen insbesondere Abrechnungskontrolle, Erstellung von Leistungsverzeichnissen und Preisprüfung, Direktvergabe, Baumanagerservice sowie Projektleitung bei der Sanierung von Großprojekten.

(2) Der RH wies darauf hin, dass Wiener Wohnen die sogenannten Bauservice-Leistungen der Kundenservice im überprüften Zeitraum den Leistungsbereichen nicht anteilig zuordnete.

Da die Bauservice-Leistungen nach Ansicht des RH Gemeinkostencharakter aufwiesen, empfahl er Wiener Wohnen – im Sinne der Aussagekraft der angestrebten Produktkostenrechnung – deren Zuordnung auf die einzelnen Leistungsbereiche.

41.3 Laut Stellungnahme der Stadt Wien werde die Zuordnung von Leistungen der Kundenservice zu den Produkten von Wiener Wohnen im Zuge der derzeit in Entstehung befindlichen Produktkostenrechnung realisiert.

Erhöhung der Hauptmietzinse gemäß § 18 MRG

42.1 (1) Wiener Wohnen kann als Vermieterin Hauptmietzinse gemäß § 18 MRG – nach vorheriger Bewilligung durch die Gemeinde²³ – erhöhen, wenn

- die Kosten der vom Vermieter durchzuführenden, unmittelbar heranstehenden größeren Erhaltungsarbeit in der Summe der sich in den vorausgegangenen zehn Kalenderjahren ergebenden Mietzinsreserven oder Mietzinsabgänge keine Deckung finden und wenn
- diese Kosten die während des Verteilungszeitraums zu erwartenden Hauptmietzinseinnahmen übersteigen.

Die Erhöhung des Hauptmietzinses soll in diesen Fällen den Fehlbetrag abdecken.

(2) Zwischen dem 15. Juli 2010 und dem 15. Juli 2015 brachte Wiener Wohnen in Summe 82 Schlichtungsanträge gemäß § 18 MRG ein (siehe Tabelle 18).

Tabelle 18: Anzahl Schlichtungsanträge gemäß § 18 MRG

2010 bis 2011	2011 bis 2012	2012 bis 2013	2013 bis 2014	2014 bis 2015
jeweils 15. Juli bis 14. Juli				
56	14	8	1	3

Quelle: Wiener Wohnen

Laut Wiener Wohnen ging die Anzahl der eingebrachten Schlichtungsanträge zurück, weil sich die Einnahmensituation verbessert hatte. Aus den § 18-Verfahren zur Mietzinserhöhung resultierten laut Wiener Wohnen zudem oft nur geringe Er-

²³ Die MA 50 der Stadt Wien ist u.a. als Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten tätig und damit auch als Abwicklungsstelle für § 18-Verfahren zuständig.

höhungen, was den Verfahrensaufwand nicht mehr rechtfertigen würde. Auch hätten große Auffassungsunterschiede mit der Schlichtungsstelle geplante Mietzinserhöhungen verhindert.

(3) Von den im überprüften Zeitraum insgesamt 82 eingebrachten Schlichtungsanträgen zog Wiener Wohnen zwei Anträge zurück; 37 Anträge wies die Schlichtungsstelle — überwiegend wegen notwendiger Korrekturen der Hauptmietzinsabrechnung — ab.

(4) Wiener Wohnen hatte im überprüften Zeitraum bei den 43 genehmigten Anträgen mit den Erhaltungsarbeiten bei 29 Wohnhausanlagen begonnen und davon sieben bereits abgeschlossen. Die übrigen 14 Objekte begann sie bis Anfang 2016 noch nicht, u.a. wegen langer Baudauer sowie nachträglicher Überarbeitung von Leistungsverzeichnissen. Bei zwei der 14 Objekte (jeweils Schlichtungsstellenantrag im Oktober 2010, positive Schlichtungsentscheidung im April 2013 und Rechtskraftbestätigung im Juni 2013) plante Wiener Wohnen den Baubeginn im April 2017. Der rund vier Jahre nach der Rechtskraftbestätigung geplante Baubeginn war laut Wiener Wohnen auf hinzugekommene neue Maßnahmen, wie den rechts-sicheren Gebäudebetrieb und die Durchführung der Erhaltungsarbeiten aus eigenen Ressourcen (statt Beauftragung Externer), zurückzuführen.

(5) Wiener Wohnen führte in 20 Fällen Erhaltungsarbeiten durch, in denen eine abweisende Entscheidung der Schlichtungsstelle vorlag. Der Direktor von Wiener Wohnen genehmigte in 19 Fällen — bei abweisenden Entscheidungen der Schlichtungsstelle — einen Vorgriff auf die Hauptmietzinseinnahmen der nächsten zehn Jahre.

42.2

(1) Der RH wies auf den starken Rückgang der Schlichtungsanträge sowie die große Anzahl abgewiesener Anträge und die dadurch erforderlichen Vorgriffe auf die Hauptmietzinseinnahmen der nächsten zehn Jahre im überprüften Zeitraum hin. Nach Ansicht des RH ist für die Qualität des Portfoliomanagements (siehe [TZ 19](#)) auch die Bedachtnahme auf Wirtschaftlichkeitsaspekte — und damit auch die Finanzierung (Durchsetzung von Mietzinserhöhungen bzw. Vorgriffe auf die Hauptmietzinseinnahmen) — der Sanierungsmaßnahmen von entscheidender Bedeutung.

(2) Der RH wies zudem darauf hin, dass die geringe Erfolgsquote der Anträge gleichzeitig unproduktiven Verwaltungsaufwand für Wiener Wohnen bedeutete.

(3) Der RH erachtete die Abwicklungsdauer von teilweise mehr als sechs Jahren (Schlichtungsstellenantrag bis geplanter Baubeginn) bzw. drei Jahren (Rechtskraftbestätigung bis geplanter Baubeginn) für übermäßig lang. Lange Baudauer, nachträgliche Überarbeitungen von Leistungsverzeichnissen und neue Maßnahmen

wiesen auf ein erhebliches Verbesserungspotenzial bei der Umsetzung der Erhaltungsarbeiten hin.

Der RH empfahl Wiener Wohnen, das Verbesserungspotenzial bei der Umsetzung der Erhaltungsarbeiten zu nutzen, um die Zeitspanne vom Schlichtungsstellenantrag bis zum geplanten Baubeginn zu reduzieren und rascher mit der Bauausführung beginnen zu können.

42.3

Laut Stellungnahme der Stadt Wien unterliege Wiener Wohnen der Verpflichtung, Ansprüche auf zustehende Einnahmen auszuschöpfen. Ob Schlichtungsstellenverfahren in einer Angelegenheit gemäß § 18 MRG Erfolgsaussichten hätten, würde mittlerweile vor Einbringung des Antrags nochmals im Detail geprüft, um frustrierenden Verwaltungsaufwand zu vermeiden. In allen Fällen, in denen das Verfahren vor Gericht gebracht worden sei, sei dem Antrag von Wiener Wohnen stattgegeben worden.

Die Dauer derartiger Verfahren bringe es auch mit sich, dass sich zwischenzeitig der Baupreisindex deutlich verändert habe und sich auch die Rechtslage (Brandschutzbestimmungen, ÖNORMEN etc.) gravierend ändern könne. Deshalb sei in den vom RH dargestellten Fällen die gesamte Planung einer Revision zu unterziehen gewesen.

Durch die völlige Neugestaltung der Ablauforganisation des Sanierungsbereichs (Projektmanagementrichtlinie) seien die Abläufe derart verändert worden, dass innerbetriebliche Verzögerungen auszuschließen wären.

Hauptmietzinsabrechnung am Beispiel der Sanierung Simmeringer Hauptstraße 106–108

43.1

(1) Der RH überprüfte exemplarisch das Projekt Sanierung Simmeringer Hauptstraße 106–108 im 11. Wiener Gemeindebezirk, um die Vorgehensweise von Wiener Wohnen bei der Hauptmietzinsabrechnung zu beurteilen.

(2) Wiener Wohnen wollte die Finanzierung des Sanierungsprojekts ursprünglich durch ein § 18 MRG–Verfahren zur Erhöhung des Hauptmietzinses und Zuhilfenahme von Fördermitteln des Landes Wien durchführen. Die Schlichtungsstelle wies den Antrag von Wiener Wohnen ab, weil die gesetzlichen Voraussetzungen (siehe [TZ 42](#)) nicht gegeben und die Kosten der Erhaltungsarbeiten durch die laufenden Hauptmietzinseinnahmen gedeckt seien. Im Jahr 2012 änderte Wiener Wohnen die Finanzierung auf einen Vorgriff auf die zukünftigen Hauptmietzinseinnahmen und nahm zusätzlich Fördermittel des Landes Wien in Anspruch.

(3) Die Kosten für die Wohnhaussanierung beliefen sich auf rd. 1,96 Mio. EUR. Die Fördermittel (nicht rückzahlbarer Beitrag von 473.030 EUR, ein Förderungsdarlehen von 473.030 EUR sowie laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse von 247.920 EUR durch die Förderstelle des Landes Wien, MA 50 Gruppe Haussanierung) wies Wiener Wohnen als Einnahmen in den Hauptmietzinsabrechnungen aus.

(4) Die Auswertung der Buchungsliste durch den RH zeigte, dass Wiener Wohnen dem Projekt — allein durch die Berücksichtigung der Haftungsrücklässe der drei größten Auftragnehmer — überhöhte Kosten zubuchte (Baumeisterarbeiten rd. 16.900 EUR, Fensterarbeiten rd. 8.700 EUR und Schlosserarbeiten rd. 4.700 EUR), obwohl Wiener Wohnen zum Buchungszeitpunkt von den Auftragnehmern die Haftungsrücklässe einbehalten hatte.

(5) Wiener Wohnen buchte — ungeachtet der Fehlverbuchung des Haftungsrücklasses — dem Projekt um rd. 3.900 EUR für die Baumeisterarbeiten mehr zu als der Auftragnehmer gefordert hatte.

43.2

(1) Der RH kritisierte Wiener Wohnen, weil sie dem Sanierungsprojekt infolge der einbehaltenen und nicht ausbezahlten Haftungsrücklässe insgesamt rd. 30.000 EUR um Jahre verfrüht zubuchte und damit die Hauptmietzinsabrechnung zu Ungunsten der Mieterinnen oder Mieter verfälschte.

Der RH empfahl Wiener Wohnen, künftig die Verbuchung der Haftungsrücklässe zum Auszahlungszeitpunkt vorzunehmen, um in der Hauptmietzinsabrechnung die Einnahmen und Ausgaben der jeweiligen Kalenderjahre korrekt abzubilden.

(2) Weiters zeigte der RH kritisch auf, dass Wiener Wohnen die Mieterinnen und Mieter mit Forderungen von rd. 3.900 EUR im Wege der Hauptmietzinsabrechnung belastete, die der Auftragnehmer für die Baumeisterarbeiten nicht gestellt hatte.

Weiters empfahl der RH Wiener Wohnen, die bei der Sanierung Simmeringer Hauptstraße 106–108 erfolgten Fehlerrechnungen bezüglich der Haftungsrücklässe (rd. 30.000 EUR) und des überhöht zugebuchten Betrags (rd. 3.900 EUR) rückgängig zu machen sowie die Hauptmietzinsabrechnung richtigzustellen.

(3) Um ungerechtfertigte Belastungen der Mieterinnen und Mieter aus Fehlerrechnungen generell zu vermeiden, empfahl der RH Wiener Wohnen weiters, durch interne Kontrollmaßnahmen sicherzustellen, dass die Hauptmietzinsabrechnungen sachlich richtig erfolgen.

43.3

Laut Stellungnahme der Stadt Wien stelle die Hauptmietzinsabrechnung lediglich eine „rein rechnerische Aufstellung“ dar, die keinen direkten Einfluss auf die Mietzins- oder Betriebskostenzahlungen der Mieterinnen und Mieter besitze. Eine tatsächliche finanzielle Belastung der Mieterinnen und der Mieter könne aus der Hauptmietzinsabrechnung nur nach nachprüfender Kontrolle durch die Schlichtungsstelle (bzw. ein Gericht) im Zuge eines § 18 MRG-Verfahrens entstehen. Im gegenständlichen Fall sei, wie richtig dargestellt, keine Erhöhung des Mietzinses gemäß § 18 MRG in Anspruch genommen worden.

Die einbehaltenen Haftungsrücklässe seien jeweils durch eine vom Auftragnehmer beigestellte Bankgarantie ersetzt worden, sodass die einbehaltenen Haftungsrücklässe auszubezahlen gewesen seien. Die Verbuchung von Sicherstellungen erfolge bei der Stadt Wien einheitlich im Wege der MA 6; dabei würde die Eingangsrechnung vorerst zur Gänze gebucht, erst anschließend erfolge die Buchung des Haftungsrücklasses. Die Gebarung von Sicherstellungen sei durch das „Handbuch für die Gebarung von Sicherstellungen bei Bau-, Liefer- und Dienstleistungsverträgen“ einheitlich geregelt worden, das als mitgeltendes Dokument zur „Fachlichen und organisatorischen Unternehmensrichtlinie (FOUR)“ im Juni 2015 in Geltung gesetzt worden sei.

Bei dem vom RH kritisierten überhöht zugebuchten Betrag handle es sich um eine „Ablösezahlung“ gemäß § 10 MRG für eine von einer Mieterin eingebaute Fernwärmeheizung. Als Serviceleistung gegenüber der Mieterin sei in diesem Fall eine Direktverrechnung zwischen Wiener Wohnen und Wien Energie erfolgt. Inhaltlich sei somit die Zubuchung richtig erfolgt, die Periodendarstellung derselben weise jedoch Mängel auf, die künftig durch Anweisung der damit befassten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zu vermeiden wären.

43.4

Der RH entgegnete Wiener Wohnen, dass § 20 MRG den Vermieter verpflichtete, „in übersichtlicher Form eine Abrechnung über die Einnahmen und Ausgaben eines jeden Kalenderjahres zu legen“. Die Hauptmietzinsabrechnung wäre dementsprechend jedenfalls — unabhängig von einem „direkten Einfluss auf die Mietzins- oder Betriebskostenzahlungen der Mieterinnen und Mieter“ — betraglich korrekt und periodengerecht zu erstellen.

Zur „Ablösezahlung“ gemäß § 10 MRG hielt der RH fest, dass er im Bereich Baumeisterarbeiten einen dem Projekt überhöht zugebuchten Betrag kritisiert hatte. Er vermisste einen plausiblen Zusammenhang dieses Betrags mit der von Wiener Wohnen genannten „Direktverrechnung“, insbesondere weil die Installation von Heizungen bzw. die Ablösezahlung dafür nicht zu den Baumeisterarbeiten zählt. Im Übrigen war Wien Energie im Zusammenhang mit dem überhöht zugebuchten Be-

trag nicht in der von Wiener Wohnen dem RH übergebenen Buchungsliste angeführt.

Geschäftsführende Organe

Anwendung des Stellenbesetzungsgesetzes

44 (1) Wiener Wohnen besaß als Unternehmung der Stadt Wien keine eigene Rechtspersönlichkeit; das Stellenbesetzungsgesetz²⁴ kam somit nicht zur Anwendung.

(2) Die Haus– und Außenbetreuung besaß eigene Rechtspersönlichkeit und unterlag der Kontrolle des RH. Das Stellenbesetzungsgesetz kam somit zur Anwendung.

Bestellung Direktor Wiener Wohnen

45.1 (1) Gemäß Statut von Wiener Wohnen stand die Bestellung des Direktors dem Bürgermeister der Stadt Wien auf Antrag des Magistratsdirektors zu. Im überprüften Zeitraum fand eine Ausschreibung für die Funktion des Direktors per Erlass der Magistratsdirektion der Stadt Wien zum 13. Juli 2011 statt. Der Dienstposten war mit der Dienstklasse IX bewertet.

Der Erlass legte fest, dass der Direktor eine mehrjährige aufrechte Tätigkeit als Bediensteter bei der Stadt Wien aufweisen musste. Externe Neuaufnahmen führte die Stadt Wien für den gesamten Bereich der Stadt Wien außer in Ausnahmefällen nur nach erfolglosen magistratsinternen Rekrutierungsversuchen durch.

(2) Die Bestellung des zur Zeit der Gebarungsüberprüfung amtierenden Direktors erfolgte mittels Dekret des Bürgermeisters am 10. November 2011. Gleichzeitig bestellte der Bürgermeister den Direktor gemäß Geschäftsordnung für den Magistrat der Stadt Wien zum Bediensteten mit Sonderaufgaben (und zwar als Bereichsleiter für die Koordination der Zusammenarbeit von Wiener Wohnen mit städtischen Dienststellen²⁵). Mit der Bestellung ging ein Weisungsrecht gegenüber den Dienststellen einher. Die Bestellung erfolgte auf jederzeitigen Widerruf.

²⁴ BGBl. I Nr. 26/1998, am 1. März 1998 in Kraft getreten: Für die Bestellung von Mitgliedern des Leitungsorgans (Vorstandsmitglieder, Geschäftsführung) von Unternehmen mit eigener Rechtspersönlichkeit, die der Kontrolle des RH unterliegen, galt das Bundesgesetz über Transparenz bei der Stellenbesetzung im staatsnahen Unternehmensbereich (Stellenbesetzungsgesetz). Dessen Bestimmungen regelten Managerbestellungen in öffentlichen Unternehmen von Bund, Ländern und Gemeinden. Insbesondere hatte der Besetzung von Managern eine öffentliche Ausschreibung voranzugehen.

²⁵ MA 6 Rechnungs– und Abgabewesen, Dezernat Rechnungswesen – Buchhaltungsabteilung 11 sowie MA 34 Bau– und Gebäudemanagement; gemäß § 10 Abs. 3 Geschäftsordnung für den Magistrat der Stadt Wien

Die Trennung der Tätigkeiten in die Funktion des Direktors und des Bereichsleiters war nach Auskunft von Wiener Wohnen gegenüber dem RH notwendig gewesen, weil die Interessen von Wiener Wohnen nicht auch immer die Interessen der Stadt Wien widerspiegeln und somit ein Ausgleich geschaffen werden sollte.

(3) Für die Tätigkeit als Bereichsleiter erhielt der Direktor — zusätzlich zum Bezug als Direktor von Wiener Wohnen — eine monatliche Entschädigung von 50 % des Gehalts der Dienstklasse IX, Gehaltsstufe 6.

(4) Es bestanden keine über die Bestellungen als Direktor und Bediensteter mit Sonderaufgaben von Wiener Wohnen hinausgehenden Nebenabreden, Vereinbarungen über variable Bezugsbestandteile oder Pensionsvereinbarungen.

45.2

(1) Der RH hielt die Trennung der Tätigkeiten in die Funktion Direktor Wiener Wohnen und in Bereichsleiter für Sonderaufgaben für sachlich nicht nachvollziehbar und unzumutbar, weil es für die Ausübung der Funktion Direktor von Wiener Wohnen jedenfalls erforderlich war, mit anderen Dienststellen der Stadt Wien in Bereichen wie Rechnungswesen sowie Bau- und Gebäudemanagement zusammenzuarbeiten.

Der RH empfahl der Stadt Wien, die Funktionstrennung des Direktors von Wiener Wohnen in Direktor und in Bereichsleiter für Sonderaufgaben auf ihre objektive Rechtfertigung und auf die Transparenz des Einsatzes öffentlicher Mittel zu hinterfragen und anzupassen.

(2) Der RH kritisierte die Stadt Wien, die durch die Aufnahme des Kriteriums „mehrjährige aufrechte Tätigkeit als Bediensteter bei der Stadt Wien“ die Möglichkeit für externe Bewerberinnen und Bewerber, an der Ausschreibung für die Funktion des Direktors teilzunehmen, ausschloss, weil sie die Kandidatensuche damit wesentlich eingeschränkte. Gerade im — dem Wettbewerb ausgesetzten und in der Stadtverwaltung weitestgehend abgegrenzten — Immobilienbereich erachtete der RH Kenntnisse der Bewerberinnen und Bewerber zu den Verwaltungsbereichen der Stadt Wien nicht als notwendige Anforderung für die bestmögliche Funktionseignung.

Der RH empfahl der Stadt Wien, bei zukünftigen Ausschreibungen von höherwertigen Funktionen die Aufnahme des Kriteriums „mehrjährige aufrechte Tätigkeit als Bediensteter bei der Stadt Wien“ — schriftlich und nachweisbar — zu überdenken, um einen erweiterten Bewerberkreis zu ermöglichen und um sicherzustellen, die für das jeweilige Anforderungsprofil bestgeeigneten Kandidatinnen und Kandidaten zu finden.

- 45.3** Laut Stellungnahme der Stadt Wien werde bezüglich der Bereichsleiterfunktion für die Koordination der Zusammenarbeit von Wiener Wohnen mit städtischen Dienststellen eine entsprechende Evaluierung erfolgen. Weiters sei die Empfehlung hinsichtlich der Ausschreibungskriterien bei der jüngst erfolgten Ausschreibung der Funktion einer Direktorin bzw. eines Direktors für Wiener Wohnen berücksichtigt worden.

Bestellung Geschäftsführung Haus– und Außenbetreuung

- 46.1** (1) Zur Zeit der Gebarungsüberprüfung an Ort und Stelle waren bei der Haus– und Außenbetreuung eine Geschäftsführerin und ein Geschäftsführer tätig. Anlässlich deren jeweils erster Bestellung schrieb die Gesellschaft die Geschäftsführerfunktion in den Jahren 2008 und 2010 öffentlich aus.

(2) Die Ausschreibung einer Geschäftsführerfunktion erfolgte allerdings — entgegen der Vorgaben des Stellenbesetzungsgesetzes — nicht im Amtsblatt der Wiener Zeitung, sondern im Juli bzw. August 2008 nur in einer bundesweit verbreiteten Tageszeitung.

Die Ausschreibung der zweiten Geschäftsführerfunktion erfolgte im November 2010 — entsprechend dem Stellenbesetzungsgesetz — im Amtsblatt der Wiener Zeitung und drei weiteren bundesweit verbreiteten Tageszeitungen.

(3) Während der Gebarungsüberprüfung enthob Wiener Wohnen die Geschäftsführung am 15. Juni 2016 mit sofortiger Wirkung ihrer Funktion und kündigte die Dienstverhältnisse mit 31. Dezember 2016. Als interimistischer Geschäftsführer fungierte ein Beschäftigter von Wiener Wohnen. Wiener Wohnen beabsichtigte, frühestens im August 2016 eine Geschäftsführerposition nach öffentlicher Ausschreibung neu zu besetzen. Ob auch eine zweite Geschäftsführerposition neu besetzt werden sollte, stand zum Ende der Gebarungsüberprüfung des RH noch nicht fest.

- 46.2** (1) Der RH wies kritisch darauf hin, dass die Haus– und Außenbetreuung die Ausschreibung einer Geschäftsführerposition nicht im Amtsblatt der Wiener Zeitung veröffentlichte, und empfahl, die gesetzlichen Veröffentlichungspflichten bei der Ausschreibung von Geschäftsführungsfunktionen einzuhalten.

(2) Hinsichtlich einer möglichen Neubesetzung einer zweiten Geschäftsführerposition für die Haus– und Außenbetreuung verwies der RH auf seine Empfehlung in **TZ 48**.

- 46.3** Laut Stellungnahme der Haus– und Außenbetreuung sei die Neuausschreibung der Geschäftsführung im Jahr 2016 im Amtsblatt der Wiener Zeitung sowie in einer bundesweit verbreiteten Tageszeitung veröffentlicht worden. Damit seien die gesetzlichen Veröffentlichungspflichten eingehalten und der Empfehlung des RH entsprochen worden. Selbstverständlich würden die gesetzlichen Veröffentlichungspflichten bei allfälligen künftigen Ausschreibungen der Geschäftsführung ebenfalls berücksichtigt werden.

Gestaltung der Verträge

- 47.1** (1) Eine Verfassungsbestimmung im Stellenbesetzungsgesetz ermächtigte die Landesgesetzgebungen, für Unternehmen in ihrem Zuständigkeitsbereich zivilrechtliche Regelungen nach dem Vorbild der Vertragsschablonenverordnung des Bundes zu erlassen. Dies sollte einheitliche Standards für Managerverträge (d.h. zulässige bzw. erforderliche Inhalte) etablieren und die Grundsätze der Corporate Governance gewährleisten. Das Land Wien hatte zur Zeit der Gebarungsüberprüfung des RH keine entsprechende Regelung erlassen.²⁶

(2) Da die Bestellung des Direktors von Wiener Wohnen mittels Dekret des Bürgermeisters erfolgte, lag kein privatrechtliches Dienstverhältnis und somit kein Vertrag vor. Für den Direktor von Wiener Wohnen galten die gesetzlichen Bestimmungen für Beamtinnen und Beamte der Stadt Wien, wie das Gesetz über das Besoldungsrecht der Beamtinnen und Beamten der Bundeshauptstadt Wien²⁷ oder die Geschäftsordnung für das Magistrat der Stadt Wien. Die Vertragsschablonenverordnung des Bundes war auf das öffentlich–rechtliche Dienstverhältnis des Direktors nicht anwendbar. Ein Vergleich mit der Vertragsschablonenverordnung des Bundes war somit nicht möglich.

(3) Die privatrechtlichen Verträge der Geschäftsführung der Haus– und Außenbetreuung wichen in folgenden Punkten von den Bestimmungen der vom RH – als Vergleichsbasis herangezogenen – Vertragsschablonenverordnung des Bundes ab:

²⁶ siehe auch RH–Bericht „Verträge der geschäftsführenden Leitungsorgane in öffentlichen Unternehmen („Managerverträge“), Reihe Bund 2011/7 und Reihe Wien 2011/6

²⁷ Besoldungsordnung 1994

Tabelle 19: Abweichungen der Verträge der Geschäftsführung der Haus– und Außenbetreuung von der Vertragsschablonenverordnung

Vertragsschablonenverordnung	Vorgabe	Abweichungen bei der Haus– und Außenbetreuung
§ 2 Abs. 3 Z 1 Laufzeit des Anstellungsverhältnisses	Das Anstellungsverhältnis ist zu befristen. Dabei ist entweder die in Gesetzen für die Betrauung mit der Leitungsfunktion vorgesehene Frist oder eine Frist von längstens fünf Jahren zu vereinbaren.	unbefristete Anstellungsverhältnisse
§ 2 Abs. 3 Z 1 litera a Laufzeit des Anstellungsverhältnisses	Weiters ist zu vereinbaren, dass im Fall der Abberufung von der Leitungsfunktion aus einem verschuldeten wichtigen Grund ... eine sofortige Auflösung des Vertrages möglich ist, ohne dass aus der vorzeitigen Auflösung Verpflichtungen für das Unternehmen erwachsen.	Vereinbarung fehlte
§ 2 Abs. 3 Z 2 Aufgabe, Grundlagen der Tätigkeit	Im Anstellungsvertrag ist der Inhalt der Tätigkeit ... möglichst genau zu umschreiben.	nicht genau umschrieben; so fehlte bspw. die Beschreibung des Zuständigkeitsbereichs.
§ 2 Abs. 3 Z 6 Unfallversicherung	Es darf eine Unfallversicherung ... für den Versicherungsfall des Todes ... und für den Versicherungsfall der dauernden Invalidität ... vereinbart werden.	Die Unfallversicherung deckte Heilungskosten in Höhe eines MonatsbruttoBezugs ab.
§ 2 Abs. 3 Z 8 Dienstort	Es ist die Zulässigkeit der Änderung des Dienstortes aufgrund unternehmerischer Erfordernisse zu vereinbaren.	Vereinbarung fehlte
§ 2 Abs. 3 Z 9 Organfunktionen in Konzern– oder Beteiligungsgesellschaften	Es ist zu vereinbaren, dass das Leitungsorgan verpflichtet ist, Organfunktionen in Konzern– und Beteiligungsgesellschaften auszuüben; mit derartigen Tätigkeiten verbundene geldwerte Vorteile ... sind an das Unternehmen abzuführen.	Vereinbarung fehlte
§ 2 Abs. 3 Z 10 Nebenbeschäftigung, Beteiligungen	Es ist zu vereinbaren, dass Beteiligungen an anderen Unternehmen und Nebenbeschäftigungen der Zustimmung bedürfen.	Vereinbarung fehlte
§ 2 Abs. 3 Z 11 Dienstbefreiungen	Es ist vorzusehen, dass Dienstbefreiungen des Leitungsorgans ohne Anspruch auf ein gesondertes Entgelt dem Unternehmen gehören.	Vereinbarung fehlte
§ 2 Abs. 3 Z 12 Urlaub	Es darf ... eine Abgeltung des Urlaubsanspruches bei Ende des Anstellungsvertrages vereinbart werden. Weiters ist eine Verjährung des Urlaubsanspruches ... zu vereinbaren.	Vereinbarung fehlte
§ 2 Abs. 3 Z 13 Entgeltfortzahlung	Für den Fall der Arbeitsverhinderung durch Krankheit, Arbeitsunfall oder Berufskrankheit kann eine Fortzahlung der laufenden Bezüge bis zum maximalen Ausmaß von sechs Monaten vorgesehen werden.	Vereinbarung fehlte
§ 2 Abs. 3 Z 14 Abfertigung	Ein Abfertigungsanspruch darf maximal wie im Angestelltengesetz vereinbart werden. Eine Vereinbarung über die Einrechnung von Vordienstzeiten für die Abfertigung ist zulässig, es darf aber dadurch das Höchstausmaß des Abfertigungsanspruches nach dem Angestelltengesetz nicht überschritten werden. ...	Vereinbarung fehlte
§ 2 Abs. 3 Z 15 Meldepflichten betreffend die persönlichen Verhältnisse	Es ist zu vereinbaren, dass das Leitungsorgan verpflichtet ist, dem Unternehmen alle Umstände bekanntzugeben, die für das Entstehen, die Änderung oder das Erlöschen von Ansprüchen gegenüber dem Unternehmen von Bedeutung sind.	Vereinbarung fehlte

Quelle: Haus– und Außenbetreuung; Darstellung: RH

47.2

Der RH stellte kritisch fest, dass die Verträge der Geschäftsführung von den Bestimmungen der Vertragsschablonenverordnung des Bundes in zahlreichen Punkten zum Nachteil der Haus– und Außenbetreuung abwichen.

Der RH empfahl Wiener Wohnen im Sinne einer best practice–Umsetzung, Verträge der geschäftsführenden Organe von Tochterunternehmen im Einklang mit den Standards der Vertragsschablonenverordnung des Bundes auszugestalten, um die Vergleichbarkeit und die höhere Transparenz zu gewährleisten sowie die Wirtschaftlichkeit des Mitteleinsatzes zu verbessern.

47.3

Laut Stellungnahme der Stadt Wien sei die Vertragsschablonenverordnung eine Vorschrift für Bundeseinrichtungen, die Verträge der Geschäftsführung würden auf dem Angestelltengesetz beruhen und alle anzuwendenden gesetzlichen Vorschriften würden eingehalten.

Obwohl, wie richtigerweise vom RH festgehalten, die Vertragsschablonenverordnung für Wiener Wohnen nicht verbindlich ist, seien im zuletzt abgeschlossenen Geschäftsführungsvertrag der Haus– und Außenbetreuung folgende Punkte berücksichtigt worden und würden auch zukünftig berücksichtigt:

- Der Vertrag sei befristet abgeschlossen worden. Die Laufzeit betrage fünf Jahre mit einer beiderseitigen Auflösungsmöglichkeit nach 2,5 Jahren.
- Von der Leitungsfunktion könne die Geschäftsführung jederzeit ohne Vorliegen von Gründen durch die Generalversammlung abberufen werden. Da der Vertrag dem Angestelltengesetz unterliege, könne er aus wichtigen Gründen aufgelöst werden.
- Die Aufgaben seien im notwendigen Umfang umschrieben.
- Der Vertrag enthalte keine Unfallversicherung.
- Da sich die Wohnhausanlagen, auf die sich die Tätigkeit der Haus– und Außenbetreuung beziehe, ausschließlich in Wien befänden, wäre eine Änderung des Dienstortes Wien widersinnig.
- Es sei nicht beabsichtigt, dem Leitungsorgan Organfunktionen in Konzern– oder Beteiligungsgesellschaften zu übertragen, weswegen eine vertragliche Regelung habe unterbleiben können.
- Die Meldepflicht von Nebenbeschäftigungen und Befangenheitsgründen sei vereinbart worden. Das Leitungsorgan habe zudem dem Aufsichtsrat und der Generalversammlung sämtliche bestehende Nebenbeschäftigungen, Funktionen und wesentliche Geschäftsbeziehungen, die Befangenheit begründen könnten, offengelegt.

- Dienstfindungen würden vom Leitungsorgan nicht erwartet. Die Auffindung von Veränderungsmöglichkeiten, die Synergieeffekte heben und Effizienzsteigerungen erwarten ließen, sei Teil des Anforderungsprofils einer Geschäftsführung.
- Der Urlaub und die sich daraus ergebenden Ansprüche seien durch Verweis auf das Angestellten– und das Urlaubsgesetz geregelt.
- Es gelte das Angestelltengesetz und somit ein kürzerer Entgeltfortzahlungsanspruch.
- Die Abfertigung sei nach der neuen Rechtslage unter Verweis auf das Betriebliche Mitarbeiter– und Selbständigenvorsorgegesetz geregelt.

Bezugsregelungen

Jahresbezüge

48.1

(1) Die Bezüge des Direktors von Wiener Wohnen setzten sich aus dem Gehalt als Direktor (Dienstklasse IX) und einer monatlichen Entschädigung von 50 % als Bereichsleiter zusammen. Er erhielt keine variablen Gehaltsbestandteile und die jährlichen Gehaltsanpassungen erfolgten entsprechend den jährlichen Festlegungen für die Bediensteten der Stadt Wien.

(2) Die Verträge der Geschäftsführung der Haus– und Außenbetreuung sahen einen Gesamtjahresbezug vor und beinhalteten eine Wertanpassungsklausel²⁸. In Orientierung am Bezügebegrenzungs-gesetz²⁹ sollten Wertanpassungen höchstens nach der Inflation oder der Pensionserhöhung für das ASVG–System erfolgen, wobei der jeweils niedrigere Wert maßgeblich war. Der RH weist darauf hin, dass die Vertrags-schablonenverordnung des Bundes keine automatische Wertanpassung vorsah.

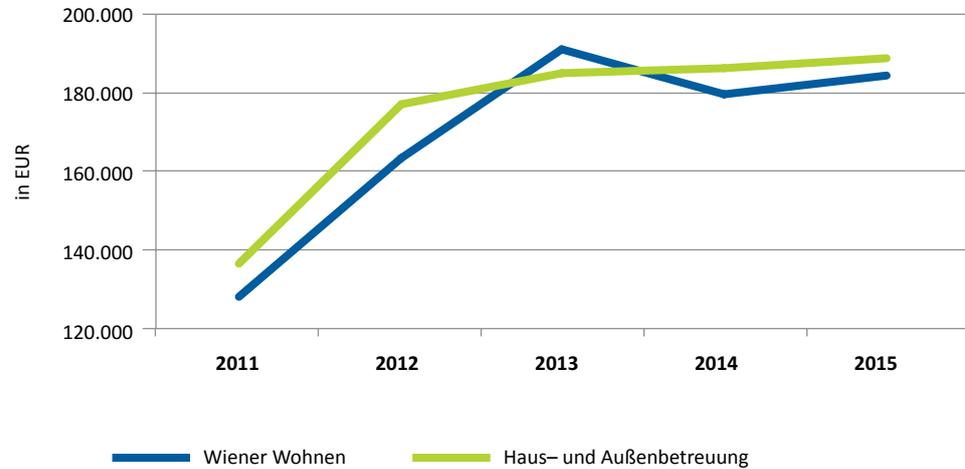
Zusätzlich zum Gesamtjahresbezug erhielten die Geschäftsführerin und der Geschäftsführer der Haus– und Außenbetreuung variable Gehaltsbestandteile von drei Bruttomonatsgehältern des Jahresentgelts, sofern sie die Ziele laut den Zielvereinbarungen erreichten (siehe [TZ 49](#)).

(3) Die Entwicklung des durchschnittlichen Jahresbezugs des Direktors von Wiener Wohnen und der durchschnittlichen Jahresbezüge der Geschäftsführung der Haus– und Außenbetreuung zeigt Abbildung 9:

²⁸ Eine Anpassung des Entgelts erfolgte zeitgleich um den gleichen Prozentsatz, um welchen sich der Monatsbezug eines Beamten der Stadt Wien der Dienstklasse IX, Stufe 6 änderte.

²⁹ BGBl. I Nr. 64/1997 i.d.g.F.

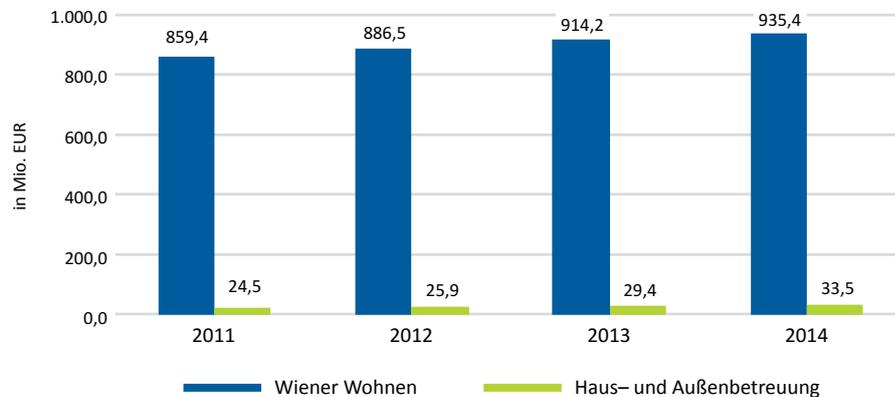
Abbildung 9: Vergleich der durchschnittlichen Jahresbezüge je geschäftsführendem Organ



Quellen: Wiener Wohnen; Haus- und Außenbetreuung; Darstellung: RH

(4) Die Entwicklung des Umsatzes und der Beschäftigtenanzahl von Wiener Wohnen und der Haus- und Außenbetreuung zeigen die Abbildungen 10 und 11.

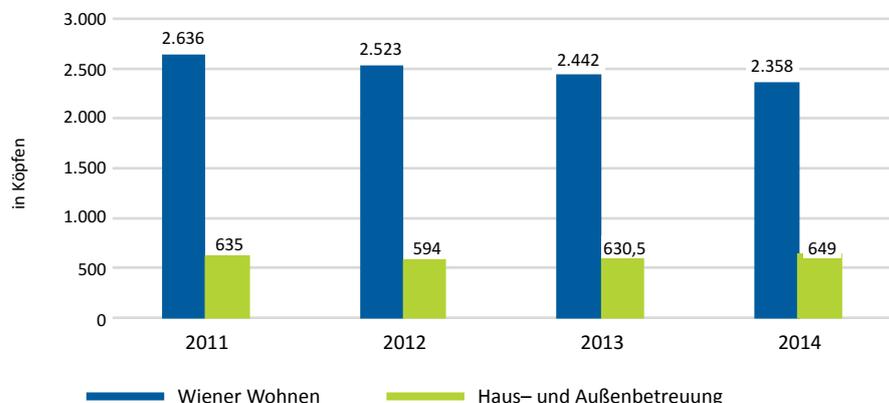
Abbildung 10: Umsatz je geschäftsführendem Organ¹



¹ Umsatz auf den Direktor Wiener Wohnen bzw. auf einen Geschäftsführer der Haus- und Außenbetreuung bezogen

Quellen: Wiener Wohnen; Haus- und Außenbetreuung; Darstellung: RH

Abbildung 11: Anzahl Beschäftigte je geschäftsführendem Organ¹



¹ Anzahl Personal auf den Direktor Wiener Wohnen bzw. auf einen Geschäftsführer der Haus– und Außenbetreuung bezogen

Quellen: Wiener Wohnen; Haus– und Außenbetreuung; Darstellung: RH

48.2

(1) Der RH stellte kritisch fest, dass die durchschnittlichen Jahresbezüge der Geschäftsführung der Haus– und Außenbetreuung im überprüften Zeitraum — mit Ausnahme 2013 — über den Jahresbezügen des Direktors von Wiener Wohnen lagen. Nach Ansicht des RH entsprach das Verhältnis der Jahresbezüge nicht dem zu bewältigenden Aufgabenvolumen (bei Wiener Wohnen waren der Umsatz um bis zum 35–Fachen — Abbildung 10 — und die Beschäftigtenanzahl um rund das 4–Fache — Abbildung 11 — höher) und den zu erfüllenden Unternehmensgegenständen (siehe [TZ 2](#) und [TZ 5](#)).

(2) Der RH hielt weiters kritisch fest, dass bei der Haus– und Außenbetreuung eine Geschäftsführerin und ein Geschäftsführer im überprüften Zeitraum eingesetzt waren, was er im Verhältnis zum Aufgabenvolumen (siehe [TZ 5](#)) sowie zu den Umsätzen der Haus– und Außenbetreuung — beides in Relation zu Wiener Wohnen betrachtet — nicht als angemessen beurteilte.

Der RH empfahl Wiener Wohnen, im Zuge der Neubestellung der Geschäftsführung (siehe [TZ 46](#)) nur noch eine Geschäftsführerin oder einen Geschäftsführer einzusetzen und das Vier–Augen–Prinzip bspw. durch eine Prokura zu gewährleisten.

48.3

Laut Stellungnahme der Stadt Wien würden hinsichtlich der Entlohnung mit einem öffentlich–rechtlichen Dienstverhältnis und einem privatrechtlichen Angestelltenverhältnis, für das marktübliche Gehälter bezahlt würden, völlig unterschiedliche Systeme verglichen.

Die in Abbildung 9 dargestellte Entwicklung der durchschnittlichen Jahresbezüge des Direktors von Wiener Wohnen, der seit November 2011 diese Funktion ausübe, sei insbesondere zwischen 2011 und 2012 nicht nachvollziehbar. Es sei zu vermuten, dass hier Hochrechnungen angestellt worden seien, die zu erheblichen Verzerrungen geführt hätten. Die Quellenangabe „Wiener Wohnen“ sei nur insofern richtig, als der Direktor die ihm zur Verfügung stehenden Unterlagen (Lohnzettel) offengelegt habe. Da die Lohnverrechnung des Direktors durch die MA 2 erfolge, lägen bei Wiener Wohnen keine Daten dazu auf.

Die Geschäftsführung der Haus– und Außenbetreuung sei mittlerweile auf eine Person reduziert worden. Die beiden Prokuristen würden das Vier–Augen–Prinzip gewährleisten.

48.4 Der RH entgegnete der Stadt Wien, dass die dargestellten durchschnittlichen Jahresbezüge auf den von Wiener Wohnen übergebenen Lohnzetteln des Direktors beruhten. Der RH führte keine Hochrechnungen durch. Hinsichtlich der Unterschiede zwischen dem öffentlich–rechtlichen Dienstverhältnis des Direktors von Wiener Wohnen und den privatrechtlichen Angestelltenverhältnissen der Geschäftsführung der Haus– und Außenbetreuung verwies der RH auf seine Ausführungen in **TZ 47**. Die Entwicklung der Jahresbezüge je geschäftsführendem Organ zeigte nach Ansicht des RH deutlich das Missverhältnis der Bezüge der geschäftsführenden Leitungsorgane — im Vergleich zu den zu bewältigenden Aufgaben und den zu erfüllenden Unternehmensgegenständen — zwischen Wiener Wohnen und der Haus– und Außenbetreuung.

Zielvereinbarungen

49.1 (1) Die Verträge der Geschäftsführung der Haus– und Außenbetreuung sahen einen Gesamtjahresbezug und variable Gehaltsbestandteile von höchstens drei Bruttomonatsgehältern bei Erreichen der vorgegebenen Ziele vor. Im überprüften Zeitraum schloss der Direktor von Wiener Wohnen³⁰ die Zielvereinbarungen mit der Geschäftsführung während des Jahres, in dem die Leistung zu erbringen war — und nicht im Vorhinein — ab.

(2) Die auf Grundlage der jährlichen Strategie der Haus– und Außenbetreuung vereinbarten, für die Geschäftsführerin und den Geschäftsführer identen Ziele waren bspw.

- Schädlingsbekämpfung (2011),
- zentrale Steuerung der Fensterreinigung (2012),

³⁰ als Eigentümervertreter und alleiniger Gesellschafter der Haus– und Außenbetreuung

- Fortführung und Erweiterung des Geschäftsfelds Entrümpelung (2012),
- Erarbeitung eines umsetzungsfähigen Konzepts für eine Kundenzufriedenheits-erhebung beim Personal von Wiener Wohnen (2013).

Für die Ziele gab es keine quantitativen Zielvorgaben, auch beinhalteten diese keine langfristigen Ziele (nur jährlicher Zielhorizont).

(3) Die Geschäftsführerin und der Geschäftsführer bekamen in den Jahren 2011 bis 2014 die variablen Gehaltsbestandteile in voller Höhe ausbezahlt.³¹

(4) Das Ziel betreffend die „Umsetzung der Kundenzufriedenheitserhebung beim Personal von Wiener Wohnen“ vereinbarte der Direktor von Wiener Wohnen mit der Geschäftsführerin und dem Geschäftsführer erstmals im Jahr 2014. Obwohl die Kundenzufriedenheitserhebung im Jahr 2014 nicht durchgeführt wurde, bekamen beide die dafür vereinbarten 25 % von drei Monatsgehältern (rd. 16.500 EUR) ausbezahlt.

Für 2015 vereinbarte der Direktor erneut dasselbe Ziel mit der Geschäftsführerin und dem Geschäftsführer. Die Haus– und Außenbetreuung führte die Kundenzufriedenheitserhebung laut eigener Auskunft im Jahr 2015 durch. Bis Ende September 2016 fasste Wiener Wohnen als Gesellschafterin der Haus– und Außenbetreuung keinen Beschluss hinsichtlich der Auszahlung entsprechender variabler Bezugsbestandteile.

(5) Die Genehmigung der Auszahlung für das vorangegangene Jahr erfolgte üblicherweise (ausgenommen 2015) mittels Gesellschafterbeschluss in der Generalversammlung der Haus– und Außenbetreuung im der Leistungserbringung folgenden Jahr.

49.2

(1) Der RH stellte kritisch fest, dass die von Wiener Wohnen mit der Geschäftsführerin und dem Geschäftsführer der Haus– und Außenbetreuung vereinbarten Ziele, die den variablen Gehaltsbestandteilen zugrunde lagen, weder quantitative noch langfristige Kriterien umfassten. Aufgrund des jährlichen Zielhorizonts sowie des Fehlens von Zielquantifizierungen war für den RH kein Beitrag der vereinbarten Ziele zu einer nachhaltigen, wirtschaftlichen und organisatorischen Weiterentwicklung des Unternehmens ableitbar. Zudem legten im überprüften Zeitraum der Direktor und die Geschäftsführung die Ziele stets erst im laufenden Jahr und nur als kurzfristige Ziele fest.

³¹ Die Beurteilung der Zielerreichung für das Jahr 2015 war zur Zeit der Gebarungsüberprüfung noch nicht abgeschlossen und die variablen Gehaltsbestandteile nicht ausbezahlt.

Der RH empfahl Wiener Wohnen, die Zielsetzungen für die variablen Bezugsbestandteile der Geschäftsführung der Haus– und Außenbetreuung insbesondere vor dem Hintergrund der Höhe der Jahresbezüge (siehe **TZ 48**) hinsichtlich deren Eignung als Anreizsystem für die nachhaltige wirtschaftliche und organisatorische Weiterentwicklung der Haus– und Außenbetreuung zu evaluieren. Hinkünftig sollten die variablen Bezugsbestandteile jedenfalls

- in einem angemessenen Verhältnis zur Gesamthöhe der Vergütungen stehen,
- an Faktoren geknüpft sein, die das reale Wachstum und die reale Wertschöpfung des Unternehmens abbilden und
- an langfristige Ziele und Leistungen der Haus– und Außenbetreuung anknüpfen.

Weiters empfahl der RH Wiener Wohnen und der Haus– und Außenbetreuung, die Zielvereinbarungen für die variablen Gehaltsbestandteile der Geschäftsführung der Haus– und Außenbetreuung bereits im Jahr vor der Leistungserbringung festzulegen.

(2) Der RH kritisierte, dass Wiener Wohnen 2014 eines der Ziele – „Umsetzung der Kundenzufriedenheitserhebung bei MitarbeiterInnen von Wiener Wohnen“ – als vollständig erreicht wertete, obwohl das Ziel nicht umgesetzt worden war. Erst 2015 setzten die Geschäftsführerin und der Geschäftsführer der Haus– und Außenbetreuung laut eigener Angabe das Ziel um. Die Genehmigung durch die Gesellschafterin fehlte allerdings im September 2016.

Der RH empfahl der Haus– und Außenbetreuung, die Zahlung (insgesamt rd. 16.500 EUR) an die Geschäftsführerin und den Geschäftsführer für das Erreichen des Ziels „Umsetzung der Kundenzufriedenheitserhebung bei MitarbeiterInnen von Wiener Wohnen“ für 2014 mangels Zielerreichung zurückzufordern und für das Jahr 2015 erst nach Genehmigung durch die Gesellschafterin auszubehalten.

Weiters empfahl er Wiener Wohnen, als Eigentümervertreterin der Haus– und Außenbetreuung die Zielvereinbarungen nur dann als umgesetzt zu qualifizieren, wenn dies auch tatsächlich der Fall war.

49.3

Laut Stellungnahme der Stadt Wien sei aufgrund der Restrukturierungsmaßnahmen und der damit verbundenen häufigen und raschen Änderung von Rahmenbedingungen die Vereinbarung von kurzfristigen Zielen zweckmäßig gewesen. In der

nun einsetzenden Stabilisierungsphase werde der Empfehlung des RH gefolgt. Auch die Empfehlung bezüglich der Zielvereinbarungen werde umgesetzt.

Laut Stellungnahme der Haus– und Außenbetreuung sei für 2017 die entsprechende Vereinbarung bereits im Februar abgeschlossen worden. Bedingt durch den Wechsel in der Geschäftsführung sei dies früher nicht möglich gewesen. Für 2018 werde ein Abschluss Ende 2017 angestrebt.

Ferner sei das bereits 2014 vereinbarte Ziel „Umsetzung der Kundenzufriedenheitserhebung bei MitarbeiterInnen von Wiener Wohnen“ nach neuerlicher Vereinbarung im Jahr 2015 erreicht worden. Dass die Zielerreichung im Jahr 2014 nicht erfolgte, sei bei der Geschäftsführerin und dem Geschäftsführer im Zuge der Auszahlung der variablen Bezugsbestandteile im Jahr 2016 für das Jahr 2015 berücksichtigt worden. In einem Fall im Zuge der in **TZ 46** erwähnten Beendigung des Dienstverhältnisses (finanzielle „Endabrechnung“) und im anderen Fall mittels Gesellschafterbeschlusses bei Festsetzung der für 2015 zustehenden variablen Gehaltsbestandteile.

Veröffentlichung der Bezüge

50.1

(1) Gemäß Unternehmensgesetzbuch³² waren die Gesamtbezüge der Mitglieder des Vorstands bzw. der Geschäftsführung, des Aufsichtsrats oder ähnlicher Einrichtungen gesondert für jede Personengruppe im Anhang zum Jahresabschluss auszuweisen. Dies konnte ausnahmsweise unterbleiben, wenn Personengruppen von weniger als drei Personen betroffen waren.³³

(2) Die Stadt Wien veröffentlichte die Bezüge des Direktors von Wiener Wohnen nicht, doch waren diese aus der Besoldungsordnung 1994 abzuleiten.

(3) Die Haus– und Außenbetreuung veröffentlichte — in Anwendung der Ausnahmeregelung des für sie geltenden Unternehmensgesetzbuches — die Bezüge der Geschäftsführung nicht.

(4) Die Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (**OECD**) veröffentlichte 2004 die Grundsätze der Corporate Governance als Katalog von Standards und Leitlinien für gute Corporate Governance–Praktiken.

³² § 239 Abs. 1 Z 4 UGB (Pflichtangaben über Organe und Arbeitnehmer)

³³ § 242 Abs. 4 UGB (Unterlassen von Angaben)

Der darin festgehaltene Grundsatz „Offenlegung und Transparenz“ legte fest, dass alle wesentlichen Angelegenheiten, die das Unternehmen betreffen, zeitnah und präzise offengelegt werden.³⁴ Die Offenlegungspflicht sollte sich auch auf die Vergütungspolitik der Manager beziehen.

Entsprechende Vorgaben fanden sich auch im Österreichischen Corporate Governance Kodex (Fassung vom Jänner 2015).

50.2 Der RH hielt fest, dass weder Wiener Wohnen noch die Haus– und Außenbetreuung die Bezüge des Direktors bzw. der Geschäftsführung veröffentlichten. Wiener Wohnen unterlag als Unternehmung ohne Rechtspersönlichkeit nicht dem Unternehmensgesetzbuch und die Haus– und Außenbetreuung wandte eine Ausnahmebestimmung des Unternehmensgesetzbuches an.

Der RH empfahl der Stadt Wien und der Haus– und Außenbetreuung im Sinne einer best practice–Umsetzung, die Bezüge des Direktors von Wiener Wohnen bzw. der Geschäftsführung der Haus– und Außenbetreuung nach den Vorgaben der OECD bzw. des Österreichischen Corporate Governance Kodex zu veröffentlichen, um Vergleichbarkeit und höhere Transparenz zu gewährleisten.

50.3 (1) Laut Stellungnahme der Stadt Wien ergäben sich die Bezüge des Direktors aus der Besoldungsordnung 1994 (welche als Wiener Landesgesetz jederzeit öffentlich zugänglich sei). Darüber hinaus würden sie ab dem nächsten Jahresabschluss von Wiener Wohnen in diesem veröffentlicht. Da Wiener Wohnen über keine eigene Rechtspersönlichkeit verfüge, ergebe sich die Veröffentlichung nicht durch das Firmenbuch, sondern dadurch, dass der Jahresabschluss der Unternehmung in öffentlicher Sitzung vom Gemeinderat zu genehmigen sei.

(2) Laut Stellungnahme der Haus– und Außenbetreuung sei die Veröffentlichung der Bezüge der Geschäftsführung im Jahresabschluss 2016 erfolgt. Der Empfehlung des RH sei somit bereits Rechnung getragen worden.

50.4 Der RH wies gegenüber der Haus– und Außenbetreuung darauf hin, dass für 2016 aufgrund der vier in der Geschäftsführung beschäftigten Personen gemäß Unternehmensgesetzbuch die Pflicht bestanden hatte, die Bezüge kumuliert im Jahresabschluss zu veröffentlichen. Der RH betonte jedoch, dass die Bezüge der Geschäftsführung der Haus– und Außenbetreuung in künftigen Jahren nach den Vorgaben der OECD bzw. des Österreichischen Corporate Governance Kodex selbst dann zu veröffentlichen wären, wenn gemäß Unternehmensgesetzbuch keine Ver-

³⁴ namentlich Vermögens–, Ertrags– und Finanzlage, Eigentumsverhältnisse sowie Strukturen der Unternehmensführung

pflichtung dazu besteht (bspw. bei nur einer Geschäftsführerin), um Vergleichbarkeit und höhere Transparenz zu gewährleisten.

Pensionsregelungen

51 (1) Für den Direktor von Wiener Wohnen regelten die gesetzlichen Bestimmungen für Beamtinnen und Beamte der Stadt Wien die Pensionsansprüche.

(2) Die Verträge der Geschäftsführung der Haus– und Außenbetreuung enthielten keine Pensionsregelungen. Laut Auskunft der Haus– und Außenbetreuung gegenüber dem RH gab es auch keine darüber hinausgehenden gesonderten Vereinbarungen zu Pensionsansprüchen.

Nationaler Vergleich

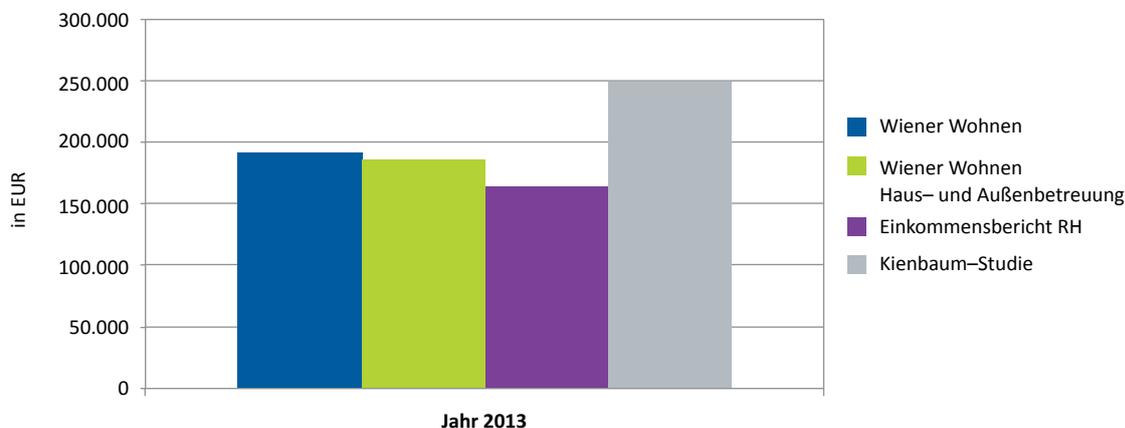
52.1 Der RH verglich für das Jahr 2013 die Vergütung des Direktors von Wiener Wohnen bzw. die durchschnittliche Vergütung der Geschäftsführung der Haus– und Außenbetreuung mit dem in der Studie³⁵ „Vergütungsreport 2013 – Führungskräfte in Österreich“ veröffentlichten durchschnittlichen Medianeinkommen der Manager sowie mit dem in der Einkommenserhebung des RH³⁶ (Reihe Einkommen 2015/1) veröffentlichten durchschnittlichen Einkommen³⁷ von öffentlichen Unternehmen und Einrichtungen im Bereich Grundstücks– und Wohnungswesen (siehe Abbildung 12).

³⁵ Kienbaum Management Consultants

³⁶ Ergebnis der Erhebung des RH der durchschnittlichen Einkommen sowie der zusätzlichen Leistungen für Pensionen bei Unternehmen und Einrichtungen im Bereich der öffentlichen Wirtschaft des Bundes in den Jahren 2013 und 2014 gemäß Art. 121 Abs. 4 B–VG

³⁷ Die Einkommen setzen sich aus dem Jahresbruttoeinkommen einschließlich Erfolgsprämien und den freiwilligen Sozialaufwendungen zusammen. Die ausgewiesenen Durchschnittseinkommen werden auf Basis von Vollzeitäquivalenten errechnet.

Abbildung 12: Nationaler Vergleich Managerbezüge 2013



Quellen: Wiener Wohnen; Haus- und Außenbetreuung, Kienbaum Management Consultants; Darstellung: RH

52.2

Der RH stellte fest, dass im Jahr 2013 die Vergütung des Direktors bei Wiener Wohnen bzw. die durchschnittliche Vergütung der Geschäftsführung bei der Haus- und Außenbetreuung

- über den durchschnittlichen Vergütungen der Manager von öffentlichen Unternehmen und Einrichtungen im Bereich Grundstücks- und Wohnungswesen gemäß Einkommensbericht des RH (Reihe Einkommen 2015/1) und
- unter dem in der Kienbaum-Studie „Vergütungsreport 2013 – Führungskräfte in Österreich“ veröffentlichten durchschnittlichen Medianeinkommen der Manager lagen.

In diesem Zusammenhang verwies der RH auf seine Feststellungen und Empfehlungen in [TZ 48](#).

52.3

Die Stadt Wien hielt in ihrer Stellungnahme fest, dass die Vergleiche wenig aussagekräftig seien, weil Wiener Wohnen europaweit die größte Hausverwaltung in öffentlicher Hand darstelle.

Korruptionsprävention

Verhaltenskodex

- 53.1** (1) Das Handbuch der Stadt Wien zur Korruptionsprävention „Eine Frage der Ethik“ galt auch für Wiener Wohnen. Dieses informierte das Personal zum Thema Korruption.
- (2) Ergänzend dazu definierten im März 2013 Wiener Wohnen und die Haus– und Außenbetreuung gemeinsam einen Verhaltenskodex. Dieser regelte die Themen Befangenheit, Nebenbeschäftigung, Geschenkkannahme und Vertraulichkeit sowie die Meldung von Verstößen gegen die Bestimmungen des Verhaltenskodex.
- 53.2** Der RH erachtete den Verhaltenskodex als zweckmäßig, um das Bewusstsein des Personals für korrektes Verhalten zu schärfen.

Befangenheit und persönliche Naheverhältnisse

- 54.1** (1) Für Wiener Wohnen galten hierzu die Bestimmungen des Landesdienstrechts und der Verhaltenskodex (siehe **TZ 53**). Demnach haben sich Beschäftigte, wenn wichtige Gründe vorliegen, die geeignet sind, ihre volle Unbefangenheit in Zweifel zu setzen, der Dienstausübung zu enthalten.
- (2) Die Haus– und Außenbetreuung traf diesbezügliche Regelungen in der Richtlinie über Beschaffung von Lieferungen und Leistungen, in der Richtlinie betreffend Lieferantenmanagement sowie im Verhaltenskodex. Sollte bspw. bei einem Geschäftsfall die Gefahr einer Befangenheit zwischen einem Lieferanten und einer bzw. einem Beschäftigten der Haus– und Außenbetreuung bestehen, so musste eine andere Beschäftigte bzw. ein anderer Beschäftigter den Geschäftsfall mit diesem Lieferanten abwickeln oder die bzw. der Beschäftigte musste den Lieferanten wechseln.
- 54.2** Der RH erachtete die Regelungen hinsichtlich Konzeption und Funktionsweise als zweckmäßig.

Nebenbeschäftigungen

- 55.1** (1) Gemäß dem Gesetz über das Dienstrecht der Beamten der Bundeshauptstadt Wien haben Beamtinnen und Beamte sowie Vertragsbedienstete ihrem Dienstgeber jede erwerbsmäßige Nebenbeschäftigung und jede Änderung einer solchen schriftlich zu melden. Sie dürfen keine Nebenbeschäftigung ausüben, die sie an der genauen Erfüllung ihrer Aufgaben behindert, die Vermutung ihrer Befangenheit

hervorrufen oder die Achtung und das Vertrauen, die ihrer Stellung als Beamtinnen bzw. Beamte entgegengebracht werden, untergraben könnte.

Zusätzlich regelte eine interne Richtlinie von Wiener Wohnen, dass Nebenbeschäftigungen — vor Aufnahme der Tätigkeit — einer Genehmigung von Wiener Wohnen bedurften.

(2) Einmal jährlich evaluierte die Stabsstelle „Personalmanagement“ von Wiener Wohnen den Stand der gemeldeten Nebenbeschäftigung und „erinnerte“ das Personal per E-Mail an die Genehmigungspflicht.

(3) Im November 2014 führte die Interne Revision von Wiener Wohnen eine Prüfung der Nebenbeschäftigungen durch. Die darin enthaltenen Empfehlungen, wie

- Schulungen zum Thema Nebenbeschäftigung,
- regelmäßige Information des Personals über die ihnen obliegende Meldepflicht,
- Erstellung einer einheitlichen Mustervorlage für den Antrag auf Genehmigung einer Nebenbeschäftigung samt Videndenvermerk von der „Bereichsleitung Auftragswesen“ zur Vermeidung von kritischen Berührungspunkten zwischen dem Personal und den Auftragnehmern von Wiener Wohnen,

setzte Wiener Wohnen um.

(4) Zur Zeit der Gebarungsüberprüfung hatten rd. 50 Bedienstete von Wiener Wohnen eine Nebenbeschäftigung angemeldet.

(5) Die (privatrechtlichen) Dienstverträge der Haus– und Außenbetreuung sahen vor, dass Nebenbeschäftigungen — vor Aufnahme der Tätigkeit — einer Genehmigung der Haus– und Außenbetreuung bedurften.

(6) Die Haus– und Außenbetreuung erinnerte ihr Personal mindestens einmal jährlich – mangels Computerzugang – mündlich an die Meldepflicht für eine Nebenbeschäftigung.

(7) Zur Zeit der Gebarungsüberprüfung hatten rd. 20 Bedienstete der Haus– und Außenbetreuung eine Nebenbeschäftigung angemeldet.

55.2

Der RH hielt fest, dass Wiener Wohnen und die Haus– und Außenbetreuung betreffend Nebenbeschäftigungen regelmäßig auf die Meldepflicht hinwiesen.

Er erachtete die Genehmigungspflicht betreffend die Nebenbeschäftigungen durch die Haus– und Außenbetreuung in den Dienstverträgen für zweckmäßig.

Möglichkeiten der Meldung von Fehlverhalten

56.1 (1) Der gemeinsame Verhaltenskodex (siehe **TZ 53**) regelte, dass das Personal von Wiener Wohnen und von der Haus– und Außenbetreuung ein Fehlverhalten von Kolleginnen und Kollegen entweder der jeweiligen Führungskraft, dem Direktor von Wiener Wohnen bzw. der Geschäftsführung der Haus– und Außenbetreuung oder über das (bei der Internen Revision der Stadt Wien eingerichtete) Korruptionstelefon melden konnte.

(2) Eine zentrale Sammelstelle für Meldungen eines etwaigen Fehlverhaltens gab es bei Wiener Wohnen nicht. Die Interne Revision führte jedoch eine Liste aller Geschäftsfälle (darunter auch Fälle über eventuelles Fehlverhalten), die an sie herangetragen wurden.

(3) Meldungen hinsichtlich eines etwaigen Fehlverhaltens in der Haus– und Außenbetreuung sammelte, plausibilisierte bzw. prüfte deren Interne Revision.

56.2 Der RH erachtete diese Regelung im gemeinsamen Verhaltenskodex hinsichtlich Konzeption und Funktionsweise als zweckmäßig, weil mehrere Möglichkeiten zur Meldung vorgesehen waren.

Aus– und Fortbildung

57.1 (1) Wiener Wohnen hielt 2011 bis 2015 rd. 60 Schulungen, Tagungen und Workshops mit rd. 640 Teilnehmerinnen und Teilnehmern zu den Themenbereichen Korruptionsprävention und –bekämpfung ab. Darüber hinaus stellte Wiener Wohnen seinem Personal zahlreiche Unterlagen zu diesem Thema im Intranet zur Verfügung.

(2) Die Personalabteilung der Haus– und Außenbetreuung unterwies neu eintretendes Personal mit besonderem Augenmerk auf die Themen Nebenbeschäftigung und Geschenkannahme.

Führungskräfte wurden regelmäßig (insbesondere vor Weihnachten) von der Haus– und Außenbetreuung an den Verhaltenskodex und das Verbot der Geschenkannahme erinnert und ersucht, diese Information an das Personal weiterzugeben, weil ein Großteil des Personals der Haus– und Außenbetreuung keinen Computerezugang hatte.

57.2 Nach Ansicht des RH stellte Wiener Wohnen grundsätzlich eine ausreichende Anzahl an Fortbildungsmöglichkeiten zum Thema Korruptionsprävention und –bekämpfung zur Verfügung.

Der RH erachtete die Vorgangsweise der Haus– und Außenbetreuung unter systematischen Gesichtspunkten als zweckmäßig.

Compliance Check

58.1 (1) Wiener Wohnen beauftragte im März 2014 einen externen Berater mit der Erstellung eines Compliance Checks sowie eines Compliance Management System–Maßnahmenplans. Der Compliance Check erfolgte unter den Gesichtspunkten Antikorruption, Vergaberecht, Vergabesystem zu Wohnungen, Lokalen und Stellplätzen, Datenschutz sowie Gleichbehandlung bzw. Antidiskriminierung.

Zusätzlich beauftragte Wiener Wohnen einen weiteren externen Berater mit der Durchführung der Begleitung des Prozesses zur Umsetzung der Verhaltensvereinbarung bei Wiener Wohnen, sowie der Planung und Durchführung eines Projekts „Cultural Change–Fokusgruppen“. Diese Beauftragung erfolgte mit dem Ziel, einerseits Führungskräfte auszubilden und Korruptionspräventionsschulungen durchzuführen sowie andererseits das Personal bei Wiener Wohnen und den Tochtergesellschaften auf Veränderungsprozesse in der Unternehmung und den Unternehmen vorzubereiten.

(2) Die Aufträge an die beiden externen Berater (insgesamt rd. 150.000 EUR) vergab Wiener Wohnen im Wege der Direktvergabe.

(3) Der Berater für die Erstellung des Compliance Checks stellte bei der Prüfung zahlreiche Mängel³⁸ fest. Um diese Mängel zu beseitigen, überarbeitete Wiener Wohnen die bestehenden internen Dienstanweisungen hinsichtlich Mehrgleisigkeiten, hob Dienstanweisungen auf und sammelte bisher geltende Dienstanweisungen in einer neu geschaffenen Unternehmensrichtlinie „FOUR“ per Juni 2015.

(4) Bei der Haus– und Außenbetreuung gab es keine ausformulierten Compliance–Grundlagen. Auch hatte das Unternehmen im überprüften Zeitraum keinen Compliance Check durchführen lassen. Nach Ende der Gebarungsüberprüfung des RH beauftragte die Haus– und Außenbetreuung einen anderen externen Auftragneh-

³⁸ bspw. Dreigleisigkeit bei internen Vorgaben (Dienstanweisungen, Schulungsunterlagen, Handbücher) mit Widersprüchen und fehlender Abstimmung untereinander, fehlende Berichtspflichten und standardisierte Mitarbeiterschulungen, Unübersichtlichkeit und Überreglementierung durch die Vielzahl der Anweisungen (mehr als 100 Dienstanweisungen sowie zahlreiche Handbücher und Schulungsunterlagen), keine Überprüfung der Einhaltung der Unterschriftenregelung, Rechnungswesenvorschrift zum Teil mangelhaft, Einhaltung des Vier–Augen–Prinzips nicht flächendeckend; nicht nachvollziehbar war, aus welchem Grund Zuschlagserteilungen erfolgten.

mer mit der Durchführung eines Compliance Check. Weiters arbeitete die Haus– und Außenbetreuung an der Einführung eines Risikomanagementsystems, wobei die Risiken intern festgelegt werden sollten.

58.2

(1) Der RH würdigte positiv, dass Wiener Wohnen einen Compliance Check durchführen ließ, auf dessen Grundlage sie Dienstanweisungen überarbeitete und teilweise in die Unternehmensrichtlinie „FOUR“ übertrug. Der RH verwies jedoch im Zusammenhang mit der Unternehmensrichtlinie auf seine Kritik und Empfehlung in **TZ 20**.

(2) Der RH hielt kritisch fest, dass es bei der Haus– und Außenbetreuung keine ausformulierten Compliance–Grundlagen gab und das Unternehmen erst nach Ende der Gebarungsüberprüfung des RH einen Compliance Check initiierte. Die Initiative zum Compliance Check beurteilte der RH hinsichtlich Konzeption und Funktionsweise jedoch als zweckmäßig. Aus Sicht des RH stellt ein extern durchgeführter Compliance Check ein wesentliches Instrumentarium zur Identifizierung von relevanten Risiken im Bereich von Antikorruption dar.

Antikorruptionsbeauftragter

59.1

(1) Der Direktor von Wiener Wohnen erteilte der Internen Revision 2012 den Auftrag, ein Konzept zur Bewusstseinsbildung hinsichtlich Korruption mit konkreten Maßnahmen zur Prävention bzw. zur Vermeidung zu erstellen. Teil dieses Konzepts war die Implementierung eines sogenannten Antikorruptionsbeauftragten³⁹, der in der Internen Revision angesiedelt sein sollte.

Zur Zeit der Gebarungsüberprüfung lag ein ausgearbeitetes Compliance–Konzept vor, auch gab es den Antikorruptionsbeauftragten, der planmäßig in der Internen Revision von Wiener Wohnen angesiedelt war. Der Antikorruptionsbeauftragte hatte seine Tätigkeit (Anfang 2017) noch nicht aufgenommen, weil Wiener Wohnen Schwachpunkte — insbesondere hinsichtlich der unübersichtlichen Anweisungslage — zuvor beheben wollte. Wiener Wohnen plante für 2017 eine Konzeption zur Einsetzung des Antikorruptionsbeauftragten.

(2) Bei der Haus– und Außenbetreuung gab es zur Zeit der Gebarungsüberprüfung keinen Antikorruptionsbeauftragten.

59.2

(1) Der RH hielt kritisch fest, dass es zwar bei Wiener Wohnen einen Antikorruptionsbeauftragten gab; dieser hatte jedoch seine Tätigkeit — die der RH als geeignet zur Bewusstseinsbildung und Prävention im Bereich Antikorruption ansieht — we-

³⁹ Dieser soll als Ansprechpartner für alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, ohne Einhaltung des Dienstweges, das Management beim Erkennen von Problemen und deren Verhinderung unterstützen.

gen der „unübersichtlichen Anweisungslage“ (siehe dazu auch die Feststellungen des RH in **TZ 20**) und notwendiger Vorarbeiten (Anfang 2017) noch nicht aufnehmen können.

Der RH empfahl Wiener Wohnen, die Voraussetzungen für die Aufnahme der operativen Tätigkeit des Antikorruptionsbeauftragten ehestens zu schaffen, das Compliance-Konzept umzusetzen, dieses regelmäßig zu evaluieren und bei Bedarf anzupassen.

(2) Der RH kritisierte, dass die Haus– und Außenbetreuung keinen Antikorruptionsbeauftragten eingesetzt hatte.

Der RH empfahl der Haus– und Außenbetreuung, als kurzfristige organisatorische Maßnahme zur Korruptionsprävention einen Antikorruptionsbeauftragten einzusetzen sowie in der Folge gemeinsam mit Wiener Wohnen Maßnahmen zu ergreifen, um den Antikorruptionsbeauftragten von Wiener Wohnen auch für die Haus– und Außenbetreuung einzusetzen.

59.3

(1) Laut Stellungnahme der Stadt Wien sei die Empfehlung des RH umgesetzt und der Compliance-Manager von Wiener Wohnen habe seine Tätigkeit am 1. August 2017 aufgenommen.

(2) Laut Stellungnahme der Haus– und Außenbetreuung sei mit 3. März 2017 eine Mitarbeiterin als Compliance-Officerin innerhalb des Unternehmens bestellt worden. Sie habe die diesbezügliche Ausbildung absolviert. Sie werde in enger Abstimmung mit Wiener Wohnen agieren, praxisnahe Richtlinien für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Haus– und Außenbetreuung erarbeiten und bei sämtlichen Compliance-Fragen beratend zur Verfügung stehen. Weiters werde derzeit in enger Abstimmung mit Wiener Wohnen und der Kundenservice die Einsetzung eines konzernweiten Compliance-Managements entwickelt.

Interne Revision

60.1 (1) Sowohl Wiener Wohnen als auch die Haus– und Außenbetreuung hatten eine Interne Revision eingerichtet (siehe Tabelle 20).

Tabelle 20: Vergleich Interne Revision Wiener Wohnen und Haus– und Außenbetreuung

	Beschäftigte VZÄ	Revisions- ordnung	Revisions- plan	Maßnahmen- evidenz
	Stand 12/2015			
Wiener Wohnen	8	ja	ja	ja
Haus– und Außenbetreuung	1,5	ja	ja	ja

Quelle: RH

(2) Die Interne Revision von Wiener Wohnen war bis Jänner 2012 im Bereich Controlling integriert und danach als eigenständige Stabsstelle unmittelbar der Unternehmensleitung (Direktor) unterstellt. Ihre Zuständigkeit erstreckte sich auf Wiener Wohnen sowie deren Tochtergesellschaften.

Aufgabenstellung, Befugnisse und Verantwortung der Internen Revision waren in einer Geschäfts– bzw. Revisionsordnung definiert. Die Planung der Prüfungen nahm die Interne Revision vor. Die Unternehmensleitung genehmigte die Planung.

(3) Ende 2014/Anfang 2015 richtete die Haus– und Außenbetreuung eine eigene Interne Revision ein.

Die Interne Revision war unmittelbar der Unternehmensleitung der Haus– und Außenbetreuung unterstellt und in die Stabsstelle „Interne Revision und Controlling“ eingegliedert. Der Leiter der Internen Revision leitete somit in Personalunion auch den Fachbereich Controlling. Der Fachbereich Controlling nahm v.a. die Wirtschaftsplanung, die Erstellung von Kalkulationen und das firmeninterne Reporting wahr. Zusätzlich war in der Stabsstelle „Interne Revision und Controlling“ ein Beschäftigter tätig, der ausschließlich Revisions– und keine Controllingaufgaben wahrnahm.

Das Handbuch der Internen Revision der Haus– und Außenbetreuung legte (angelehnt an die Internationalen Standards für die berufliche Praxis der Internen Revision 2015) u.a. fest, dass Personal der Internen Revision keinesfalls Bereiche prüft, in denen es selbst tätig ist (Verbot der Selbstprüfung). Die Haus– und Außenbetreuung gab gegenüber dem RH an, dass Prüfungen des Fachbereichs Controlling ausschließlich jener Bedienstete durchführe, der nicht operativ in diesem Fachbereich

tätig sei, und dass diese Prüfungen von der Finanzleitung bzw. einem Mitglied der Geschäftsleitung überwacht würden.

(4) Die Interne Revision von Wiener Wohnen führte von Sommer 2015 bis zum Frühling 2016 eine Revision der Haus– und Außenbetreuung durch, um Vorwürfe von Unregelmäßigkeiten im Zuge eines Vergabeverfahrens der Haus– und Außenbetreuung zu überprüfen. Die Interne Revision von Wiener Wohnen stellte dabei fest, dass der Leiter der Internen Revision der Haus– und Außenbetreuung sich am gegenständlichen Vergabeverfahren als Kalkulant beteiligt hatte. Da die Interne Revision von Wiener Wohnen seine Objektivität in diesem Fall in Zweifel zog, band sie ihn nicht in die Revision ein und führte die Erhebungsarbeiten ausschließlich selbst durch.

(5) Die Aufgabenstellung, die Befugnisse und die Verantwortung der Internen Revision waren in einer Geschäfts– bzw. Revisionsordnung definiert. Die Revisionsplanung nahm die Interne Revision vor. Die Unternehmensleitung genehmigte die Planung. Gemäß dem Jahresbericht 2015 schloss die Interne Revision der Haus– und Außenbetreuung zehn Prüfungen ab.

Die Interne Revision der Haus– und Außenbetreuung hatte laut Prüfplan 2015–2017 eine Prüfung „Interne Revision und Controlling – Kalkulationen“⁴⁰ mit Beginn September 2015 geplant. Zur Zeit der Gebarungsüberprüfung war mit den Prüfungshandlungen noch nicht begonnen worden.

60.2

Der RH erachtete es für unzweckmäßig, dass sowohl bei Wiener Wohnen als auch bei der Haus– und Außenbetreuung — gesonderte — Interne Revisionen eingerichtet waren; dies, obwohl die Interne Revision von Wiener Wohnen auch für die Prüfung der Haus– und Außenbetreuung zuständig war.

Weiters kritisierte der RH die organisatorische Eingliederung der Internen Revision der Haus– und Außenbetreuung in der Stabsstelle „Interne Revision und Controlling“, weil damit die vollständige Unabhängigkeit und Unbefangenheit deren Tätigkeit nicht sichergestellt werden konnte. Mit dieser Eingliederung handelte die Haus– und Außenbetreuung ihrem eigenen Handbuch der Internen Revision und auch den Internationalen Standards für die berufliche Praxis der Internen Revision 2015 zuwider.

Der RH hatte bereits in der Vergangenheit⁴¹ festgestellt, dass Revisionseinrichtungen nicht so weit in die Verwaltungsabläufe und Entscheidungsprozesse eingebunden werden sollen, dass ihre Unabhängigkeit und Unbefangenheit bei einer allfälli-

⁴⁰ Ein Teil davon sollte auch den Bereich Internes Kontrollsystem/Prozesse/Funktionstrennung abdecken.

⁴¹ Reihe Bund 2003/2 „Einrichtungen der Internen Revision“, TZ 13

gen späteren Prüfungstätigkeit nicht mehr gewährleistet wird. Er erachtete insbesondere Aufgaben des Controllings mit der Tätigkeit der Internen Revision als unvereinbar.

Der RH empfahl Wiener Wohnen und der Haus– und Außenbetreuung, mittelfristig die beiden Internen Revisionen zusammenzuführen und bei Wiener Wohnen anzusiedeln, um ihre Unabhängigkeit und Unbefangenheit sicherzustellen und die Effizienz der Verwaltung sowie die Steuerungsmöglichkeiten zu verbessern.

60.3

Laut Stellungnahme der Stadt Wien erschöpfe sich die Tätigkeit einer Internen Revision nicht in Prüfmaßnahmen, sondern sie stelle auch ein Instrument des Qualitätsmanagements für die Unternehmensleitungen dar. Angesichts der grundlegend unterschiedlichen Geschäftsfelder und der Geschäftsführerhaftung im Rahmen des GmbH–Gesetzes erscheine eine eigene Revision im Tochterunternehmen grundsätzlich sinnvoll. Synergienutzung und die Vermeidung von Doppelgleisigkeiten würden durch die enge Vernetzung der Internen Revisionen sichergestellt.

Die Stadt Wien hielt für Wiener Wohnen ergänzend fest, dass eine dafür erforderliche Ausweitung der Personalressourcen im Rahmen des Dienstpostenplans nicht abbildbar sei.

Laut Stellungnahme der Haus– und Außenbetreuung stelle die Interne Revision eines der in der Stellungnahme zu **TZ 6** genannten 25 Themenfelder dar. Derzeit sei die Interne Revision von Wiener Wohnen insofern als Konzernrevision anzusehen, als die Prüfprogramme der Internen Revision der Haus– und Außenbetreuung von der Internen Revision von Wiener Wohnen freizugeben seien. Berichte der Internen Revision der Haus– und Außenbetreuung ergingen an die Geschäftsführung der Haus– und Außenbetreuung sowie auch an die Interne Revision von Wiener Wohnen. Führe die Interne Revision des Mutterunternehmens Revisionen im Bereich der Haus– und Außenbetreuung durch, habe die Interne Revision der Haus– und Außenbetreuung Unterstützungsleistungen zu erbringen (Daten zu erheben, Unterlagen aufzubereiten und Stellungnahmen bei den Zuständigen einzuholen). Darüber hinaus habe die Interne Revision der Haus– und Außenbetreuung die Aufgabe, die Geschäftsführung bei Entscheidungen zu unterstützen und auf Schwachstellen hinzuweisen. Die Zusammenführung der beiden Internen Revisionen im Mutterunternehmen werde – wie beschrieben – derzeit im Konzern Jour–Fixe evaluiert sowie bewertet und damit einen Teil des Berichts an den Direktor von Wiener Wohnen darstellen.

60.4

Der RH entgegnete der Stadt Wien und der Haus– und Außenbetreuung, dass mit den angeführten Maßnahmen das Problem der Unvereinbarkeit von Aufgaben des Controllings mit der Tätigkeit der Internen Revision bei der Haus– und Außenbetreuung nicht gelöst sei. Er bekräftigte daher seine Empfehlung, mittelfristig die beiden Internen Revisionen — auch aufgrund von Wirtschaftlichkeitsüberlegungen — zusammenzuführen und bei Wiener Wohnen anzusiedeln. Das Qualitätsmanagement für die Unternehmensleitungen könnte nach Ansicht des RH durch organisatorische Maßnahmen auch mit lediglich einer Internen Revision, die bei Wiener Wohnen angesiedelt ist, sichergestellt werden.

Schlussempfehlungen

61 Zusammenfassend hob der RH folgende Empfehlungen hervor:

Stadt Wien – Wiener Wohnen

- (1) Um die Akzeptanz der neuen Strukturen bei Wiener Wohnen nachhaltig zu verankern,
 - sollte mittels klarer Ziel– und Zeitvorgaben sichergestellt werden, dass die Führungskräfte sichtbar die Veränderungen vorleben,
 - sollte die mit Anfang 2016 implementierte Neuorganisation ausreichend dem Personal kommuniziert sowie
 - sollten die bisherigen Informationsveranstaltungen evaluiert und verbessert werden. (TZ 4)
- (2) Die Schnittstellen mit der Haus– und Außenbetreuung sollten laufend analysiert und weiterentwickelt werden, um Reibungsverluste zu minimieren, Abläufe zu straffen und effizienter zu gestalten. (TZ 7)
- (3) Die Dienstanweisung 2011/08 und der Dienstleistungsvertrag mit der Kundenservice betreffend die Rechnungskontrolle wären derart abzuändern, dass die ordnungsgemäße Kontrolle der Leistungen der Haus– und Außenbetreuung durch eine Überprüfung — im Sinne eines Vier–Augen–Prinzips — seitens Wiener Wohnen gewährleistet und damit die vertragskonforme, qualitativ einwandfreie Leistungserbringung gegenüber den Mieterinnen und Mietern sichergestellt wird. (TZ 8)
- (4) Es wäre eine Schnittstellenanalyse mit der Kundenservice durchzuführen, diese Analyse regelmäßig zu evaluieren und das betroffene Personal diesbezüglich mit festgelegten standardisierten Workflows zu sensibilisieren. (TZ 9)
- (5) Es sollten Kompetenzen in der Unternehmung aufgebaut werden, damit mittelfristig Personal von Wiener Wohnen die Bauherrnaufgaben durch Mitarbeit bei der Technischen Projektleitung, der Projektsteuerung, der geschäftlichen und technischen Oberleitung und der Abrechnungskontrolle wahrnehmen kann. (TZ 9)

- (6) Die Neustrukturierung der Unternehmung wäre mit Fokus auf ausgaben-
seitige Einsparungspotenziale und Optimierung der Einnahmenseite voran-
zutreiben, um den seit Jahren kumulierten Bilanzverlusten langfristig und
nachhaltig entgegenzuwirken und die wirtschaftliche Lage entscheidend und
dauerhaft zu verbessern. (TZ 11)
- (7) Der Erläuterungsteil des Wirtschaftsplans wäre mit Begründungen der Soll-
Ist-Abweichungen auf alle Bereiche der Berichterstattung zu erweitern.
(TZ 12)
- (8) Es sollten erforderliche Schritte gesetzt werden, um weitere Fehlentwicklun-
gen im Bereich der Instandhaltungen und bei den Investitionen zu vermei-
den bzw. vorhandenen Fehlentwicklungen entgegenzuwirken. (TZ 16)
- (9) Die entwickelten Strategien und Produkte wären in Bezug auf die Instandhal-
tungsarbeiten zügig umzusetzen. (TZ 17)
- (10) Die Zustandserhebungen sollten intensiviert werden, um bereits vor 2019
eine vollständige Prioritätenreihung als Basis für die Auswahl der Sanie-
rungsobjekte zu erhalten. (TZ 19)
- (11) Das interne Regelwerk in Zusammenhang mit der neuen Organisations-
struktur und den neuen Verfahrensabläufen sollte evaluiert und alle damit
verbundenen schriftlichen Dokumente sollten sorgfältig miteinander abge-
stimmt werden, um Widersprüche und Mehrdeutigkeiten zu unterbinden.
(TZ 20)
- (12) Die ehemals gebräuchlichen Vorschriften wären ausdrücklich für ungültig zu
erklären und durch die neuen zu ersetzen. (TZ 20)
- (13) Es sollten eindeutige Festlegungen im internen Regelwerk, insbesondere Be-
richts- und Kontrollpflichten, für die einzelnen Prozessschritte im Zuge der
Abwicklung der Sanierungsprojekte getroffen und schriftlich festgehalten
werden. (TZ 20)
- (14) Das Personal wäre über die mit dem Projektmanagement neu eingeführten
Verfahrensabläufe nachweislich zu informieren und zur Einhaltung des dies-
bezüglichen internen Regelwerks zu verpflichten. (TZ 20)
- (15) Für Sanierungen wäre ein nachvollziehbares und lückenloses System der Do-
kumentation des Bauablaufes vor Ort zu entwickeln und das Personal dahin-
gehend (z.B. mit Schulungen) zu sensibilisieren. (TZ 22)

- (16) Bei der Gebrechensbehebung sowie der Aufkategorisierung und der Brauchbarmachung von Leerwohnungen sollte Wiener Wohnen während der Bauausführung verstärkt vor Ort präsent sein und die Prüftätigkeit im Sinne einer Örtlichen Bauaufsicht durchführen. Dazu sollte das Personal in Bezug auf Form, Häufigkeit und Intensität der Überprüfungen, die Dokumentations- und Berichtspflichten sowie die Kontrolle der Abrechnungen und der Regieleistungen detailliert (bspw. durch Schulungen) unterwiesen werden. (TZ 23)
- (17) Der monetäre Schaden aus den Fehlerrechnungen in den Bereichen Leerwohnungsmanagement und Gebrechensbehebung – vor dem Hintergrund der gesetzlichen Verjährungsfristen – wäre unverzüglich festzustellen, um mögliche Fehlerrechnungen mit den Auftragnehmern rückverrechnen zu können. (TZ 23)
- (18) Die Abnahmeprotokolle sollten generell überarbeitet und nach klar nachvollziehbaren, eindeutigen Kriterien gestaltet werden. Die erforderliche Vorgehensweise sollte mittels Leitfäden dem Personal zugänglich gemacht werden. (TZ 23)
- (19) Ausführliche Dokumentations-, Berichts- und Meldepflichten der Örtlichen Bauaufsicht bei Gebrechens- und Leerwohnungsmanagement wären in die Verfahrensanweisungen aufzunehmen, beim neuen Projekt zu berücksichtigen und auch der Kundenservice für ein unternehmensübergreifendes, einheitliches Vorgehen vorzuschreiben. (TZ 23)
- (20) Das System der Rechnungskontrolle durch die Kundenservice sollte regelmäßig evaluiert und bei Bedarf zeitnah angepasst werden, um eventuellen weiteren Fehlentwicklungen und systematischen Fehlern zeitnah entgegenwirken zu können. (TZ 24)
- (21) Für die Abwicklung von Sanierungsprojekten wäre ein standardisiertes Projektcontrolling als Instrument zur Steuerung und Überwachung der Kosten über die gesamte Bauzeit einzurichten. (TZ 26)
- (22) Wegen der Qualitätsmängel in den Leistungsverzeichnissen der Gewerke Baumeister und Malerarbeiten des überprüften Sanierungsprojekts sollten entsprechende Rückforderungen gegenüber dem externen Baumanager geprüft werden. (TZ 28)

- (23) Bei Sanierungsprojekten wäre die Qualitätssicherung bei der Planung und der Überführung der Planung in das Leistungsverzeichnis zu verbessern, um Umreihungen der Bieter und damit verbundene finanzielle Nachteile für den Bauherrn zu vermeiden. (TZ 28)
- (24) Die Protokollierung von Baubesprechungen sollte lückenlos von der Örtlichen Bauaufsicht durchgeführt, den Teilnehmenden nachweislich die Inhalte zur Kenntnis gebracht und von ihnen die Richtigkeit der Inhalte bestätigt werden. (TZ 29)
- (25) Die Dokumentation des Bauablaufs wäre zu verbessern; Begehungen, Abstimmungen, Tagesgeschehen und gemeinsam mit dem Auftragnehmer festgehaltene Aufmaße wären schriftlich festzuhalten. (TZ 29)
- (26) Es sollte ehestmöglich ein realistischer Fertigstellungs– und Inbetriebnahmetermin für das geplante elektronische Datenbanksystem zur Verwaltung der Pläne, Bescheide, Plan–, Befund– und Gebäudedaten festgelegt werden. Darin sollten sämtliche relevante Daten aller Wohnhausanlagen und sonstigen Immobilien von Wiener Wohnen eingepflegt, laufend aktualisiert, gewartet und zur wirtschaftlichen Abwicklung der Instandhaltungs– und Sanierungsprojekte herangezogen werden. (TZ 30)
- (27) Die abgelaufenen Rahmenverträge wären so rasch wie möglich entsprechend den Vorgaben des Bundesvergabegesetzes neu auszuschreiben. (TZ 32)
- (28) Ein Controlling für die Rahmenverträge sollte eingerichtet werden, um die erforderliche Gesamtsicht über die Leistungsabrufe zu erlangen sowie Erkenntnisse für den Abschluss zukünftiger Rahmenverträge generieren zu können. (TZ 33)
- (29) Ausschreibungen wären so zu gestalten, dass Vergabe– und Verfahrensbestimmungen den rechtlichen Vorgaben entsprechen. Zudem sollten strategische Überlegungen vor der Ausschreibung erfolgen, um daraus resultierende Änderungen im Zuge des Vergabeverfahrens zu vermeiden. (TZ 34)
- (30) Das Know–how für die Durchführung von Vergabeverfahren sollte verstärkt bzw. aufgebaut werden, weil dies zu den Grundaufgaben eines öffentlichen Auftraggebers zählt. Auf externe Beratungsleistungen sollte in so geringem Umfang wie möglich und allenfalls zur Lösung von Spezialfragen zurückgegriffen werden. (TZ 34)

- (31) Bei Direktvergaben wären — unter Berücksichtigung der Transaktionskosten — ab gesondert festzusetzenden Wertgrenzen zur Beurteilung der Preisangemessenheit verpflichtend zumindest drei Angebote einzuholen. (TZ 35)
- (32) Im Sinne der Aussagekraft der angestrebten Produktkostenrechnung wären die Bauservice–Leistungen den einzelnen Leistungsbereichen zuzuordnen. (TZ 41)
- (33) Das Verbesserungspotenzial bei der Umsetzung der Erhaltungsarbeiten sollte genutzt werden, um die Zeitspanne vom Schlichtungsstellenantrag bis zum geplanten Baubeginn zu reduzieren und um rascher mit der Bauausführung beginnen zu können. (TZ 42)
- (34) Die Verbuchung der Haftungsrücklässe wäre künftig zum Auszahlungszeitpunkt vorzunehmen, um in der Hauptmietzinsabrechnung die Einnahmen und Ausgaben der jeweiligen Kalenderjahre korrekt abzubilden. (TZ 43)
- (35) Interne Kontrollmaßnahmen sollten sicherstellen, dass die Hauptmietzinsabrechnungen sachlich richtig erfolgen, um ungerechtfertigte Belastungen der Mieterinnen und Mieter aus Fehlerrechnungen generell zu vermeiden. (TZ 43)
- (36) Die bei der Sanierung Simmeringer Hauptstraße 106–108 erfolgten Fehlerrechnungen bezüglich der Haftungsrücklässe (rd. 30.000 EUR) und des überhöht zugebuchten Betrags (rd. 3.900 EUR) wären rückgängig zu machen und die Hauptmietzinsabrechnung richtigzustellen. (TZ 43)
- (37) Im Sinne einer best practice–Umsetzung sollten Verträge der geschäftsführenden Organe von Tochterunternehmen im Einklang mit den Standards der Vertragsschablonenverordnung des Bundes ausgestaltet werden, um die Vergleichbarkeit und die höhere Transparenz zu gewährleisten sowie die Wirtschaftlichkeit des Mitteleinsatzes zu verbessern. (TZ 47)
- (38) Im Zuge der Neubestellung der Geschäftsführung sollte nur noch eine Geschäftsführerin oder ein Geschäftsführer eingesetzt und das Vier–Augen–Prinzip bspw. durch eine Prokura gewährleistet werden. (TZ 48)
- (39) Die Zielsetzungen für die variablen Bezugsbestandteile der Geschäftsführung der Haus– und Außenbetreuung wären insbesondere vor dem Hintergrund der Höhe der Jahresbezüge hinsichtlich deren Eignung als Anreizsystem für die nachhaltige wirtschaftliche und organisatorische Weiterentwicklung der

Haus– und Außenbetreuung zu evaluieren. Hinkünftig sollten die variablen Bezugsbestandteile jedenfalls

- in einem angemessenen Verhältnis zur Gesamthöhe der Vergütungen stehen,
- an Faktoren geknüpft sein, die das reale Wachstum und die reale Wertschöpfung für das Unternehmen abbilden und
- an langfristige Ziele und Leistungen der Haus– und Außenbetreuung anknüpfen. (TZ 49)

- (40) Die Zielvereinbarungen wären nur dann als umgesetzt zu qualifizieren, wenn dies auch tatsächlich der Fall war. (TZ 49)
- (41) Die Voraussetzungen für die Aufnahme der operativen Tätigkeit des Antikorruptionsbeauftragten wären ehestens zu schaffen, das Compliance–Konzept sollte umgesetzt und dieses regelmäßig evaluiert und bei Bedarf angepasst werden. (TZ 59)

Wiener Wohnen Haus– und Außenbetreuung GmbH

- (42) Die formalisierte Öffnung der Angebote gemäß Bundesvergabegesetz wäre einzuhalten, um die Ordnungsmäßigkeit und Transparenz des Vergabeverfahrens sowie die Gleichbehandlung aller Bieter im Verfahren sicherzustellen. (TZ 39)
- (43) Bei der Vergabe von Leistungen sollten die vorgegebenen Zuschlagsfristen eingehalten werden, um eine ungünstige juristische Position gegenüber Bietern zu vermeiden. (TZ 39)
- (44) Die gesetzlichen Veröffentlichungspflichten bei der Ausschreibung von Geschäftsführungsfunktionen wären einzuhalten. (TZ 46)
- (45) Die Zahlung an die Geschäftsführerin und den Geschäftsführer von insgesamt rd. 16.500 EUR für das Erreichen des Ziels „Umsetzung der Kundenzufriedenheitserhebung bei MitarbeiterInnen von Wiener Wohnen“ sollte erst nach Genehmigung durch die Gesellschafterin für das Jahr 2015 ausbezahlt und die Zahlung für 2014 mangels Zielerreichung zurückgefordert werden. (TZ 49)

- (46) Als kurzfristige organisatorische Maßnahme zur Korruptionsprävention sollten ein Antikorruptionsbeauftragter eingesetzt sowie in der Folge gemeinsam mit Wiener Wohnen Maßnahmen ergriffen werden, um den Antikorruptionsbeauftragten von Wiener Wohnen auch für die Haus– und Außenbetreuung einzusetzen. (TZ 59)

Stadt Wien

- (47) Die Funktionstrennung des Direktors von Wiener Wohnen in Direktor und in Bereichsleiter für Sonderaufgaben wäre auf ihre objektive Rechtfertigung und auf die Transparenz des Einsatzes öffentlicher Mittel zu hinterfragen und anzupassen. (TZ 45)
- (48) Bei zukünftigen Ausschreibungen von höherwertigen Funktionen sollte die Aufnahme des Kriteriums „mehrjährige aufrechte Tätigkeit als Bediensteter bei der Stadt Wien“ — schriftlich und nachweisbar — überdacht werden, um einen erweiterten Bewerberkreis zu ermöglichen und um sicherstellen zu können, die für das jeweilige Anforderungsprofil bestgeeigneten Kandidatinnen und Kandidaten zu finden. (TZ 45)

Stadt Wien – Wiener Wohnen und Wiener Wohnen Haus– und Außenbetreuung GmbH

- (49) Die Unternehmensstruktur und die Aufgabenabgrenzungen wären unter Einbeziehung der Kundenservice zu evaluieren, um allfällige Doppelgleisigkeiten, insbesondere bei den internen Leistungen, zu bereinigen und Synergien zur Kostenreduzierung zu nutzen. (TZ 6)
- (50) Die wechselseitigen Leistungsverträge sollten vor der Leistungserbringung abgeschlossen werden, um Rechtsunsicherheiten etwa bei der Abrechnung von Leistungen auszuschließen und die Erfüllung der erforderlichen Leistungsqualität sicherzustellen. (TZ 7)
- (51) Die Zielvereinbarungen für die variablen Gehaltsbestandteile der Geschäftsführung der Haus– und Außenbetreuung wären bereits im Jahr vor der Leistungserbringung festzulegen. (TZ 49)
- (52) Mittelfristig wären die beiden Internen Revisionen von Wiener Wohnen und der Haus– und Außenbetreuung zusammenzuführen und bei Wiener Wohnen anzusiedeln, um ihre Unabhängigkeit und Unbefangenheit sicherzustellen und die Effizienz der Verwaltung sowie die Steuerungsmöglichkeiten zu verbessern. (TZ 60)

Stadt Wien und Stadt Wien – Wiener Wohnen

- (53) Es sollten gemeinsam Möglichkeiten geschaffen werden, damit Wiener Wohnen das geforderte Leistungsspektrum mit internen Ressourcen abdecken und das Schnittstellenmanagement mit den Tochterunternehmen zweckmäßiger gestalten kann. (TZ 9)
- (54) Auf eine Straffung, Reduzierung und Vereinfachung der für den Vergabebereich geltenden Erlässe und Vorschriften mit Augenmerk auf praktikable Anwendbarkeit wäre hinzuwirken, diese in der Folge auch regelmäßig auf ihre Aktualität zu evaluieren und an gesetzliche oder organisatorische Änderungen anzupassen. (TZ 31)

Stadt Wien und Wiener Wohnen Haus– und Außenbetreuung GmbH

- (55) Im Sinne einer best practice–Umsetzung wären die Bezüge des Direktors von Wiener Wohnen bzw. der Geschäftsführung der Haus– und Außenbetreuung nach den Vorgaben der OECD bzw. des Österreichischen Corporate Governance Kodex zu veröffentlichen, um Vergleichbarkeit und höhere Transparenz zu gewährleisten. (TZ 50)

Anhang 1

Tabelle A: Bauteile zur Beurteilung des Bau- und Erhaltungszustands

Bauteil	Untergruppe
Technische Infrastruktur	Elektro, Fernwärme, Zu- und Abwasser, Gas, Aufzug
Dach	Dachhaut, Dachstuhl, Verblechung, Kamin, Dachentwässerung
Fenster	Fenster, Eingangsportale, Schaufenster
Fassade	Außenhaut/Oberfläche, Balkon und Loggia
allgemeine Flächen	Stufen, Geländer, Gangflächen, Malerei, Beleuchtung, Keller, Garage im Haus
Garage als eigenes Gebäude	Technik, Konstruktion, Dach/Entwässerung, Belag
Außenflächen	Gehwege, Geländer, Beleuchtung, Spiel-, Müllplatz, Kraftfahrzeug-Abstellfläche

Quelle: Wiener Wohnen; Darstellung: RH

Anhang 2

Tabelle B: Kompetenzmatrix; vergabespezifische Vorgaben Wiener Wohnen 2011 bis 2015

2011 bis 03/2014 (Ausnahme Aufzüge bis 2013)		
Regelung: Wertgrenzhöhen vorgegeben durch die Haushaltsordnung gültig ab 1.1.2011		
Dienstanweisung		
gültig: bis 25. März 2014		
elektronische Beauftragung (Werte exkl. USt)		in EUR
Eigenverantwortung		bis 3.399
Referatsleitung		bis 9.999
Kundendienst (KD)–Leitung		über 9.999
Projektverantwortlicher und Teamleiter Zentrales Bausanierungsmanagement (ZBaus)		bis 9.999
Leiterin ZBaus		über 9.999
Auftragsvergaben (Werte inkl. USt)		
KD–Leiterin–/KD–Leiterstellvertreterinnen und –vertreter Technik bei offenen Verfahren, nicht offenen Verfahren und Verhandlungsverfahren ohne vorherige Bekanntmachung		bis 99.050
Geschäftsfeldleiterinnen und –leiter Technik		über 99.050
Leiterinnen und Leiter ZBaus (innerhalb der freigegebenen Budgetmittel)		bis 849.000
Leiterinnen und Leiter ZBaus (nicht offenes Verfahren und Verhandlungsverfahren ohne vorherige Bekanntmachung)		bis 99.050
Teamleiterinnen und –leiter ZBaus/KD–Leiterinnen und Leiter (geistige Dienstleistungen)		bis 14.150
Leiterinnen und Leiter ZBaus/Geschäftsfeldleiterinnen und –leiter Technik (geistige Dienstleistungen)		über 14.150
Unterfertigung von Zusatzangeboten (Werte inkl. USt)		
KD–Leiterinnen und –Leiter/KD–Leiterinnen– und –Leiterstellvertreterinnen und –vertreter Technik		bis 28.300
Preisprüfungskommission KD		über 28.300
Preisprüfungskommission ZBaus		immer
Vergabekommissionen Erlass MD–1103–29/99; MDA 1363–6/03; MDA–66–1/04		
ebenfalls gemäß Wertgrenzendienstanweisung (Werte inkl. USt) (Dienstanweisung 2010/07 für die Durchführung von Vergabekommissionen)	Einrichtung einer Vergabekommission klein	über 849.000
	Einrichtung einer Vergabekommission groß	über 1.200.000

Bericht des Rechnungshofes

Ausgewählte Themen betreffend Stadt Wien – Wiener Wohnen und Wiener Wohnen Haus- und Außenbetreuung GmbH



2011 bis 03/2014 (Ausnahme Aufzüge bis 2013)		
Wahl des Vergabeverfahrens (Werte exkl. USt mit Ausnahme jener Werte, welche sich auf den Basiswert beziehen)		
Direktvergabe		
Dienstanweisung 2009/08 in Verbindung mit 2007/09		
Kompetenz für die Wahl der Direktvergabe		in EUR
KD-Leiterinnen und –Leiter (Sonderdruck (SD) 1330)	Einholung von Preisaukürften: ANZAHL 1	bis 10.000
KD-Leiterinnen und –Leiter (SD 1330a)	Einholung von Preisaukürften: ANZAHL 3	10.000 bis 40.000
Referatsleiter DION T AW + Vergabebjurist (SD 1330b)	Einholung von Preisaukürften: ANZAHL 3	40.000 bis 100.000
Wahl des nicht offenen Verfahrens ohne vorherige Bekanntmachung ZBaus (SD 1500)	Subreferatsleiter DION T AW	bis 1.000.000
Direktvergabe oder Verhandlungsverfahren ohne vorherige Bekanntmachung im Unterschwellenbereich (USB) für geistige Leistungen (SD 1333)	Geschäftsfeldleiterin bzw. –leiter Technik	größer 0,05–facher Basiswert
nicht offenes Verfahren ohne vorherige Bekanntmachung im USB	KD–Leiterin bzw. –Leiter Technik	bis 0,35–fachen Basiswert
Verhandlungsverfahren ohne vorherige Bekanntmachung im USB (SD 1323)	KD–Leiterin bzw. –Leiter Technik	bis 0,35–fachen Basiswert
Verhandlungsverfahren ohne vorherige Bekanntmachung im Oberschwellenbereich (OSB) (SD 1323)	KD–Leiterin bzw. –Leiter Technik	bis 0,35–fachen Basiswert
nicht offenes Verfahren ohne vorherige Bekanntmachung im USB (SD 1323a)	Geschäftsfeldleiterin bzw. –leiter Technik	über 0,35–fachen Basiswert
Verhandlungsverfahren ohne vorherige Bekanntmachung im USB (SD 1323a)	Geschäftsfeldleiterin bzw. –leiter Technik	über 0,35–fachen Basiswert
Verhandlungsverfahren ohne vorherige Bekanntmachung im OSB	Geschäftsfeldleiterin bzw. –leiter	über 0,35–fachen Basiswert
Freigabe Vorgangsweise für die Abwicklung von Leistungen im Rahmen der Beseitigung von sicherheitstechnischen Mängeln an Aufzugsumwehungen mit einem Gesamtvolumen unter 1.000.000 EUR		
für Direktvergabe	KD–Leiterin bzw. –Leiter Technik	bis 100.000
für nicht offenes Verfahren ohne vorherige Bekanntmachung	KD–Leiterin bzw. –Leiter Technik	bis 1.000.000
Freigabe für die Abwicklung von Leistungen zur Umsetzung der notwendigen sicherheitstechnischen Verbesserungen an Aufzügen auf der Grundlage des Wiener Aufzugsgesetzes 2006 und vorliegender Prüfprotokolle mit aufgezeigter Risikostufe (in der Regel hohes Risiko) mit einem Gesamtvolumen unter 1.000.000 EUR		
für Direktvergabe	KD–Leiterin bzw. –Leiter Technik	bis 100.000
für Verhandlungsverfahren ohne vorherige Bekanntmachung (SD 1130)	KD–Leiterin bzw. –Leiter Technik	bis 1.000.000
Basiswert dieser wird jedes Jahr auf der Informationsseite der Magistratsdirektion Geschäftsbereich Bauten und Technik (Stadtbaudirektion) bekanntgegeben (siehe Anlage für 2015 und 2016)		

Bericht des Rechnungshofes

Ausgewählte Themen betreffend Stadt Wien – Wiener Wohnen und
Wiener Wohnen Haus- und Außenbetreuung GmbH



2014	
Regelung: Kompetenzzuordnung Leistungs-Vergabe, –Beauftragung, –Abrechnung (Werte exkl. USt)	
Dienstanweisung 2014/02	
gültig: ab 25. März 2014	
Wahl des Vergabeverfahrens	in EUR
Projektverantwortliche bzw. Projektverantwortlicher etc.	bis 2.000
Teamleiterin bzw. –leiter etc.	bis 30.000
Gebietsteilleiterin bzw. –leiter	bis 100.000
Dezernatsleiterin bzw. –leiter Baumanagement etc.	bis 1.000.000
Fachbereichsleiterin bzw. –leiter Auftragswesen	unbegrenzt
Unterfertigung von Auftragschreiben	
Projektverantwortliche bzw. Projektverantwortlicher	bis 30.000
Teamleiterin bzw. –leiter, Gebietsteilleiterin bzw. –leiter etc.	bis 100.000
Dezernatsleiterin bzw. –leiter Baumanagement	bis 1.000.000
Fachbereichsleiterin bzw. –leiter Auftragswesen	bis 10.000.000
Koordinatorin bzw. Koordinator	unbegrenzt
Unterfertigung von Zusatzangeboten	
Projektverantwortliche bzw. Projektverantwortlicher	bis 30.000
Teamleiterin bzw. –leiter, Gebietsteilleiterin bzw. –leiter etc.	bis 100.000
Dezernatsleiterin bzw. –leiter Baumanagement	bis 1.000.000
Fachbereichsleiterin bzw. –leiter Auftragswesen	bis 10.000.000
Koordinatorin bzw. Koordinator	unbegrenzt
Vergabekommissionen — Erlass MD–1103–29/99; MDA 1363–6/03; MDA–66–1/04	
Dienstanweisung 2010/07	
gültig bis 25. März 2014	
Einrichtung einer Vergabekommission	über 1.000.000

Bericht des Rechnungshofes

Ausgewählte Themen betreffend Stadt Wien – Wiener Wohnen und
Wiener Wohnen Haus- und Außenbetreuung GmbH



2015	
Regelung: Kompetenzzuordnung Leistungs-Vergabe, –Beauftragung, –Abrechnung (Werte exkl. USt)	
Dienstanweisung: Fachliche und organisatorische Unternehmensrichtlinie (FOUR)	
gültig ab 8. Juni 2015	
Wahl des Vergabeverfahrens	in EUR
Projektverantwortliche bzw. Projektverantwortlicher etc.	bis 2.000
Teamleiterin bzw. –leiter etc.	bis 30.000
Gebietsteilleiterin bzw. –leiter	bis 100.000
Dezernatsleiterin bzw. –leiter Baumanagement etc.	bis 1.000.000
Fachbereichsleiterin bzw. –leiter Auftragswesen	unbegrenzt
Unterfertigung von Auftragschreiben	
Projektverantwortliche bzw. Projektverantwortlicher	bis 30.000
Teamleiterin bzw. –leiter, Gebietsteilleiterin bzw. –leiter etc.	bis 100.000
Dezernatsleiterin bzw. –leiter Baumanagement	bis 1.000.000
Fachbereichsleiterin bzw. –leiter Auftragswesen	bis 10.000.000
Koordinatorin bzw. Koordinator	unbegrenzt
Unterfertigung von Zusatzangeboten	
Projektverantwortliche bzw. Projektverantwortlicher	bis 30.000
Teamleiterin bzw. –leiter, Gebietsteilleiterin bzw. –leiter etc.	bis 100.000
Dezernatsleiterin bzw. –leiter Baumanagement	bis 1.000.000
Fachbereichsleiterin bzw. –leiter Auftragswesen	bis 10.000.000
Koordinatorin bzw. Koordinator	unbegrenzt
Vergabekommissionen — Erlass MD-1103-29/99; MDA 1363-6/03; MDA-66-1/04	
Dienstanweisung: Fachliche und organisatorische Unternehmensrichtlinie (FOUR)	
gültig ab 8. Juni 2015	
Einrichtung einer Vergabekommission	über 1.000.000

Quelle: Wiener Wohnen

Anhang 3: Entscheidungsträgerinnen und Entscheidungsträger

Anmerkung: Im Amt befindliche Entscheidungsträgerinnen und Entscheidungsträger in **Fettdruck**

Wiener Wohnen Haus– & Außenbetreuung GmbH

Aufsichtsrat

Vorsitz

RA Mag. Dr. Walter Schwartz (25. April 2004 bis 14. Juni 2012)
Mag. Karin Ramser (seit 14. Juni 2012)

Stellvertretung

Mag. Dr. Sandro Forst (seit 31. Oktober 2008)

Geschäftsführung

Mag. Elisabeth Miksch–Fuchs (10. November 2008 bis 15. Juni 2016)
Johann Takacs (15. März 2011 bis 15. Juni 2016)
Ing. Martin Schwarz (15. Juni 2016 bis 31. Oktober 2016)
Dr. Gabriele Payr (seit 1. November 2016)

R
—
H

