Der gemeinnützige Fonds "Kuratorium Wiener Jugendwohnhäuser" stellt unter bestimmten in der Satzung angeführten Voraussetzungen Personen bis zu 27 Jahren Wohnmöglichkeiten gegen Entgelt zur Verfügung.

In den Geschäftsjahren 1999 bis 2002 war die Ertragslage des Fonds insbesondere von umfangreichen Investitionen und Instandhaltungsmaßnahmen (Standardanhebungen bzw. Großsanierungen) gekennzeichnet.

Geänderte gesellschaftliche Rahmenbedingungen führten zu einem stetigen Anstieg des Altersniveaus der Zuziehenden, was einen doch nennenswerten Anteil nicht statutenkonform vergebener Wohnplätze mit sich brachte.

1. Rechtliche und wirtschaftliche Grundlagen

Das "Kuratorium Wiener Jugendwohnhäuser" ist ein gemeinnütziger Fonds mit eigener Rechtspersönlichkeit gemäß Bescheid des Amtes der Wiener Landesregierung vom 15. Juni 1969. Nach der derzeit geltenden Satzung hat der Fonds den Zweck, "Einrichtungen zu schaffen und diese Kindern, Jugendlichen sowie Arbeitnehmern bis zum vollendeten 27. Lebensjahr mit ordentlichem Wohnsitz, gewöhnlichem Aufenthalt oder aufrechtem Lehr- oder Dienstverhältnis in Wien oder die sich zum Schulbesuch (auch Fachschulausbildung) oder zur sonstigen Berufsausübung in Wien aufhalten, gegen Entgelt zur Verfügung zu stellen und die Benützer zu sozial integrierten Bürgern der Stadt Wien durch körperliche und geistige Erziehung heranzubilden". Zur Verbesserung der wirtschaftlichen Situation ist auch die fallweise Überlassung von Räumlichkeiten an Dritte vorgesehen.

Die für die Zweckerreichung des Fonds erforderlichen Mittel werden durch Beiträge von juristischen Personen des öffentlichen und privaten Rechts, Aufnahme von Krediten und bis zu erreichter Kostendeckung Eigenleistungen der in den Einrichtungen untergebrachten Personen aufgebracht. Darüber hinaus ermöglicht es die derzeit geltende Satzung dem Fonds auch, Mittel aus der Vermietung von Räumlichkeiten an Dritte, Vermietung von Garagenplätzen, Zwischennutzung durch Dritte und dgl. zu erwirtschaften. Die Kosten der Geschäftsstelle des Fonds werden laut Grundsatzbeschluss

des Wiener Gemeinderates vom 13. Juni 1969 von der Stadt Wien getragen.

Die Jahresabschlüsse des Fonds wurden nach den Grundsätzen ordnungsgemäßer Buchführung und der Generalnorm, ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage zu vermitteln, erstellt. Im Jahr 2002 wurde auf den neuen Einheitskontenrahmen umgestellt und erstmals eine Gliederung nach dem Rechnungslegungsgesetz vorgenommen. Sämtliche Jahresabschlüsse wurden mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk des beauftragten Wirtschaftsprüfers versehen.

Im Prüfungszeitraum standen dem Fonds mit dem Jugendwohnhaus Atzgersdorf (ATZ), dem Jugendwohnhaus Rudolfsheim (RUD) und den Jugendwohnhäusern Ober St. Veit (OSV) 1, 2 und 3 insgesamt fünf Wohnhäuser mit 1.376 Betten (zum Stichtag 1. Dezember 2002) zur Verfügung. Für jedes Jugendwohnhaus und für die Geschäftsstelle besteht ein eigener Verrechnungskreis.

2. Ertragslage der Jugendwohnhäuser im Überblick

Die Ertragslage der Jugendwohnhäuser war im Prüfzeitraum durch umfangreiche Investitionen und Instandhaltungsmaßnahmen gekennzeichnet. Mit Ausnahme des Hauses OSV 3, welches von Anfang an dem heutigen Wohnstandard angepasste Garçonnièren anbieten konnte, wurden im geprüften Zeitraum in sämtlichen anderen Jugendwohnhäusern Standardanhebungen bzw. Großsanierungen durchgeführt. Hiedurch wurde die Vermarktbarkeit der Wohnungen wesentlich verbessert. Eine besondere Situation ergab sich im Haus OSV 2, welches bis inklusive 2000 zur Gänze der Arbeiterkammer Wien gegen Entgelt zur Verfügung stand. Beginnend mit 2001 erfolgte eine schrittweise Rücknahme der dort befindlichen Wohneinheiten durch den Fonds, verbunden mit einer generellen Umrüstung von Ein- und Zweibettzimmern auf Kleingarçonnièren. Bedingt durch Sperren wegen Umbauarbeiten führte dies zwischenzeitlich zu einem Umsatzrückgang in diesem Haus.

Im Folgenden wurde vom Kontrollamt eine Darstellung der Ertragssituation gewählt, bei der Investitionen (in Form der Absetzung für Abnutzung) und Instandhaltungsmaßnahmen besondere Berücksichtigung fanden.

	1999 EUR	2000 EUR	2001 EUR	2002 EUR
Gesamtertrag	5.414.000,--	5.628.000,--	5.548.000,--	5.432.000,--
Personalaufwand	-1.308.000,--	-1.368.000,--	-1.394.000,--	-1.471.000,--
Sachaufwand inkl. Zinsen	-2.249.000,--	-2.306.000,--	-2.224.000,--	-2.187.000,--
Zwischenergebnis	1.857.000,--	1.954.000,--	1.930.000,--	1.774.000,--
Absetzung für Abnutzung	-827.000,--	-881.000,--	-863.000,--	-811.000,--
Instandhaltungen	-1.237.000,--	-1.461.000,--	-502.000,--	-134.000,--
Erhaltungsrückstellungen	-14.000,--	-	-639.000,--	-990.000,--
Gesamtergebnis	-221.000,--	-388.000,--	-74.000,--	-161.000,--

Wie aus dem Zwischenergebnis hervorgeht, war es dem Fonds auf Grund seiner Ertragslage möglich, durchschnittlich rd. 1.879.000,-- EUR, das ist rd. ein Drittel der Gesamterträge, für Instandhaltungen, Absetzung für Abnutzung bzw. Dotierung von Erhaltungsrückstellungen bereitzustellen. Die bilanziellen Verluste in den Jahren 2001 und 2002 waren sogar ausschließlich auf die Dotierung von Erhaltungsrückstellungen zurückzuführen. Sie standen aber nach Ansicht des Kontrollamtes im Hinblick auf die aus dem Investitionsplan des Fonds zu entnehmenden noch bevorstehenden Sanierungs- und Standardanhebungsmaßnahmen nicht der Tatsache entgegen, dass die Bilanz ein möglichst getreues Bild der Finanz- und Ertragslage widerspiegeln soll.

3. Geschäftsstelle

3.1 Entwicklung der Geschäftsstellenkosten

Die Geschäftsstellenkosten beliefen sich in den geprüften Jahren auf:

	1999 EUR	2000 EUR	2001 EUR	2002 EUR
Personalaufwand	552.000,--	631.000,--	597.000,--	692.000,--
Sachaufwand*)	121.000,--	104.000,--	133.000,--	81.000,--
Gesamtaufwand	673.000,--	735.000,--	730.000,--	773.000,--

*) inklusive Anlagenzugänge und unter Abzug der Erträge der Geschäftsstelle

Mit ihrem über 80-prozentigen Anteil am Gesamtaufwand waren die Personalkosten für die Aufwandsentwicklung bestimmend. Sie waren im Prüfungszeitraum durch personelle Veränderungen auf Grund der Pensionierung langjähriger Mitarbeiter gekennzeichnet.

Da sich die Stadt Wien mit Schreiben vom 27. November 1985 verpflichtet hatte, Abfertigungsleistungen für ausscheidendes Personal im Jahre des Anfalls abzugelten - sodass keine entsprechenden Vorsorgen gebildet werden mussten -, wirkten sich die mit den Pensionierungen verbundenen Abfertigungszahlungen voll auf den Personalaufwand der Geschäftsstelle aus. Ende August 2000 schied einer der beiden mit der Wohnplatzvergabe und -verrechnung betrauten Mitarbeiter aus, Ende September 2001 trat der langjährige Geschäftsführer-Stellvertreter - dessen Personalaufwand von der Stadt Wien refundiert wurde - in den Ruhestand. Für sein Zusatzeinkommen beim Fonds erhielt er eine Abfertigung, die dadurch möglich wurde, dass die von ihm bisher bezogene Aufwandsentschädigung im Jahr 2000 in ein Gehalt nach dem Angestelltengesetz umgewandelt wurde.

Mit Ende Dezember 2002 ging jener Baumeister in Pension, der im Rahmen seiner ebenfalls langjährigen Dienstzeit nicht nur die Bauleitung für die Jugendwohnhäuser selbst innehatte, sondern am Bau zahlreicher anderer Vorhaben innerhalb und außerhalb des Fonds mitwirkte. Was seine Abfertigung betraf, wurde bemerkt, dass bei der Berechnung dieser insofern ein Fehler unterlaufen war, als das Überstundenpauschale für 2002 14- statt 12-mal berücksichtigt wurde. Schließlich enthielt der Personalaufwand für 2002 noch die Dotierung einer Rückstellung für die Abfertigung des Geschäftsführers.

Abgesehen von den Abfertigungen wirkten sich in den geprüften Jahren überschneidende Nachbesetzungen auf den Personalaufwand erhöhend aus. Der Posten des im August 2000 ausgeschiedenen Mitarbeiters der Wohnplatzvergabe und -verrechnung wurde zu Einschulungszwecken bereits im Februar 2000 nachbesetzt. Die Besetzung des mit Ende September 2001 frei gewordenen Postens des Geschäftsführer-Stellvertreters erfolgte geschäftsstellenintern mit dem zweiten, lange Jahre für die Wohnplatzvergabe und -verrechnung zuständigen Mitarbeiter. Zur Erfüllung seiner Agenden war bereits per 1. Juni 2001 ein neuer Mitarbeiter aufgenommen worden. Die Nachbesetzung des Dienstpostens des Baumeisters erfolgte fondsintern mit einem technisch versierten Mitarbeiter mit Schwerpunkt Leitung der Wirtschaftsstelle. Von einer dem Baumeister hinsichtlich der Qualifikation äquivalenten Nachbesetzung wurde im Hin-

blick auf die an diese Position gestellten und benötigten Anforderungen Abstand genommen. Es kam hier allerdings zu einer Doppelbesetzung für die Dauer von eineinhalb Jahren, weil das Dienstverhältnis des Baumeisters bis Ende des Jahres 2002 verlängert wurde.

Stellungnahme des Fonds "Kuratorium Wiener Jugendwohnhäuser":

Die ursprüngliche Personalplanung - Pensionsantritt des Baumeisters zum Jahresende 2001 nach vorhergehender Einschulung seines Nachfolgers und anschließender Konsumation von Resturlaubstagen ab September - musste auf Grund eines Abkommens mit der Arbeiterkammer Wien vom 4. Juli über die vorzeitige Rücknahme von Teilbereichen des Jugendwohnhauses Ober St. Veit - Bauteil 2 und den damit verbundenen Umbauerfordernissen nach vorhergehendem Vorstandsbeschluss vom 18. Juni kurzfristig angepasst werden. Der Umbau erfolgte in zwei Etappen von Juli bis Dezember 2001 (sechs Teilstockwerke) sowie in den Sommermonaten Juli bis September 2002 (zwei Teilstockwerke). Nur durch die Verlängerung des Beschäftigungsverhältnisses um ein weiteres Jahr war es dem Fonds möglich, die Bauplanung und Bauleitung mit dem eigenen Baubüro durchzuführen und dadurch besonders kostengünstig zu gestalten. Während des Zeitraumes der überschneidenden Personalbesetzung wurden vom Baumeister des KWJ 136 Urlaubs- und Zeitausgleichstage konsumiert, dies entspricht über sechs Kalendermonaten Abwesenheitszeit.

Die Nachfolge der karenzierten Sekretärin der Geschäftsführung erfolgte ohne Überschneidung. Der Personalstand betrug daher - umgerechnet auf Vollzeitbeschäftigte ohne Berücksichtigung der in Karenz befindlichen Mitarbeiterin - 9,58 Beschäftigte im Jahr 2000, 10,33 Beschäftigte im Jahr 2001 und 10 Beschäftigte im Jahr 2002.

Langfristig betrachtet sollten die personellen Veränderungen im Hinblick auf die Höhe der Gehälter der in den letzten Jahren ausgeschiedenen Mitarbeiter zu einer Kostenreduktion führen.

Der Sachaufwand beinhaltet sowohl die Anlagenzugänge, die von Anfang an als Kosten der Geschäftsstelle von der Stadt Wien in voller Höhe, also nicht nur in Höhe der anteiligen Abschreibungen übernommen wurden, als auch die laufenden Betriebskosten. Diese bestanden wie in den Vorjahren vor allem aus Rechts- und Beratungskosten und dem laufenden Büroaufwand. Der gesamte Sachaufwand fiel in den Jahren 1999 bis 2001 wegen Erneuerung der EDV-Hardware, der Telefonanlage sowie des Internetauftrittes des Fonds entsprechend höher aus, als es dem laufenden Betriebsaufwand entsprochen hätte.

3.2 Einhaltung des Wirtschaftsplanes

Der Vergleich des Wirtschaftsplanes mit dem tatsächlichen Ergebnis zeigte Folgendes:

	1999 EUR	2000 EUR	2001 EUR	2002 EUR
Wirtschaftsplan	629.000,--	719.000,--	872.000,--	763.000,--
tatsächliches Ergebnis	673.000,--	735.000,--	730.000,--	773.000,--
Mehr-/Minderverbrauch	+44.000,--	+16.000,--	-142.000,--	+10.000,--

Wie aus der Tabelle hervorgeht, wurde der Wirtschaftsplan in drei von den geprüften vier Jahren überschritten. Zur Analyse wurde vom Kontrollamt der Personal- und Sachaufwand separat behandelt, wobei die betrieblichen Erträge der Einfachheit halber vom Sachaufwand in Abzug gebracht wurden.

Folgende Tabelle zeigt, dass der Personalaufwand im geprüften Zeitraum in Summe unterschritten wurde:

Personalaufwand	Wirtschaftsplan EUR	tats. Ergebnis EUR	Abweichung EUR	Abweichung in %
1999	549.000,--	552.000,--	+3.000,--	+0,5
2000	646.000,--	631.000,--	-15.000,--	-2,3
2001	774.000,--	597.000,--	-177.000,--	-22,9

Personalaufwand	Wirtschaftsplan EUR	tats. Ergebnis EUR	Abweichung EUR	Abweichung in %
2002	672.000,--	692.000,--	+20.000,--	+3,0
Gesamt	2.641.000,--	2.472.000,--	-169.000,--	-6,4

Wie vom Kontrollamt festgestellt wurde, resultierten die Minderausgaben vor allem aus nicht benötigten Mitteln für Abfertigungszahlungen. So wurde im Jahr 2000 im Wirtschaftsplan für die Abfertigung des Mitarbeiters der Wohnplatzverrechnung und jene des Geschäftsführer-Stellvertreters bzw. im Jahr 2001 für die Abfertigungen des Baumeisters und des Geschäftsführers selbst Vorsorge getroffen. Da - wie bereits erwähnt - der Geschäftsführer-Stellvertreter erst im Jahr 2001, der Baumeister im Jahr 2002 und der Geschäftsführer noch nicht in den Ruhestand getreten sind, kam es beim Personalaufwand insgesamt zu Minderausgaben gegenüber den Ansätzen der Wirtschaftspläne.

Diese erhöhten sich noch dadurch, dass die Schätzung des laufenden Personalaufwandes jeweils auf Grund der Aufwandssummen der Buchhaltung zu einem bestimmten Stichtag, erhöht um einen Prozentsatz für eine allgemeine Gehaltsanhebung und biennale Vorrückungen erfolgt war. Hiebei war offensichtlich nicht berücksichtigt worden, dass das Ausscheiden des Geschäftsführer-Stellvertreters sowie des Baumeisters im Hinblick auf die Gehaltshöhe im Verhältnis zu ihren Nachfolgern zu einer Reduzierung des Personalaufwandes des Fonds beitrug.

Anders verhielt es sich beim Sachaufwand. Außer im Jahr 2002, in welchem für die Anschaffung einer neuen Bewohnerverwaltungssoftware mit entsprechender Hardwareanpassung Vorsorge getroffen worden war, die dann nicht durchgeführt werden konnte, wurde der geplante Sachaufwand wesentlich überschritten:

Sachaufwand	Wirtschaftsplan EUR	tats. Ergebnis EUR	Abweichung EUR	Abweichung in %
1999	80.000,--	121.000,--	+41.000,--	+51,3
2000	73.000,--	104.000,--	+31.000,--	+42,5
2001	98.000,--	133.000,--	+35.000,--	+35,7
2002	91.000,--	81.000,--	-10.000,--	-11,0
Gesamt	342.000,--	439.000,--	+97.000,--	+28,4

Laut Mitteilung des Fonds an die Magistratsabteilung 5 resultierten die Mehrkosten im Jahr 1999 aus Maßnahmen zur Sicherung des Jahreswechsels 2000 in der EDV, aus der Erneuerung und Anpassung der Hardware, deren Vernetzung und aus der damit verbundenen Überarbeitung der Software. Zudem erfolgte die Installierung einer Sicherheitslösung im Internetbereich und wurden Erstarbeiten zur EURO-Umstellung notwendig. Enthalten waren auch die Kostenanteile der Namensänderung des Fonds auf "Kuratorium Wiener Jugendwohnhäuser" (Geschäftsdrucksorten, Stempel, Schilder und Werbematerialien etc.) sowie die Internetkosten für Domäneverwaltung und Provider. Die Mehrkosten 2000 waren auf Erweiterungen im EDV-Bereich, einen Internet-Relaunch mit Anpassung des Webspace sowie auf anstehende allgemeine Instandhaltungsarbeiten zurückzuführen und jene des Jahres 2001 auf die weitere Vernetzung der EDV- und Telefonanlage.

In diesem Zusammenhang war anzumerken, dass diese Maßnahmen in die Wirtschaftspläne aufgenommen hätten werden sollen. Es wurde daher empfohlen, künftig den jährlich nicht wiederkehrenden Ausgaben bei der Erstellung des Wirtschaftsplanes besonderes Augenmerk zuzuwenden.

Die Geschäftsstelle des Fonds darf nicht als reiner, vom Geschäftsbetrieb der Jugendwohnhäuser abgesonderter Verwaltungskörper angesehen werden, sie ist vielmehr die operative Leitungsebene, die auf geänderte Rahmenbedingungen und Erfordernisse des wirtschaftlichen Umfeldes auch kurzfristig reagieren muss. Gerade im Zusammenhang mit einer notwendigen EDV-Anpassung, die zum Teil mit beträchtlichen Ausgaben verbunden ist, besteht oft keine Möglichkeit, diese vorherzusehen bzw. die erforderliche Umsetzung bis zur nächsten Budgetperiode aufzuschieben. Es darf darauf hingewiesen werden, dass im ungünstigsten Fall zwischen dem Budget-Abgabezeitpunkt und dem Ende der Budgetperiode siebzehn Kalendermonate liegen können; längerfristig projektierte Sachaufwendungen werden selbstverständlich im Wirtschaftsplan dargestellt.

3.3 Subvention der Stadt Wien

3.3.1 Abrechnung der Kosten der Geschäftsstelle

Laut Schreiben der Finanzverwaltung vom 25. Juli 1972 sind die Kosten der Geschäftsstelle jährlich im Rahmen der Hoheitsverwaltung (Magistratsabteilung 5) zu budgetieren und nach Abschluss des Rechnungsjahres abzurechnen. Für den Fall, dass mit den veranschlagten Mitteln nicht das Auslangen gefunden werden kann, muss zeitgerecht die Möglichkeit eines Zuschusskredites erörtert werden.

Wie die Einschau ergab, werden die voraussichtlichen Kosten der Geschäftsstelle, untergliedert in Personal- und Sachaufwendungen (inkl. Anlagenzugänge) abzgl. Erträge zeitgerecht der Magistratsabteilung 5 bekannt gegeben. Zweimal jährlich erfolgt auf Grund eines Subventionsantrages des Fonds im Wege der Magistratsabteilung 5 die Genehmigung der Subvention durch den Gemeinderat. Die Auszahlung wird in vier Teilbeträgen vorgenommen. Die Abrechnung besteht in der Übermittlung der Saldenlisten und des Vorjahresabschlusses an die Magistratsabteilung 5, woraus diese den tatsächlichen Subventionsbedarf entnehmen kann. Ein Mehr- oder Minderbedarf wird jedoch nur in unregelmäßigen Abständen ausdrücklich im Subventionsantrag mit der Stadt Wien verrechnet. So wurde jener der geprüften Jahre erst im Subventionsantrag für das Jahr 2003 berücksichtigt, indem ein Betrag von 64.900,-- EUR vom voraussichtlichen Bedarf (2003) in Abzug gebracht wurde. Dieser Betrag ergab sich aus den Abweichungen zwischen Wirtschaftsplan und tatsächlichem Ergebnis, wobei ausnahmsweise bereits ein voraussichtlicher Mehrbedarf für 2002 angenommen wurde (Vortrag Minderausgaben: 8.000,-- EUR, Mehrausgaben 1999: 44.000,-- EUR, Mehrausgaben 2000: 16.000,-- EUR, Minderausgaben 2001: 142.000,-- EUR, voraussichtlicher Mehrbedarf 2002: 25.100,-- EUR). Dennoch wurde der Mehr- bzw. Minderbedarf im jeweiligen Jahresabschluss sofort als Forderung bzw. Verbindlichkeit an die Stadt Wien bzw. gegenüber dieser (Verrechnungskonto Magistrat) ausgewiesen.

Das Kontrollamt hatte aus verwaltungsökonomischer Sicht keine Einwendungen gegen den Verzicht auf die ursprünglich vorgesehene Beantragung eines Zuschusskredites bei einem voraussichtlichen Mehrbedarf. Es war allerdings der Ansicht, dass ein derartiger Bedarf nach Abschluss jedes Rechnungsjahres der Stadt Wien nicht nur im Wege

der Übermittlung des Jahresabschlusses zur Kenntnis zu bringen, sondern ausdrücklich in den Subventionsansuchen des Fonds zu berücksichtigen wäre. Ebenso sollte ein allfälliger Minderbedarf entsprechend der Darstellung im Jahresabschluss vom Bedarf des Folgejahres in Abzug gebracht werden.

Der Saldo aus Budgetvoranschlag und Jahresergebnis wird seit dem Jahr 2003 nun auch im Subventionsantrag des Folgejahres explizit dargestellt. In den vorhergehenden Abrechnungsperioden erfolgte der Ausweis lediglich im Anhang des Subventionsantrages im Periodenvergleich und als Saldoänderung des "Verrechnungskonto Magistrat" in der Bilanz.

3.3.2 Buchmäßiger Ausweis des Subventionsertrages

Seit Anwendung der Gliederungsvorschriften nach dem Rechnungslegungsgesetz im Jahr 2002 wird die Subvention der Stadt Wien dem außerordentlichen Ergebnis zugerechnet, während die der Förderung gegenüberstehenden Aufwendungen der Geschäftsstelle im Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit ausgewiesen werden. Der Fonds berief sich hiebei auf den österreichischen Einheitskontenrahmen, welcher vorsieht, dass einmalige Subventionen als außerordentliche Erträge zu behandeln sind.

Hiezu war allerdings zu bemerken, dass es sich bei der Subvention der Geschäftsstellenkosten in dem gegebenen Fall um Erträge handelt, die dem Fonds auf Grund eines Beschlusses des Wiener Gemeinderates jährlich zufließen. Nach Ansicht des Kontrollamtes könnten die Subventionserträge in diesem Fall dem Betriebserfolg zugerechnet werden. Jedenfalls sollten im Hinblick auf den Grundgedanken des der Subventionierung zu Grunde liegenden Gemeinderatsbeschlusses sowohl die Aufwendungen als auch die Erträge der Geschäftsstelle im selben Ergebniskreis ausgewiesen werden, damit der Rechnungsabschluss ein möglichst getreues Bild der Ertragslage liefert.

Der Ausweis der Subvention in der Gewinn- und Verlustrechnung unter "Sonstige betriebliche Erträge/Übrige" wurde mit dem Bi-

lanzbuchhalter des Fonds für den Jahresabschluss 2003 bereits abgesprochen und die Kostenrechnung entsprechend angepasst.

4. Auslastung und Bewohnerstruktur der Jugendwohnhäuser

Der Auslastungsgrad der Jugendwohnhäuser (in %) stellte sich in den Jahren 1999 bis 2002 wie folgt dar:

	1999	2000	2001	2002
Rudolfsheim	70,1	71,6	68,5	69,9
Atzgersdorf	86,8	92,6	93,6	94,0
Ober St. Veit 1	86,7	94,4	91,7	91,9
Ober St. Veit 2	78,9	76,3	89,0	98,6
Ober St. Veit 3	99,3	99,0	98,6	99,2

Die Jugendwohnhäuser OSV 1, OSV 2 und Atzgersdorf wiesen eine kontinuierliche Steigerung der Auslastung auf, jene des Hauses OSV 3 war gegenüber den Vorjahren unverändert hoch. Lediglich das Jugendwohnhaus Rudolfsheim wich mit einer rd. 70-prozentigen Auslastung von den anderen Häusern ab. Berücksichtigte man allerdings den dort eingerichteten Schüler- und Lehrlingsbetrieb und die damit verbundenen jährlich schwankenden Schüler- und Lehrlingszahlen bzw. die Leerstehungen in den Ferienzeiten, so ergab sich auch hier z.B. im Jahr 2002 eine Auslastung von rd. 97,9 %.

Hinsichtlich der Vornahme einer Analyse der Bewohnerstruktur ergab sich folgendes Problem: Der Fonds verfügt zwar über die für eine derartige Analyse erforderlichen Daten, da der Wohnungswerber bei Wohnplatzinteresse einen Antrag auf Zuweisung eines Wohnplatzes auszufüllen hat, aus dem Name, Geburtsdatum, Herkunftsadresse, Staatsangehörigkeit, Beruf bzw. Berufsausbildung sowie Arbeitgeber bzw. Ausbildungsorganisation zu entnehmen sind. Elektronisch erfasst werden allerdings nur die Daten des Karteiblattes, welches vom Fonds bei Bestätigung einer Wohnplatzreservierung angelegt wird. Dieses Karteiblatt enthält Name, Geburtsdatum, Wohnungsnummer, Einzugsdatum, das monatliche Benützungsentgelt und die hinterlegte Kaution. Eine Auswertung war daher in einem vertretbaren Zeitausmaß lediglich hinsichtlich dieser Daten, allerdings auch nur in mehreren aufwändigen und zeitintensiven Arbeitsschritten, möglich.

Um dennoch einen Einblick in die Bewohnerstruktur zu erhalten, wurde vom Geschäftsführer-Stellvertreter eine Bewohnerliste zum Stichtag 31. Dezember 2002 zunächst nur für ein Haus, nämlich das Jugendwohnhaus OSV 3, erstellt. Eine Auswertung der Benutzerliste durch das Kontrollamt ergab Folgendes:

Nutzung	Anzahl	Anteil in %
Bewohner unter 27 Jahre	120	55,6
Bewohner über 27 Jahre*)	69	31,9
von Firmen angemietet **)	21	9,7
Leerbestand am 31. Dezember 2002	6	2,8
Gesamtbestand	216	100,0

*) davon waren bei ihrem Einzug 33 Bewohner jünger als 27 Jahre
**) davon lt. Auskunft des KWJ 14 Bewohner jünger als 27 Jahre

Wie aus der Tabelle ersichtlich ist, betrug der Anteil der an Dritte und an über 27-Jährige überlassenen Wohnungen in diesem Wohnhaus bereits rd. 41,6 %. Wenn auch in der Satzung die Vermietung an Dritte verankert ist, so scheint die Nutzung des Hauses OSV 3 an dem konzipierten Grundgedanken, nämlich die Zurverfügungstellung von Wohnraum an bis zu 27-Jährige, bereits vorbeizugehen. Vom Fonds wurde hiezu bemerkt, dass das Haus OSV 3 keine repräsentative Bewohnerstruktur aufweise. Des Weiteren wurde darauf verwiesen, dass sich das Alter der Jugendlichen, die einen Bedarf am Wohnungsangebot des KWJ haben, nach oben verschoben hat.

Im Hinblick auf die Satzung war das Kontrollamt der Ansicht, dass der Fonds über Statistiken verfügen sollte, die jederzeit ohne großen Arbeitsaufwand die Durchführung einer Analyse der Bewohnerstruktur ermöglichen. Altersgrenzen oder Herkunft der Heimbewohner waren im Übrigen wiederholt auch Gegenstand von Anfragen in Vorstandssitzungen. Weiters erschien dem Kontrollamt eine solche Analyse für einen allfälligen Vergleich mit anderen Wohnplatzanbietern der Gemeinde Wien zweckmäßig. Es wurde daher empfohlen, die elektronisch erfassten Daten auszuweiten. Neben den persönlichen Stammdaten sollten auch die Herkunftsadresse, das Ein- und Auszugsdatum sowie Beruf bzw. Berufsausbildung der Bewohner erfasst werden, sodass künftig Daten zum Nachweis der satzungsgemäßen Verwendung der einzelnen Jugendwohnhäuser sowie Daten für Bedarfsermittlungen und Planungen zur Verfügung stehen.

Die Geschäftsleitung des Fonds wird zunehmend mit der Tatsache konfrontiert, dass sich das Altersniveau der Zuziehenden stetig erhöht. Die Gründe dafür sind vor allem längere Ausbildungszeiten, zeitaufwändige Zusatzausbildungen sowie die notwendige Mobilität am Arbeitsmarkt, die junge Arbeitnehmer davon abhält, bereits frühzeitig sesshaft zu werden. Selbst das Durchschnittsalter der Lehrlinge ist in den letzten Jahren erheblich gestiegen und erfordert laufende Adaptierung der Unterbringungsrichtlinien im Jugendbetrieb. Um nun denjenigen, die am oberen Ende der statutengemäßen Altersgrenze vor Beendigung ihrer Ausbildung oder Festigung ihrer beruflichen Bindungen angelangt sind, durch Entzug des Wohnplatzes nicht zusätzliche Erschwernisse aufzubürden, wurde eine Verlängerung der Unterbringung über den Altersstichtag hinaus stillschweigend zugestanden. Die Aufnahme von über 27-Jährigen erfolgt nur in Ausnahmefällen und befristet während der Suche nach einer anderen Unterkunft.

Bei der Unterbringung von Mitarbeitern auf sog. "Firmenplätzen" gelten grundsätzlich dieselben Unterbringungsbedingungen wie bei Einzelverträgen, die Wohnplatzkosten werden jedoch dem Vertragspartner "Firma" in Rechnung gestellt. Unter Berücksichtigung dieser Umstände reduziert sich der Anteil der nicht statutenkonform vergebenen Wohnplätze zum Stichtag 31. Dezember 2002 auf 19,9 %, wobei dieser Wert lediglich eine Momentaufnahme darstellt. Grundsätzlich ist noch anzumerken, dass das Jugendwohnhaus Ober St. Veit - Bauteil 3 wegen seines hohen Ausstattungskomforts vor allem von denjenigen bevorzugt wird, die sich höhere Kosten für diesen Wohnstandard auch leisten wollen; dies sind überwiegend Berufstätige in höheren Altersgruppen, was auch das von den anderen Häusern des Standortes abweichende generell höhere Durchschnittsalter erklärt.