



STADTRECHNUNGSHOF WIEN

Landesgerichtsstraße 10
A-1082 Wien

Tel.: 01 4000 82829 FAX: 01 4000 99 82810

E-Mail: post@stadtrechnungshof.wien.at

www.stadtrechnungshof.wien.at

StRH IV - 1/19

Maßnahmenbekanntgabe zu

Facilitycomfort Energie- und
Gebäudemanagement GmbH,

Prüfung der Gebarung

INHALTSVERZEICHNIS

Erledigung des Prüfungsberichtes.....	4
Kurzfassung des Prüfungsberichtes	4
Bericht der Facilitycomfort Energie- und Gebäudemanagement GmbH zum Stand der Umsetzung der Empfehlungen.....	6
Umsetzungsstand im Einzelnen.....	7
Empfehlung Nr. 1.....	7
Empfehlung Nr. 2.....	7
Empfehlung Nr. 3.....	8
Empfehlung Nr. 4	9
Empfehlung Nr. 5.....	9
Empfehlung Nr. 6	10
Empfehlung Nr. 7.....	10
Empfehlung Nr. 8	11
Empfehlung Nr. 9	12
Empfehlung Nr. 10.....	12
Empfehlung Nr. 11.....	13
Empfehlung Nr. 12.....	13
Empfehlung Nr. 13.....	14

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

bzw.	beziehungsweise
Facilitycomfort Energie- und Gebäudemanagement GmbH.....	FACILITYCOMFORT Energie- und Gebäude- management GmbH
GmbH.....	Gesellschaft mit beschränkter Haftung

Nr.Nummer

Wien Energie GmbHWIEN ENERGIE GmbH

Erledigung des Prüfungsberichtes

Der Stadtrechnungshof Wien unterzog die Gebarung der Facilitycomfort Energie- und Gebäudemanagement GmbH einer stichprobenweisen Prüfung. Der diesbezügliche Bericht des Stadtrechnungshofes Wien wurde am 3. Dezember 2019 veröffentlicht und im Rahmen der Sitzung des Stadtrechnungshofausschusses vom 11. Dezember 2019, Ausschusszahl 100/19 mit Beschluss zur Kenntnis genommen.

Kurzfassung des Prüfungsberichtes

Die ursprüngliche Kernkompetenz der im Jahr 1978 unter früherem Firmennamen gegründeten Facilitycomfort Energie- und Gebäudemanagement GmbH war in der dezentralen Energieversorgung gelegen. Im Jahr 1996 hatte die Gesellschaft ihre Kompetenz um das zweite Geschäftsfeld Facilitycomfort erweitert. Die Gesellschaft hatte ab dem Jahr 2000 ein umfassendes Beteiligungsportfolio aufgebaut, welches mittels Beschlusses der Muttergesellschaft ab dem Jahr 2014 wieder sukzessive veräußert wurde.

Der Stadtrechnungshof Wien prüfte die Gebarung der Facilitycomfort Energie- und Gebäudemanagement GmbH für die Jahre 2015 bis 2017, wobei auch Entwicklungen früherer Jahre bzw. des Jahres 2018 berücksichtigt wurden.

Hinsichtlich der Ertragslage der Facilitycomfort Energie- und Gebäudemanagement GmbH empfahl der Stadtrechnungshof Wien die Erreichung eines zumindest ausgeglichenen Betriebsergebnisses. Insbesondere wurde empfohlen, den Umsatz je Arbeitnehmerin bzw. Arbeitnehmer zu steigern, die Aufwendungen zu redimensionieren sowie sämtliche Positionen auf ihre (vertragliche) Reduktionsfähigkeit hin zu überprüfen.

Der Stadtrechnungshof Wien bemängelte, dass Aufzeichnungen über angefallene Aufwendungen für das ursprünglich bestandene bzw. später reduzierte Beteiligungsengagement fehlten. Betriebswirtschaftlich relevante Werthaltigkeitstests führte die Gesellschaft nicht durch.

Im Zusammenhang mit dem neuen Geschäftsfeld Immobilienentwicklung empfahl der Stadtrechnungshof Wien, die Rentabilität des künftigen Geschäftsmodells aufgrund laufend steigender Baukosten im Auge zu behalten. Der Stadtrechnungshof Wien hielt fest, dass im Fall einer künftigen Änderung des Unternehmensgegenstandes eine klar formulierte Strategie in Abstimmung mit den Zielen der Strategielandkarte des Wiener Stadtwerke-Konzerns zu erstellen und dafür messbare Zielerreichungskriterien zu definieren wären.

Bericht der Facilitycomfort Energie- und Gebäudemanagement GmbH zum Stand der Umsetzung der Empfehlungen

Im Rahmen der Äußerung der geprüften Stelle wurde folgender Umsetzungsstand in Bezug auf die ergangenen 13 Empfehlungen bekannt gegeben:

Stand der Umsetzung der Empfehlungen	Anzahl	Anteil in %
Umgesetzt	13	100,0
In Umsetzung	-	-
Geplant/in Bearbeitung	-	-
Nicht geplant	-	-

Umsetzungsstand im Einzelnen

Begründung bzw. Erläuterung der Maßnahmenbekanntgabe seitens der geprüften Stelle unter Zuordnung zu den im oben genannten Bericht des Stadtrechnungshofes Wien erfolgten Empfehlungen, der jeweiligen Stellungnahme zu diesen Empfehlungen seitens der geprüften Stelle und allfälliger Gegenäußerung des Stadtrechnungshofes Wien:

Empfehlung Nr. 1

Künftig wären für die verbliebene Tochtergesellschaft mindestens einmal jährlich sowie anlassbezogen betriebswirtschaftlich relevante Werthaltigkeitstests durchzuführen.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

Die Empfehlung des Stadtrechnungshofes Wien wird vollinhaltlich umgesetzt.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.

Der Werthaltigkeitstest für alle Tochtergesellschaften (derzeit eine) wird im Rahmen der Erstellung des Jahresabschlusses sowie zusätzlich im Bedarfsfall gesondert durchgeführt.

Empfehlung Nr. 2

Es wurde empfohlen, Aufzeichnungen über angefallene Aufwendungen für das bestehende bzw. für ein etwaiges künftiges Beteiligungsengagement zu führen.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

Sollte die Facilitycomfort Energie- und Gebäudemanagement GmbH künftig wieder Beteiligungen aufbauen, wird die Empfeh-

lung des Stadtrechnungshofes Wien vollinhaltlich umgesetzt werden.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.

Aktuell gibt es bei der Facilitycomfort Energie- und Gebäudemanagement GmbH kein Beteiligungsmanagement. Sollte künftig eines aufgebaut werden, werden alle anfallenden Kosten für die Bewertung der Wirtschaftlichkeit berücksichtigt.

Empfehlung Nr. 3

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl, die Saldierungsmöglichkeit im Zusammenhang mit Wertobergrenzen in Abstimmung mit dem Konzernrechnungswesen bzw. dem Konzerncontrolling zu evaluieren, da auf diese Art und Weise eine ursprünglich festgestellte Wesentlichkeit als unwesentlich eingestuft werden könnte.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

Die Saldierungsmöglichkeit im Zusammenhang mit Wertobergrenzen wird mit dem Konzernrechnungswesen evaluiert. Die Facilitycomfort Energie- und Gebäudemanagement GmbH wird, über die Konzernvorgaben hinaus, eine möglichst genaue Abstimmung mit den anderen Konzernunternehmen anstreben.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.

Es werden nun alle Abstimmungen je Geschäftsfall durchgeführt. Weiterhin besteht im Konzern die Möglichkeit der Saldierung. Die Facilitycomfort Energie- und Gebäudemanagement GmbH strebt jedoch eine möglichst genaue Abstimmung mit den anderen Konzernunternehmen an, um der Empfehlung des Stadtrechnungshofes Wien Rechnung zu tragen.

Empfehlung Nr. 4

Es wurde empfohlen, auf die Übereinstimmung der ausgewiesenen Salden in den geprüften und veröffentlichten Jahresabschlüssen verstärkt zu achten.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

Die Empfehlung des Stadtrechnungshofes Wien wird vollinhaltlich umgesetzt.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.

Beim Jahresabschluss 2019 wurde besonderes Augenmerk auf die Übereinstimmung der ausgewiesenen Salden gelegt und die abgebildeten Zahlen mehrfach überprüft. Die verwendeten Dateien (Excel) wurden vorab überprüft und weitestgehend automatisiert, die Fehlerwahrscheinlichkeit wurde dadurch gesenkt.

Empfehlung Nr. 5

Zur Erreichung eines zumindest ausgeglichenen Betriebsergebnisses wären nachhaltige Maßnahmen zu setzen, um den Umsatz je Arbeitnehmerin bzw. Arbeitnehmer zu steigern.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

Die Empfehlung des Stadtrechnungshofes Wien wird vollinhaltlich umgesetzt. Der Rückgang des Umsatzes je Mitarbeitenden war jedoch teilweise auch durch ein personalintensiveres Geschäft bedingt (höhere Personal-, jedoch geringere Materialtangente). Daher liegt das Hauptaugenmerk aktuell auf der Steigerung des Ergebnisses. Optimierungsmaßnahmen wurden bereits identifiziert und umgesetzt, wodurch das Ergebnis wieder deutlich gesteigert werden konnte.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.

Durch zahlreiche Optimierungsmaßnahmen sowie Umsatzsteigerungen, bei gleichbleibendem Personalstand, konnte der Umsatz je Mitarbeitenden deutlich erhöht werden.

Empfehlung Nr. 6

Es wurde empfohlen, personalintensive Neukundinnengeschäfte vor Auftragsannahme sowie das Bestandskundinnengeschäft angemessen auf die wirtschaftliche Vorteilhaftigkeit bzw. den dabei möglichen Umsatz je Beschäftigten zu überprüfen.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

Die Empfehlung des Stadtrechnungshofes Wien wird vollinhaltlich umgesetzt.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.

Bei Neuverträgen wird vermehrt auf die Wirtschaftlichkeit geachtet. Bestandsverträge wurden optimiert, beendet bzw. werden nach Ende der Vertragsbindung beendet, wenn diese nicht deckend sind. Die Kalkulationsvorlage wurde um den Ausweis des Umsatzes je Beschäftigten erweitert. Eine neue Kalkulationsvorlage befindet sich gerade in der Testphase. Ziel ist es, genauere und bessere Aussagen über die Wirtschaftlichkeit des Projektes bzw. über die wesentlichen Stellschrauben und kritischen Erfolgsfaktoren zu treffen.

Empfehlung Nr. 7

Die "sonstigen betrieblichen Aufwendungen: übrige", einschließlich der Aufwendungen für externe Beraterinnen bzw. Berater, wären nachhaltig zu redimensionieren sowie sämtliche Positionen auf ihre (vertragliche) Reduktionsfähigkeit hin zu überprüfen.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

Die Empfehlung des Stadtrechnungshofes Wien wird vollinhaltlich umgesetzt. Erste Optimierungsmaßnahmen wurden bereits identifiziert und umgesetzt.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.

Optimierungsmaßnahmen wurden gesetzt. Alle Ausgaben werden auf ihre Sinnhaftigkeit hinterfragt und erst nach einer Kosten-Nutzen-Abwägung freigegeben.

Empfehlung Nr. 8

Im Fall einer künftigen Änderung des Unternehmensgegenstandes bzw. der Erweiterung um neue Geschäftsmodelle wäre eine klar ausformulierte Strategie in Abstimmung mit den Zielen der Strategielandkarte des Wiener Stadtwerke-Konzerns zu erstellen und dafür messbare Zielerreichungskriterien zu definieren.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

Die Empfehlung des Stadtrechnungshofes Wien wird vollinhaltlich umgesetzt.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.

Gemeinsam mit der Eigentümerin Wien Energie GmbH hat die Facilitycomfort Energie- und Gebäudemanagement GmbH im Jahr 2019 eine Rahmenstrategie erarbeitet. Aktuell läuft die Ausarbeitung und Spezifikation der einzelnen Handlungsfelder. Die Erarbeitung der strategischen Ausrichtung erfolgt in enger Abstimmung mit der Muttergesellschaft Wien Energie GmbH.

Empfehlung Nr. 9

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl, die Auftragsplanzahlen besser zu kalkulieren sowie Aufträge mit einem negativen Deckungsbeitrag 2 nicht anzunehmen.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

Die Empfehlung des Stadtrechnungshofes Wien wird vollinhaltlich umgesetzt.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.

Es wurden keine Aufträge mit negativem Deckungsbeitrag 2 angenommen.

Empfehlung Nr. 10

Im Fall von Stadt Wien nahen Gesellschaften wäre in Nachverhandlungen zu treten, um künftig negative Deckungsbeiträge zu vermeiden.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

Defizite wurden erkannt, Maßnahmen wurden ergriffen und erste Erfolge erzielt. Die Empfehlung des Stadtrechnungshofes Wien wird weiterhin vollinhaltlich umgesetzt.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.

Bei allen bestehenden Verträgen mit negativem Deckungsbeitrag wurden Nachverhandlungen geführt. Beinahe alle Verträge weisen nun einen positiven Deckungsbeitrag auf. Bestehende negative Verträge werden zum ehestmöglichen Zeitpunkt gekündigt bzw. nicht verlängert.

Empfehlung Nr. 11

Beim personalintensiven Neukundinnengeschäft wäre ein verstärktes Augenmerk auf eine positive Umsatzrentabilität des Geschäftsmodells zu legen.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

Die Empfehlung des Stadtrechnungshofes Wien wird vollinhaltlich umgesetzt.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.

Bei Neuverträgen wird vermehrt auf die Wirtschaftlichkeit geachtet. Eine neue Kalkulationsvorlage befindet sich gerade in der Testphase. Ziel ist es, genauere und bessere Aussagen über die Wirtschaftlichkeit des Projektes bzw. über die wesentlichen Stellschrauben und kritischen Erfolgsfaktoren zu treffen.

Empfehlung Nr. 12

Die gewählte Bilanzierungspraxis wäre in Abstimmung mit dem Konzernrechnungswesen auf ihre Ordnungsmäßigkeit hin zu überprüfen und in der Mehrjahresplanung korrekt abzubilden, um im Zuge der Aufstellung des Jahresabschlusses ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, der Finanz- und der Ertragslage sicherzustellen.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

Die Empfehlung des Stadtrechnungshofes Wien wird vollinhaltlich umgesetzt.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.

Die gewählte Bilanzierungspraxis ist sowohl mit der Konzernbuchhaltung als auch mit der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft abgestimmt. Eine einheitliche Darstellung ist sowohl in der Mehrjahresplanung als auch in den Jahresabschlüssen gegeben.

Empfehlung Nr. 13

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl, im Zusammenhang mit dem neuen Geschäftsfeld Immobilienentwicklung die Rentabilität des künftigen Geschäftsmodells aufgrund laufend steigender Baukosten im Auge zu behalten und durch einen allgemeinen Zugang marktkonforme Preise zu erzielen.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

Die Empfehlung des Stadtrechnungshofes Wien wird vollinhaltlich umgesetzt.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.

Die Preisentwicklungen sowohl aufseiten der Baukosten als auch erlösseitig werden laufend evaluiert. Die Veräußerungspreise richten sich nach den Marktpreisen zum Zeitpunkt der Veräußerung.

Für den Stadtrechnungshofdirektor:

Ing. Mag. Albert Schön

Wien, im Juli 2020