



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 II - 39/20

Maßnahmenbekanntgabe zu

Unternehmung Wiener Gesundheitsverbund,
Prüfung der Vermietung und Verpachtung
von Geschäftsflächen in Krankenanstalten

INHALTSVERZEICHNIS

Erledigung des Prüfungsberichtes.....	4
Kurzfassung des Prüfungsberichtes	4
Bericht der Unternehmung Wiener Gesundheitsverbund zum Stand der Umsetzung der Empfehlungen.....	6
Umsetzungsstand im Einzelnen.....	7
Empfehlung Nr. 1.....	7
Empfehlung Nr. 2.....	8
Empfehlung Nr. 3.....	8
Empfehlung Nr. 4	9
Empfehlung Nr. 5.....	10
Empfehlung Nr. 6.....	11
Empfehlung Nr. 7.....	12
Empfehlung Nr. 8	12
Empfehlung Nr. 9.....	13
Empfehlung Nr. 10.....	13
Empfehlung Nr. 11.....	14
Empfehlung Nr. 12.....	15
Empfehlung Nr. 13.....	16
Empfehlung Nr. 14.....	16
Empfehlung Nr. 15.....	17
Empfehlung Nr. 16.....	18
Empfehlung Nr. 17	18
Empfehlung Nr. 18.....	19
Empfehlung Nr. 19.....	19
Empfehlung Nr. 20	20
Empfehlung Nr. 21.....	20
Empfehlung Nr. 22	21

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

bzgl.	bezüglich
bzw.	beziehungsweise
COVID-19	Coronavirus-Krankheit-2019
DA.....	Dienstanweisung
EDV.....	Elektronische Datenverarbeitung
GED.....	Generaldirektion
Gesundheitsverbund	Unternehmung Wiener Gesundheitsverbund
idgF.....	in der geltenden Fassung
inkl.	inklusive
m ²	Quadratmeter
MA	Magistratsabteilung
Mio. EUR.....	Millionen Euro
MRG.....	Mietrechtsgesetz
Nr.	Nummer
s.	siehe
s.a.....	siehe auch
u.a.	unter anderem
VDM.....	Vertragsdatenmanagement
z.B.	zum Beispiel
z.T.....	zum Teil

Erledigung des Prüfungsberichtes

Der Stadtrechnungshof Wien unterzog die Vermietung und Verpachtung von Geschäftsflächen in den Krankenanstalten des Gesundheitsverbundes einer Prüfung. Der diesbezügliche Bericht des Stadtrechnungshofes Wien wurde am 6. Oktober 2021 veröffentlicht und im Rahmen der Sitzung des Stadtrechnungshofausschusses vom 14. Oktober 2021 mit Beschluss zur Kenntnis genommen.

Kurzfassung des Prüfungsberichtes

Der Stadtrechnungshof Wien unterzog die Vermietung und Verpachtung von Geschäftsflächen in den Krankenanstalten der Unternehmung Wiener Gesundheitsverbund einer Prüfung. Der Fokus lag dabei auf der Auswahl der Bestandnehmenden, der Vertragsgestaltung, den Erlösen sowie den Entwicklungen im Betrachtungszeitraum der Jahre 2018 bis 2020.

Ende des Jahres 2020 waren in den 9 Krankenanstalten der Unternehmung auf einer Fläche von insgesamt rund 5.900 m² 41 Geschäftslokale für Gastronomie, Handels- und Dienstleistungsgewerbe in Bestand gegeben. 5 Geschäftslokale standen zum Teil bereits längere Zeit leer. Im Betrachtungszeitraum erzielte der Gesundheitsverbund aus der Vermietung und Verpachtung dieser Flächen pro Jahr durchschnittlich rund 1,80 Mio. EUR an Erlösen.

Ein Erlass der Generaldirektion aus dem Jahr 2010, welcher Anfang des Jahres 2021 außer Kraft gesetzt wurde, regelte die Vorgehensweise bei der Bestandgabe der Geschäftsräumlichkeiten. Wie die Einschau zeigte, wurden die darin festgelegten Vorgaben zum Teil nicht eingehalten, was zu erheblichen Unterschieden in der Höhe und Art der Bestandzinse, der Vertragsdauern sowie anderer wesentlicher Vertragsinhalte führte.

Zu Kritik führte weiters, dass die Unternehmung Wiener Gesundheitsverbund für die Erstellung von Mustermietverträgen einer Krankenanstalt externe Beratungsleistungen in Anspruch nahm.

Die ab März 2020 aufgetretene Coronavirus-Krankheit-2019-Pandemie stellte sowohl die Krankenanstalten als auch die Bestandnehmenden vor große Herausforderungen. Im Zuge dessen gewährte die Unternehmung Wiener Gesundheitsverbund zahlreiche kurzfristige - aber auch dauerhafte - Miet- bzw. Pachtzinsreduktionen und willigte in außerordentliche Kündigungen von Bestandnehmenden ein.

Empfehlungen ergingen unter anderem in Bezug auf die Inkraftsetzung neuer Vorgaben für die Vorgehensweise bei der Bestandgabe sowie der Vertragsadministration und der Verrechnung der Bestandzinse. Ebenso sollte die Einhaltung zentraler Vorgaben sichergestellt werden. Nicht zuletzt wären seitens der Unternehmung Wiener Gesundheitsverbund sowohl im Prozess der Bestandgabe als auch bei etwaigen nachträglichen Vertragsanpassungen wirtschaftliche Aspekte verstärkt zu berücksichtigen.

Der vorliegende Bericht sollte zu einer ordnungsgemäßen und wirtschaftlichen Vermietung und Verpachtung von Geschäftsflächen in den Krankenanstalten der Unternehmung Wiener Gesundheitsverbund beitragen.

Bericht der Unternehmung Wiener Gesundheitsverbund zum Stand der Umsetzung der Empfehlungen

Im Rahmen der Äußerung der geprüften Stelle wurde folgender Umsetzungsstand in Bezug auf die ergangenen 22 Empfehlungen bekannt gegeben:

Stand der Umsetzung der Empfehlungen	Anzahl	Anteil in %
umgesetzt	14	63,6
in Umsetzung	3	13,6
geplant/in Bearbeitung	5	22,7
nicht geplant	-	-

Allfällige Rundungsdifferenzen bei der Darstellung von Berechnungen wurden nicht ausgeglichen.

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

Im Gesundheitsverbund wären umgehend neue Vorgaben in Bezug auf die Vorgehensweise bei der Bestandgabe sowie die Zuständigkeiten bei der Vertragsadministration und Verrechnung inkl. Umsatzkontrollen in Kraft zu setzen.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

Der Gesundheitsverbund schließt sich der Empfehlung des Stadtrechnungshofes Wien an. Die Empfehlung wird umgesetzt.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.

Mit der Dienstanweisung vom 30. Juni 2021 „*GED-DA-134-20-RCO, Geschäftsräumlichkeiten im Wiener Gesundheitsverbund*“ wurden die rechtskonforme Ausgestaltung der Bestandverträge sowie die Vorgangsweise inkl. Umsatzprüfung verbindlich festgelegt. Mit der Inbetriebnahme des One.ERP im Jahr 2021 wurden die Prozesse umgestellt und diese den mit der Administration und Verrechnung der Mietverträge betrauten Mitarbeitenden auf der Schulungs- und Wissensplattform zur Verfügung gestellt. Die Zuordnung und Erledigung dieser Aufgaben werden von der jeweiligen Organisationseinheit, in dem sich das Bestandsobjekt befindet, sichergestellt.

Empfehlung Nr. 2

In sämtlichen Krankenanstalten des Gesundheitsverbundes wären zumindest ein gastronomisches Angebot sowie die Möglichkeit des Erwerbes von Lebensmitteln und Hygieneartikeln für den täglichen Bedarf vorzusehen.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wird zur Kenntnis genommen und bei künftigen Projekten vorgesehen.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Umsetzung der Empfehlung ist geplant/in Bearbeitung.

In jenen Krankenanstalten, in denen das Mindestangebot noch nicht realisiert werden konnte, wird diese Anforderung bei künftigen Projekten berücksichtigt.

Empfehlung Nr. 3

Von den Bestandgebenden sollten möglichst vor der endgültigen Beendigung von Bestandverhältnissen Überlegungen und Vorbereitungshandlungen zur Nachnutzung freiwerdender Geschäftsflächen angestellt werden, um eine zeitnahe Übergabe an die nächste Vertragspartnerin bzw. den nächsten Vertragspartner bzw. eine baldige anderwertige Nutzung sicherzustellen.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

Die Verwaltungsdirektionen sichern einen ausgewogenen Branchenmix am Standort, ohne ein Überangebot an gleichartigen Dienstleistungen oder Konkurrenzsituationen zuzulassen. Unter Berücksichtigung der umliegenden Geschäftsbetriebe im Nahbereich wird eine zweckmäßige Erweiterung bzw. Ansiedelung weiterer Geschäftspartnerinnen bzw. Geschäftspartner sorgfältig bewertet, aber auch bei gegebenenfalls freistehenden Flächen ein möglicher Eigenbedarf geprüft.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Umsetzung der Empfehlung ist geplant/in Bearbeitung.

Die Stellungnahme bleibt aufgrund einer bis dato stabilen Mietsituation aufrecht. Im Bereich der Klinik Donaustadt erfolgt derzeit bzgl. einer leerstehenden Fläche ein eigenes Prüfungsverfahren unter Berücksichtigung der Empfehlungen des Stadtrechnungshofes Wien.

Empfehlung Nr. 4

Die Generaldirektion des Gesundheitsverbundes sollte durch verstärkte Kommunikation - etwa in Form von Schulungsmaßnahmen - den Nutzen der zentralen Vertragsdatenbank in der gesamten Unternehmung transparent machen und durch allfällige Adaptierungen dieses EDV-Werkzeuges die Notwendigkeit der Führung von Parallelaufzeichnungen hintanhaltend.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

Die Schulungen verfolgten den Zweck, den verantwortlichen Vertragsmanagerinnen bzw. Vertragsmanagern sowohl den Zweck als auch den Umgang mit der Vertragsdatenbank in anschaulicher Weise näher zu bringen und allfällige quantitative und qualitative Mängel hintanzuhalten. Im Frühjahr 2021 fanden (Nach-)Schulungen für die Vertragsmanagerinnen bzw. Vertragsmanager, z.T. auch neu geschaffener Organisationseinheiten des Gesundheitsverbundes, statt.

Aufgrund der unverändert vorherrschenden Pandemie fanden die Termine als Videokonferenzen statt, in welchen neben eingehenden Erläuterungen den Vertragsmanagerinnen bzw. Vertragsmanagern Zweck und Ziele der Vertragsdatenbank nähergebracht und auch die Handhabung der Vertragsdatenbank präsentiert wurden. Dabei konnten Fehler in der Handhabung

der Vertragsdatenbank aufgeklärt und Fragen aus dem Teilnehmerinnen- bzw. Teilnehmerkreis beantwortet werden.

Zur künftigen Vermeidung von Doppelablagen wurde eine Verlinkung mit dem Datenschutzhandbuch des Gesundheitsverbundes sowie mit der SharePoint-Ablage des Technischen Facility Managements hergestellt, sodass sämtliche dort erfassten Verträge über die Vertragsdatenbank zentral abrufbar sind.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.

Es wurden Anfang des Jahres 2022 sämtliche Organisationseinheiten über die Ende April 2022 geplanten Schulungen im Umgang mit der Online-Datenbank VDM-zentrales Vertragsdatenmanagement in Kenntnis gesetzt und diese in Form von 2 Terminen als Online-Videokonferenz abgehalten. Es war eine rege Teilnahme zu verzeichnen. Hierbei wurde insbesondere auch auf die in der VDM-Benutzeroberfläche implementierte Verlinkung zu den Rahmenvereinbarungen der Technik (Vergabe- und Vertragsmanagement) sowie auf das Datenschutzhandbuch besonders hingewiesen sowie der unterschiedliche Aufbau und Zweck der einzelnen Werkzeuge (auch z.B. zum SAP-Bestellwesen) erläutert. Die Bedeutung des VDM als Werkzeug zur laufenden Unterstützung bei der Arbeit mit und Steuerung von Verträgen wurde besonders hervorgehoben und veranschaulicht.

Empfehlung Nr. 5

Da in der zentralen Vertragsdatenbank des Gesundheitsverbundes zum Zeitpunkt der Einschau mehrere Bestandverträge doppelt enthalten und Vertragsbeendigungen z.T. nicht erfasst waren, sollten entsprechende Korrekturen vorgenommen werden.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde bereits umgesetzt.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.

Es wurde im Zuge der unter der Empfehlung Nr. 4 angeführten VDM-Schulungen auf die Bedeutung einer eindeutigen Ablage in der Vertragsdatenbank besonders hingewiesen. Bezüglich Doppelablagen wurde anhand eines konkreten (Schulungs-) Beispiels erläutert, wie dies zu bereinigen ist. Dabei wurde auch die Wichtigkeit einer eindeutigen (einmaligen) Auffindbarkeit betont und um entsprechende Mitwirkung ersucht. Dies stellt auch ein Jahresziel des Gesundheitsverbandes dar und wird entsprechend stichprobenartig kontrolliert, monitort und gegebenenfalls angeleitet. Zusätzlich wurde bereits die Funktion der verpflichtenden Wiedervorlage in der Vertragsdatenbank bei unbefristeten Verträgen eingeführt, im Zuge derer Doppelablagen ebenso zutage treten und entsprechend korrigiert werden können.

Empfehlung Nr. 6

Durch den Gesundheitsverband sollte die Veröffentlichung des Angebotes von Bestandobjekten über das Amtsblatt der Wiener Zeitung hinausgehend auch auf andere, geeignete Medien ausgeweitet werden.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

Mit Bezug auf die bereits bestehende Dienstanweisung, in der die Möglichkeit zur Verwendung zusätzlicher Medien bereits beinhaltet ist, wird die Generaldirektion die mit der Interessentinnen- bzw. Interessentensuche betrauten Stellen darauf hinweisen, dass von dieser Möglichkeit ab sofort zwingend Gebrauch gemacht wird und zumindest ein zusätzliches oder aus Gründen der Zweckmäßigkeit ein alternatives Medium (z.B. Internet, Tageszeitung oder Fachzeitschrift) zu verwenden ist.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.

Im Anlassfall findet die Empfehlung des Stadtrechnungshofes Wien Anwendung.

Empfehlung Nr. 7

Insbesondere bei der Erstellung von Bestandverträgen sollte auf die Fachkenntnisse der für solche Rechtsangelegenheiten zuständigen Stelle der Generaldirektion sowie die dort vorhandenen Vertragsmuster zurückgegriffen werden.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

Bei der Erstellung von Bestandverträgen respektive Vertragsnachträgen wird ab sofort das Vorstandsressort „*Recht und Compliance*“ involviert.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.

Im Anlassfall findet die Empfehlung des Stadtrechnungshofes Wien Anwendung und das Vorstandsressort „*Recht und Compliance*“ wird in allen Fällen involviert.

Empfehlung Nr. 8

Die Umsetzung neuer Vorgaben zum Ablauf von Bestandgaben wäre im Gesundheitsverbund unternehmensweit sicherzustellen.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde bereits umgesetzt.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.

Die Dienstanweisung „*Vermietung und Verpachtung von Geschäftslokalen*“ wurde grundlegend überarbeitet und um zusätzliche sowie präzisere Vorgaben ergänzt, neu herausgegeben und allen Organisationseinheiten des Gesundheitsverbundes zur

Kenntnis gebracht. Im Zuge der unter der Empfehlung Nr. 4 angeführten VDM-Schulungen wurde weiters auch auf diese (aktualisierte) Dienstanweisung sowie das im Intranet seitens des Vorstandsressorts „*Recht und Compliance*“ zur Verfügung gestellte Muster für Bestandverträge ergänzend hingewiesen (s.a. Empfehlung Nr. 9).

Empfehlung Nr. 9

Die Generaldirektion sollte durch entsprechende Maßnahmen die Konformität der Verträge mit den von ihr erstellten Vorgaben sicherstellen.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde bereits umgesetzt.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.

Mit der Dienstanweisung „*GED-DA-134-20-RCO, Geschäftsräumlichkeiten im Wiener Gesundheitsverbund*“, die seit 30. Juni 2021 in Kraft ist, wurde sichergestellt, dass Bestandverträge auf maximal 5 Jahre abzuschließen sind und ein umsatzabhängiger Bestandzins oder ein nachvollziehbarer fixer Bestandzins mit einer Wertsicherungsklausel festzulegen ist. Der wirtschaftlich günstigeren Variante (umsatzabhängiger Pachtzins oder fixer Mietzins) ist der Vorzug zu geben. Den Organisationseinheiten steht auf der Intranetseite des Vorstandsressorts „*Recht und Compliance*“ des Gesundheitsverbundes nun u.a. ein Musterbestandvertrag zur Verfügung, in dem diese Punkte nunmehr ebenso berücksichtigt sind und der die Konformität mit den Vorgaben sicherstellt. Die Heranziehung dieses Musterbestandvertrages wurde durch den verpflichtenden Abruf aus dem Intranet im Rahmen der zuvor erwähnten Dienstanweisung sichergestellt.

Empfehlung Nr. 10

Mindestbestandzinse wären von den Bestandgebenden grundsätzlich anhand von Gutachten über die Preisangemessenheit festzulegen und darüber hinaus Umsatzbe-

teiligungen mit den Interessentinnen bzw. Interessenten zu verhandeln, wobei allfällige Abweichungen von dieser Vorgehensweise begründet und dokumentiert werden sollten.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

Die Verwaltungsdirektionen werden angehalten, auf die Expertise und Beurteilung der MA 25 - Technische Stadterneuerung zurückzugreifen, um die Preisangemessenheit transparent festzulegen. Die Verhandlung von Umsatzbeteiligungen wird verbindlich festgelegt.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung befindet sich in Umsetzung.

Die Stellungnahme bleibt aufrecht.

Empfehlung Nr. 11

Aufgrund massiver Unterschiede in der Betriebskostensystematik und der Abweichungen zum MRG wären im Zusammenwirken der Vorstandsressorts „*Recht und Compliance*“ und „*Finanzmanagement und Unternehmenscontrolling*“ der Generaldirektion die in Bestandverträgen zu vereinbarenden Betriebskostenbestandteile festzulegen.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

Zur Vereinheitlichung der Betriebskostensystematik in den Bestandverträgen des Gesundheitsverbundes wurde vom Vorstandsressort „*Recht und Compliance*“ ein Musterbestandvertrag erarbeitet, der als Grundlage bei künftigen Bestandverträgen heranzuziehen ist. In diesem Muster wurden auch die Betriebskostenbestandteile, angelehnt an § 21 MRG, angeführt. Mit der Dienstanweisung „*GED-DA-134-20-RCO, Geschäftsräumlichkeiten im Wiener Gesundheitsverbund*“ wurde sichergestellt, dass

dieser Mustervertrag als Basis für einen Vertragsentwurf heranzuziehen ist.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.

Im Zuge der Überarbeitung und Neuherausgabe der Dienstanweisung „*GED-DA-134-20-RCO, Geschäftsräumlichkeiten im Wiener Gesundheitsverbund*“ wurde auch diesem Punkt Rechnung getragen, indem im hier angeführten, verbindlich anzuwendenden Musterbestandvertrag detaillierte und präzise Vorgaben gemacht worden sind. Neben der regulären Kundmachung wurden auch im Zuge der unter der Empfehlung Nr. 4 angeführten VDM-Schulungen auf diese (aktualisierte) Dienstanweisung sowie insbesondere das im Intranet seitens des Vorstandsressorts „*Recht und Compliance*“ zur Verfügung gestellte Muster für Bestandverträge ergänzend hingewiesen. In diesem Musterbestandvertrag ist der Betriebskostenkatalog detailliert aufgeschlüsselt, die Pauschalkostenverrechnung besonders hervorgehoben und auch ein Verweis auf die sinngemäße Geltung des § 21 MRG 1981 idgF enthalten.

Empfehlung Nr. 12

In Bezug auf alle Vertragsbestimmungen sollte künftig durch den Gesundheitsverbund eine möglichst einheitliche und zweckmäßige Gestaltung sämtlicher Bestandverträge vorgenommen werden.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde bereits umgesetzt.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.

Die Dienstanweisung „*Vermietung und Verpachtung von Geschäftslokalen*“ wurde überarbeitet, neu herausgegeben und allen Organisationseinheiten des Gesundheitsverbundes zur Kenntnis gebracht. Im Zuge der unter der Empfehlung Nr. 4 an-

geführten VDM-Schulungen wurden weiters auch auf diese (aktualisierte) Dienstansweisung sowie das im Intranet seitens des Vorstandsressorts „*Recht und Compliance*“ zur Verfügung gestellte Muster für Bestandverträge ergänzend hingewiesen.

Empfehlung Nr. 13

Aus Gründen der Einnahmensicherung wäre bei einem Bestandnehmenden der Klinik Donaustadt die Mindestmiete möglichst auf die Höhe eines angemessenen Bestandzinses anzuheben.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

Die Maßnahme wurde mit dem Bestandnehmenden bereits vor Ausbruch von COVID-19 besprochen, jedoch aufgrund von COVID-19 noch nicht umgesetzt. Die Erhöhung der Mindestmiete wird bis Ende des Jahres 2021 umgesetzt.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.

Die Maßnahme wurde in der Klinik Donaustadt umgesetzt. Die Mindestmiete bei dem betroffenen Bestandnehmenden wurde mit 1. Dezember 2021 auf einen angemessenen Bestandzins angehoben.

Empfehlung Nr. 14

Vom Gesundheitsverbund wäre durch entsprechende Maßnahmen eine zeitnahe Verrechnung der Umsatzbeteiligungen zu gewährleisten.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

Der Gesundheitsverbund schließt sich der Empfehlung des Stadtrechnungshofes Wien an. Die Empfehlung wird umgesetzt.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.

Mit der Dienstanweisung vom 30. Juni 2021 „GED-DA-134-20-RCO, Geschäftsräumlichkeiten im Wiener Gesundheitsverbund“ wurden im Punkt 1. Vorbereitende Handlungen darauf Bezug genommen, dass bei Vereinbarung eines umsatzabhängigen Bestandzinses das Recht zu stichprobenartigen Kontrollen der Umsatzmeldungen einzuräumen ist. Diese Kontrollen sind von der jeweiligen Organisationseinheit, in dem sich das Bestandsobjekt befindet, durchzuführen. Außerdem wurden im Punkt 6. Umsatzprüfungen festgelegt, dass eine entsprechende Kontrolle und Dokumentation der Überprüfung zu erfolgen hat. Mit der Inbetriebnahme des One.ERP im Jahr 2021 wurden die Prozesse umgestellt und diese den mit der Administration und Verrechnung der Mietverträge betrauten Mitarbeitenden auf der Schulungs- und Wissensplattform zur Verfügung gestellt. Die Zuordnung und Erledigung dieser Aufgaben werden von der jeweiligen Organisationseinheit, in dem sich das Bestandsobjekt befindet, sichergestellt.

Empfehlung Nr. 15

Durch den Gesundheitsverbund wäre bei Bestandnehmenden mit umsatzabhängigen Bestandzinsen die Vornahme regelmäßiger Umsatzüberprüfungen sicherzustellen.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

Es wird sichergestellt, dass die Umsatzbeteiligung gemäß Vertragsgrundlage mit der Jahresabrechnung am Ende des Kalenderjahres festgestellt wird. Als Beurteilungsgrundlage wird der Periodenbericht der jeweiligen Registrierkassen (oder gleichwertig validiert) herangezogen. Eine Abstimmung mit den Vorstandsressorts „Recht und Compliance“ und „Finanzmanagement und Unternehmenscontrolling“ wird erfolgen.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung befindet sich in Umsetzung.

Die Stellungnahme bleibt aufrecht. In einigen Kliniken wurden bereits die ersten Umsatzüberprüfungen veranlasst.

Empfehlung Nr. 16

Nicht erfolgte Wertanpassungen wären vom Gesundheitsverbund nachträglich in Rechnung zu stellen und künftig in allen Fällen eine vertragsgemäße Verrechnung zu gewährleisten.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

Die Umsetzung der erforderlichen Wertanpassungen erfolgt im neuen SAP laufend. Die Nachverrechnung ist aufgrund der Umstellung im Laufen.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung befindet sich in Umsetzung.

Die Stellungnahme bleibt aufrecht.

Empfehlung Nr. 17

Bei Nichteinhaltung von Vertragspflichten durch Bestandnehmende sollten durch den Gesundheitsverbund nach entsprechender Kontaktaufnahme und nachdrücklicher Einforderung der Pflichterfüllung künftig rascher und konsequenter die vertraglichen Möglichkeiten ausgeschöpft werden.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

Die Maßnahme wird ab sofort bei künftigen Anlassfällen unter Einbindung des Vorstandsressorts „*Recht und Compliance*“ erfolgen.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.

Im Anlassfall muss das Vorstandsressort „*Recht und Compliance*“ einbezogen werden, wobei dies in einem Fall in der Klinik Donaustadt bereits erfolgte.

Empfehlung Nr. 18

Bei Änderungen von Bestandverträgen sollten wirtschaftlichen Überlegungen des Gesundheitsverbundes ein höherer Stellenwert beigemessen und sachlich gerechtfertigte Zugeständnisse an Bestandnehmende in finanziell engerem und zeitlich kürzerem Rahmen gewährt werden.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

Die Verwaltungsdirektionen treffen ihre Entscheidungen prinzipiell nach den Maßstäben der Wirtschaftlichkeit, Zweckmäßigkeit und Sparsamkeit. Die Empfehlungen werden entsprechend berücksichtigt.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Umsetzung der Empfehlung ist geplant/in Bearbeitung.

Diese Empfehlung wird im Anlassfall umgesetzt.

Empfehlung Nr. 19

Der Gesundheitsverbund sollte künftig bis zur Klärung der Gesamtsituation und eventueller Förderungen anderer Stellen mit Bestandnehmenden jedenfalls Stundungen anstelle der Herabsetzung von Bestandzinsforderungen vereinbaren.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

Eine entsprechende Dienstanweisung wird erarbeitet werden.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Umsetzung der Empfehlung ist geplant/in Bearbeitung.

Die Empfehlung wird im Anlassfall entsprechend berücksichtigt werden.

Empfehlung Nr. 20

Die bestehenden Konditionen für Verpflegungsautomaten wären zu evaluieren und künftig für den Gesundheitsverbund möglichst wirtschaftlich günstige Lösungen zu erzielen.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

Die Serviceeinheit Einkauf der Generaldirektion des Gesundheitsverbundes wird die Verwaltungsdirektionen auffordern, die Verpflegungsautomaten zu evaluieren und die abgeschlossenen Verträge an die Serviceeinheit Einkauf der Generaldirektion des Gesundheitsverbundes zu übermitteln. Auf Basis dieser Erhebung werden einheitliche und wirtschaftlich vertretbare Lösungen angestrebt.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Umsetzung der Empfehlung ist geplant/in Bearbeitung.

Die Stellungnahme bleibt aufrecht. Die entsprechenden Vertragsanpassungen werden nach den aktuellen vertraglichen Gegebenheiten zum ehestmöglichen Zeitpunkt realisiert.

Empfehlung Nr. 21

Die Überlassung von Automatenvergütungen an einen Verein wäre umgehend einzustellen und der Erlös vom Therapiezentrum Ybbs selbst zu vereinnahmen.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wird nach Vertragsabänderung umgesetzt.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.

Die Einnahmen werden seit September 2021 auf dem Anstaltskonto vereinnahmt.

Empfehlung Nr. 22

Die ausständigen Einnahmen aus Automatenaufstellungen in der Klinik Floridsdorf wären umgehend nachzufordern und eine korrekte Verrechnung künftig durch geeignete interne Kontrollen sicherzustellen.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

Die ausständigen Automatenerlöse wurden unverzüglich nachgefordert und von der Geschäftspartnerin bzw. dem Geschäftspartner überwiesen. Die Prüfung der SAP-Debitorenübersicht der Geschäftspartnerinnen bzw. Geschäftspartner, respektive deren vereinnahmten Erlöse, erfolgt im Zuge des monatlichen Rechnungsworkflows im Vieraugenprinzip.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.

Die Empfehlung wurde gemäß oben genannter Stellungnahme umgesetzt.

Für den Stadtrechnungshofdirektor:

Mag. Wolfgang Edinger, MBA

Wien, im August 2022