



Ausgewählte Teilbereiche der Seniorenwohnhäuser

66555/2024/007
23.6.2025

Prüfbericht

Tel. 0662 8072-2320
www.stadt-salzburg.at
stadtrechnungshof@stadt-salzburg.at



**Stadtrechnungshof
Salzburg**

Das Wesentliche auf einen Blick

Der Rechnungshof bemängelte in seiner Prüfung zur Gebarung der Landeshauptstadt Salzburg,¹ dass die vom Stadtrechnungshof durchgeführte Anzahl an Kassenprüfungen zu niedrig war und empfahl die Frequenz der Kassenprüfungen maßgeblich zu erhöhen. Der Stadtrechnungshof nahm diese Empfehlung zum Anlass und führte in den Seniorenwohnhäusern stichprobenmäßig Kassenprüfungen durch. Im Zuge der Prüfung wurden vom Stadtrechnungshof desweiteren die Verwaltung von Wertgegenständen der Bewohner:innen (Depositen), die Abwicklung von Verlassenschaften und die Verwaltung und Vergütung von Mitarbeiterwohnungen von Bediensteten der MA 3/04 Senioreneinrichtungen geprüft.

Die Stadt betrieb per 31.12.2024 sechs Seniorenwohnhäuser und betreute 528 Bewohner:innen.

In den städtischen Seniorenwohnhäusern wurden Neben- und Verlagskassen zur Abwicklung von Barein- und auszahlungen geführt. Darüber hinaus wurden Depotkassen geführt, welche zur Verwaltung der Bewohner:innengelder dienten. Der Stadtrechnungshof prüfte stichprobenartig die Kassen in den Seniorenwohnhäusern in Itzling und Hellbrunn und stellte fest, dass die Kassen ordnungsmäßig geführt wurden. In Hinblick auf die verwalteten Bargeldbestände der Bewohner:innen stellte der Stadtrechnungshof Mängel fest und sprach eine entsprechende Empfehlung aus.

Im Falle des Ablebens von Bewohner:innen waren von den Seniorenwohnhäusern Verwaltungstätigkeiten durchzuführen, die mit Prozessen hinterlegt und ordnungsgemäß dokumentiert waren. Da die Hauskosten immer monatlich im Vorhinein zu entrichten waren, entstand im Falle des Ablebens in der Regel ein Guthaben für die Verlassenschaft. Darüber hinaus waren auch die entrichtete Kaution und Depotgelder zurückzuzahlen. Auf den Verrechnungskonten der Stadt war per 31.12.2024 ein Guthaben von € 568.000,- ausgewiesen. Der ausgewiesene Bestand ließ sich jedoch nicht abstimmen, da die MA 3/04 Senioreneinrichtungen keine diesbezüglichen Aufstellungen vorlegen konnte. Der Stadtrechnungshof empfahl der MA 3/04 Senioreneinrichtungen, die auf den Verrechnungskonten gebuchten Werte mit den Aufzeichnungen über noch an die Rechtsnachfolger:innen auszahlenden

¹ Siehe Bericht des Rechnungshofes „Landeshauptstadt Salzburg“ vom April 2025, TZ 29.

Guthaben abzustimmen und Differenzen zu bereinigen. Zudem sollten zukünftig die Guthaben auf einzelnen Personenkonten gebucht werden.

Der Stadtrechnungshof stellte bei den Kautionen fest, dass diese nicht verzinst wurden, obwohl darauf ein Rechtsanspruch bestand. Der Stadtrechnungshof empfahl, die Kautionen künftig auf einem Treuhandkonto zu führen und diese bei Rückzahlung auch zu verzinsen.

Die Stadt Salzburg verfügte über einen Wohnungspool, den die Stadt auch für die Zuweisung von Dienst- und Naturalwohnungen nutzte. Für Bedienstete der MA 3/04 Senioreneinrichtungen standen per 31.12.2024 28 Wohnungen aus diesem Pool zur Nutzung zur Verfügung.

Die Zuweisung der Wohnungen an Bedienstete erfolgte auf Vorschlag der MA 3/04 Senioreneinrichtungen durch das Personalamt. Für die Verwaltung der Wohnungen war die MA 6/01 Hochbau zuständig.

Der Stadtrechnungshof stellte im Rahmen der Prüfung fest, dass die Verwaltung der Dienst- und Naturalwohnungen erhebliche Mängel aufwies. Die MA 6/01 Hochbau verfügte über keine Übersicht, welche Bedienstete in der Vergangenheit die Wohnungen bewohnten, sie konnte nur eine aktuelle Übersicht vorlegen. Die Anzahl jener Wohnungen, die der MA 3/04 Senioreneinrichtungen zur Zuweisung zustanden, musste die MA 6/01 Hochbau erst im Zuge der Prüfung bei der MA 3/04 Senioreneinrichtungen erheben. Darüber hinaus entsprach die Mietenverrechnung nicht den im Magistratsbedienstetengesetz normierten Vorgaben. Die MA 6/01 Hochbau konnte nicht beantworten, auf welcher Grundlage die Mietzinse festgesetzt wurden. Die Mietzinse waren nach Ansicht des Stadtrechnungshofes zu niedrig angesetzt, Betriebskosten wurden nur anteilig verrechnet. Für eine Dienstwohnung wurde keine Miete verrechnet.

Der Stadtrechnungshof errechnete für jene Wohnungen, die der MA 3/04 Senioreneinrichtungen zugeordnet waren, für das Jahr 2024 näherungsweise einen Einnahmenentgang für die Stadt Salzburg von € 70.000,-. Die Betriebskosten jener Wohnungen, die sich in städtischen Liegenschaften befanden und nicht gesondert erhoben wurden, waren mangels Ermittellbarkeit in dieser Summe nicht enthalten. Die zu niedrig verrechneten Mietentgelte führten gleichzeitig zu einem höheren Sachbezug und damit zu höheren Dienstgeberbeiträgen, die die Stadt abzuführen hatte und diese zusätzlich belasteten. Der Stadtrechnungshof empfahl der MA 6/01

Hochbau, die Miet- und Betriebskostenabrechnungen für alle Dienst- und Naturalwohnungen neu zu berechnen und der MD/02 Personalamt die Möglichkeit von Nachverrechnungen zu prüfen.

In Hinblick auf die Dienstwohnungen beriefen sich die MA 6/01 Hochbau und die MD/02 Personalamt auf einen Gemeinderatsbeschluss aus 1991, nach dem für Dienstwohnungen, auf einer Liegenschaft, die einem Schulwart oder einem in ähnlicher Verwendung stehenden Bediensteten wegen seiner dienstlichen Aufsichts- oder Betreuungspflicht für diese Liegenschaft überlassen worden sind, weder die Grundvergütung noch der Anteil an den Betriebskosten und den öffentlichen Abgaben zu entrichten ist.

In Hinblick auf das interne Kontrollsystem stellte der Stadtrechnungshof fest, dass Prozesse zur Verwaltung von Mietwohnungen in der MA 6/01 Hochbau beschrieben und auch Kontrollmechanismen vorgesehen waren. Im Rahmen der Verwaltung der Dienst- und Naturalwohnungen erfolgte trotz der IKS Prozesse keine korrekte Berechnung der Vergütung. Der Stadtrechnungshof empfahl, die IKS Prozesse für die Verwaltung und Verrechnung der Miet- und Betriebskosten auf ihre Wirksamkeit hin zu evaluieren.

Inhaltsverzeichnis

Feststellungen und Empfehlungen.....	7
Bericht des Stadtrechnungshofs	24
1 Prüfungsgrundlagen	25
1.1 Anlass der Prüfung.....	25
1.2 Prüfkompetenz	25
1.3 Gegenstand und Umfang der Prüfung	25
1.4 Prüfungsziel und Prüfungsmaßstab.....	26
1.5 Prüfungssicherheit	26
1.6 Zeitlicher Ablauf der Prüfung	26
1.7 Datenschutz und Betriebs- und Geschäftsgeheimnisse.....	27
1.8 Prüfungsunterlagen.....	27
2 Städtische Seniorenwohnhäuser	28
3 Kassen der städtischen SWH.....	29
3.1 Kassenführung.....	29
3.2 Kassenprüfungen.....	33
3.2.1 SWH Hellbrunn	33
3.2.2 SWH Itzling	34
4 Depositenverwaltung	35
5 Abwicklung der Verlassenschaften.....	37
5.1 Verwaltung von Gegenständen	37
5.2 Verwaltung der Guthaben aus Hauskosten, Kautionen und Depotgeldern	
40	
6 Wohnungen für Bedienstete der MA 3/04	48
6.1 Prozesse Vergabe von Dienst- und Naturalwohnungen.....	49
6.2 Vergütung für die Nutzung von Dienst- und Naturalwohnungen.....	51
6.2.1 Berechnung gemäß MagBeG	51
6.2.2 Berechnung der MA 6/01 Hochbau.....	53
6.2.3 Ermittlung Differenz aus Berechnung gem MagBeG und MA 6/01 Hochbau	56
6.3 Abzug der Vergütung im Rahmen der Bezugsabrechnung.....	62
6.4 Berechnung Sachbezug.....	64

7 Stellungnahme und Schlussbesprechung 66

8 Glossar, Abkürzungen, Rechtsgrundlagen..... 67

9 Amtsvorschlag 68

10 Stellungnahmen 69

Feststellungen und Empfehlungen

Die zusammenfassenden Feststellungen und Empfehlungen bieten einen Überblick der Ergebnisse aus der Prüfung. Detaillierte Ausführungen sind im Berichtsteil ab Kapitel 1 zu finden.

Anlass der Prüfung und Prüfumfang

- F 1** In seinem Prüfbericht zur Gebarung der Landeshauptstadt Salzburg² bemängelte der Rechnungshof die niedrige Anzahl an Kassenprüfungen, die vom Stadtrechnungshof durchgeführt wurden, und empfahl, die Frequenz der Kassenprüfungen in der Stadt Salzburg maßgeblich zu erhöhen. Der Stadtrechnungshof nahm die Empfehlung des Rechnungshofes zum Anlass und prüfte im Anschluss an die Prüfung der wirtschaftlichen Situation der Seniorenwohnhäuser³ stichprobenartig die Kassen.
- F 2** Die Prüfung umfasste die stichprobenartige Prüfung der Führung der Kassen in den städtischen Seniorenwohnhäusern. Im Zuge der vorhergehenden Prüfung der Seniorenwohnhäuser erachtete der Stadtrechnungshof weitere Themenbereiche als prüfenswert und ergänzte daher die Prüfung um die Verwaltung von Wertgegenständen der Bewohner:innen (Depositen), die Abwicklung von Verlassenschaften und die Verwaltung und Vergütung von Mitarbeiterwohnungen von Bediensteten der Seniorenwohnhäuser.

Städtische Seniorenwohnhäuser

- F 3** Die Stadt Salzburg betrieb per 31.12.2024 sechs Seniorenwohnhäuser und betreute 528 Bewohner:innen. Die Seniorenwohnhäuser wurden als Dienststellen der MA 3/04 Senioreneinrichtungen geführt.

Kassen der städtischen Seniorenwohnhäuser

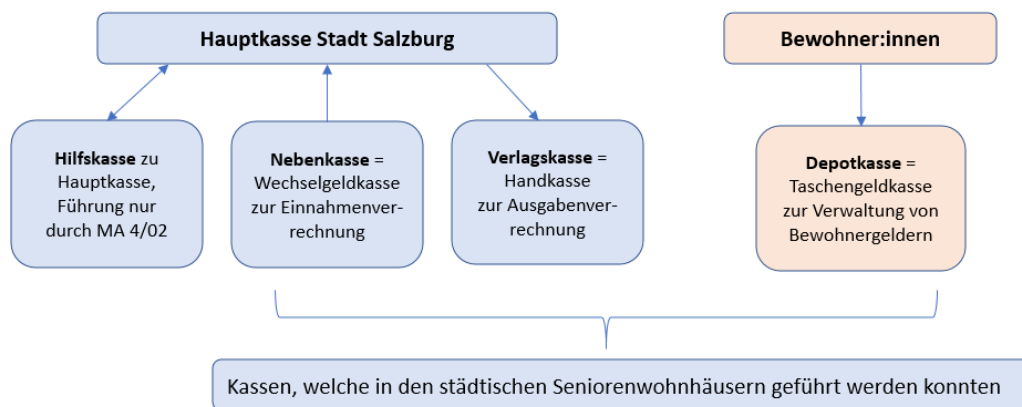
- F 4** Die Führung von Kassen in der Stadt Salzburg oblag der MA 4/02 Stadtkasse. Zusätzlich konnten zur Entlastung der Stadthauptkasse Neben- und Verlagskassen

² Siehe Bericht des Rechnungshofes „Landeshauptstadt Salzburg“ vom April 2025, TZ 29.

³ Der Kontrollausschuss nahm den Prüfbericht „Wirtschaftliche Situation der Seniorenwohnhäuser mit Schwerpunkt Personal“ mit der ZI: KA/00/21709/2018/010 am 14.10.2024 zur Kenntnis.

eingrichtet werden, die von Bediensteten in anderen Abteilungen der Stadt geführt wurden und der Stadthauptkasse unterstanden.

F 5 In den städtischen Seniorenwohnhäusern konnten folgende Kassen geführt werden:



Die **Nebenkasse**, auch als Wechselgeldkasse bezeichnet, diente in den Seniorenwohnhäusern zur Abwicklung geringerer Bargeldeinnahmen. Die **Verlagskasse**, auch als Handkasse bezeichnet, diente zur Abwicklung kleinerer Anschaffungen für das Seniorenwohnhaus, die bar bezahlt werden mussten, wie zB für den Ankauf von Dekorationsmaterial. Zusätzlich zu den Neben- und Verlagskassen wurden in den städtischen Seniorenwohnhäusern auch **Depotkassen** geführt. Bewohner:innen oder deren Vertreter:innen hatten die Möglichkeit bei der Kassenleitung des Seniorenwohnhauses bis zu € 500,- an Bargeld zur Verwaltung zu hinterlegen.

Die MA 3/04 Senioreneinrichtungen teilte in ihrer Stellungnahme mit: Die Möglichkeit der Bewohner:innen oder deren Vertreter:innen bei der Kassenleitung des Seniorenwohnhauses bis zu € 500,- an Bargeld zur Verwaltung zu hinterlegen ergibt sich aus dem Vertragsinhalt des Seniorenwohnhausvertrages der städtischen Seniorenwohnhäuser. Dieser wurde am 15.12.2021 vom Gemeinderat mittels Amtsbericht (ZI 03/04/10907/2021/007) zur Kenntnis genommen.

F 6 Gemäß § 8 Abs 2 der Kassenordnung 2024⁴ waren die Dienstvorgesetzten verpflichtet, mindestens zweimal jährlich die in ihren Zuständigkeitsbereich fallenden Kassen zu prüfen. Die Überprüfung des Stadtrechnungshofes ergab, dass

⁴ Die bis 31.12.2023 in Kraft gestandene Kassenordnung sah die idente Regelung vor.

in den Jahren 2022 bis 2024 die Kassen der Seniorenwohnhäuser nur einmal jährlich von Mitarbeiter:innen des Abteilungsvorstandes der MA 3 geprüft wurden.

- E 1 Der Stadtrechnungshof empfiehlt: Die Dienstvorgesetzten sollten in den Seniorenwohnhäusern mindestens zweimal jährlich eine Kassenprüfung, wie in der Kassenordnung vorgegeben, durchführen.**

Die MA 3/04 Senioreneinrichtungen teilte in ihrer Stellungnahme mit: Der Empfehlung des Stadtrechnungshofes wird entsprechend nachgekommen. Neben der jährlich durch die Abteilungsleitung durchgeführten Prüfung wird ab sofort eine Kassenprüfung durch die MA 3/04 Senioreneinrichtungen erfolgen, wodurch die Anforderung der Kassenordnung erfüllt wird.

Kassenprüfung

- F 7 Der Stadtrechnungshof führte in den Seniorenwohnhäusern Hellbrunn und Itzling unangekündigte Kassenprüfungen durch.**

Die Überprüfung ergab, dass die Kassenbestände mit den Aufzeichnungen übereinstimmten und die stichprobenmäßig geprüften Belege ordnungsgemäß im Kassenbuch eingetragen waren.

- F 8 Im SWH Hellbrunn stellte der Stadtrechnungshof fest, dass die Neben- bzw Wechselgeldkasse kaum genutzt wurden, da sie nur noch der Abwicklung der Einnahmen aus dem Verkauf von Waschmaschinenmünzen diene. Die Auflösung der Wechselgeldkasse wurde vom Seniorenwohnhaus bereits beantragt.**

Die MA 3/04 Senioreneinrichtungen teilte in ihrer Stellungnahme mit: Die Auflösung der Wechselgeldkasse des SWH Hellbrunn ist per 30.04.2025 erfolgt.

- E 2 Die Empfehlung ist im Zuge der Schlussbesprechung entfallen.**

- F 9 In den beiden Seniorenwohnhäusern wurden auch Depotgelder für die Bewohner:innen verwaltet. Bei der stichprobenartigen Überprüfung der Depotkassen stellte der Stadtrechnungshof fest, dass bei beiden Seniorenwohnhäusern in Einzelfällen der Bargeldbestand höher als € 500,- pro Bewohner:in war und somit die festgelegte maximale Haftungsobergrenze für Depotgelder überschritten wurde.**

Die MA 3/04 Senioreneinrichtungen teilte in ihrer Stellungnahme mit: Die Empfehlung befindet sich bereits in Umsetzung. Alle Depotgelder werden gerade geprüft und etwaige Beträge über € 500,- werden den Bewohner:innen bzw deren Vertreter:innen ausbezahlt.

Depositenverwaltung

- F 10** Die Bewohner:innen der Seniorenwohnhäuser hatten die Möglichkeit beim Einzug auch eigene Einrichtungsgegenstände mitzunehmen und im Seniorenwohnhaus Wertgegenstände, Geld und Wertpapiere zur Aufbewahrung zu hinterlegen.
- F 11** Der Stadtrechnungshof prüfte stichprobenartig die Dokumentation der mitgebrachten Einrichtungs- und Wertgegenstände. Die Überprüfung ergab, dass die Verwaltung der mitgebrachten Einrichtungs- und Wertgegenstände ordnungsgemäß geführt wurde.
- F 12** Im Rechnungsabschluss 2023 waren die von den Bewohner:innen hinterlegten Sparbücher und Bargeldbestände unter der Position Liquide Mittel ausgewiesen. Diese Vermögensbestände stellten aber kein wirtschaftliches Eigentum der Stadt dar und zählten daher nicht zu den liquiden Mitteln, da die Stadt die Sparbücher und Bargeldbestände der Bewohner:innen nur treuhändig verwahrte.
- E 3 **Der Stadtrechnungshof empfiehlt: Die Werte der Bargelder und Sparbücher der Bewohner:innen sollten nicht im Vermögenshaushalt der Stadt unter Liquide Mittel ausgewiesen werden, da diese nicht im Eigentum der Stadt standen, sondern nur treuhändig verwaltet wurden.****

Die MA 4/01 Rechnungswesen teilte in Ihrer Stellungnahme mit: Nachdem im Rahmen der Prüfung des Rechnungsabschlusses 2023 ein analoges Thema für den Bereich Jugendwohlfahrt aufgegriffen wurde, schlägt die MA 4/01 Rechnungswesen – zur Umsetzung einer gesamthaften Lösung – die Klärung im Rahmen der Prüfung des Rechnungsabschlusses 2024 vor.

Abwicklung der Verlassenschaften

- F 13** Im Falle des Ablebens eines Bewohners/einer Bewohnerin waren von den Seniorenhäusern Verwaltungstätigkeiten, wie die Schlussabrechnung der Hauskosten sowie die Aufnahme der vorhandenen Gegenstände, durchzuführen. Für

diese Tätigkeiten gab es in den Seniorenwohnhäusern Prozessbeschreibungen und detaillierte „Workflows“.

Der Stadtrechnungshof prüfte jene Verwaltungsprozesse, die aufgrund eines Todesfalles durchzuführen waren.

Verwaltung von Gegenständen

- F 14** Nach dem Ableben eines Bewohners/einer Bewohnerin wurden die vorhandenen Wertgegenstände protokolliert (entweder mit den Angehörigen oder im 4-Augen-Prinzip) und dieses Protokoll dem Bezirksgericht übermittelt. Laut Seniorenwohnhausvertrag mussten die Zimmer binnen drei Tagen nach dem Todestag geräumt werden. Erfolgte keine fristgerechte Räumung waren die Wertgegenstände an den Notar zu übergeben. Wurden diese nicht übernommen, wurde bei Gericht ein Antrag auf Bestellung eines Verlassenschaftskurators gestellt und die Räumung des Zimmers und Lagerung der Nachlassgegenstände war auf Kosten des Nachlasses zu veranlassen.
- F 15** Die Dokumentation der im CareCenter geführten Verlassenschaftsaufnahmen wurde ordnungsgemäß geführt.

Verwaltung von Guthaben aus Hauskosten, Kautionen und Depotgeldern

- F 16** Die Bewohner:innen erhielten monatlich im Vorhinein eine Vorschreibung für das im Seniorenwohnhausvertrag vereinbarte Entgelt (=Hauskosten). Im Todesfall endete der Vertrag mit dem Ablauf des Todestages und damit die Verpflichtung zur Zahlung eines Entgelts. In der Endabrechnung der Hauskosten wurde das bereits zu Monatsanfang vorgeschriebene Entgelt anteilig gutgeschrieben. Das dadurch entstandene Guthaben wurde gemeinsam mit der Kaution und einem eventuell vorhandenen Depotgeld bis zum rechtskräftigen Beschluss des Bezirksgerichtes über die Aufteilung des Verlassenschaftsvermögens in den städtischen Seniorenwohnhäusern verwaltet.
- F 17** Die stichprobenartige Überprüfung der im E++ geführten Akten durch den Stadtrechnungshof ergab, dass ein bei der Stadtkasse einbezahltes Depotgeld einer verstorbenen Bewohnerin nicht an das Bezirksgericht gemeldet wurde, allerdings an die Erben ausbezahlt wurde.

- E 4 Der Stadtrechnungshof empfiehlt: Werden nach einer Verlassenschaftsaufnahme nicht alle Beträge an das Bezirksgericht gemeldet, sollte eine Nachmeldung an das Bezirksgericht erfolgen. Anderenfalls könnte dies zur Folge haben, dass der nicht gemeldete, aber ausbezahlte Betrag unter Umständen (Erbe und Verlassenschaftsgläubiger sind unterschiedliche Personen) nochmals an den Berechtigten ausbezahlt werden müsste.**

Die MA 3/04 Senioreneinrichtungen teilte in ihrer Stellungnahme mit: Laut schriftlicher Auskunft (25.09.2024) des Bezirksgerichts Salzburg dürfen zum Zeitpunkt der Beschlussfassung des Bezirksgerichts noch nicht eingemeldete Aktiva an Erb:innen nach Vorliegen des rechtskräftigen Einantwortungsbeschlusses ausbezahlt werden. Nur bei Beschlüssen mit Überlassung an Zahlung statt oder Unterbleiben der Abhandlungen ist eine neue Meldung der nachträglich bekannt gewordenen Aktiva an das Gericht zu senden und auf einen neuen rechtskräftigen Beschluss zu warten. Diese Vorgangsweise wurde ab dem Zeitpunkt der schriftlichen Auskunft so umgesetzt.

Eine Überprüfung der aktuell gemeldeten Verlassenschaften wurde umgehend seitens der Amtsleitung der MA 3/04 Senioreneinrichtungen durchgeführt. Es hat sich um einen einzelnen Individualfehler gehandelt. Dieser wurde umgehend korrigiert und dem Bezirksgericht nachgemeldet.

- F 18** Die Guthaben der verstorbenen Bewohner:innen aus Hauskosten, Kautionen und Depotgeldern wurden im städtischen Rechnungswesen auf mehreren Verrechnungskonten in der durchlaufenden Gebarung gebucht. Der Bestand belief sich per 31.12.2024 auf insgesamt rund € 568.000,-.
- F 19** Der Stadtrechnungshof stellte im Zuge der Prüfung fest, dass die Kautionen der Bewohner:innen nicht wie gesetzlich vorgeschrieben auf eigenen Treuhandkonten je Bewohner:in geführt, sondern auf das Girokonto bei der Stadt einbezahlt wurden. Weiters wurden bei der Auszahlung von Kautionen an die Rechtsnachfolger:innen die Zinserträge und Bankspesen nicht berücksichtigt, obwohl diese darauf einen Rechtsanspruch hatten.
- E 5 Der Stadtrechnungshof empfiehlt: Die Kautionen der Bewohner:innen sollten auf einem Treuhandkonto geführt und bei der Rückzahlung der Kautionen die Veranlagungserträge (Zinsertrag abz KEST und Bankspesen) berücksichtigt werden.**

Die MA 3/04 Senioreneinrichtungen teilte in ihrer Stellungnahme mit: Die Empfehlung wird umgesetzt. Als nächster Schritt erfolgt eine gemeinsame Abstimmung mit der MA 4/01 Rechnungswesen.

F 20 Die drei bestehenden Verrechnungskonten konnten vom Stadtrechnungshof nicht abgestimmt werden, da von der MA 3/04 Senioreneinrichtungen keine diesbezüglichen Aufstellungen vorgelegt werden konnten.

F 21 Die stichprobenartige Überprüfung der Verrechnungskonten durch den Stadtrechnungshof ergab, dass

- die Verbuchung der Guthaben uneinheitlich erfolgte,
- teilweise die Buchungstexte fehlten oder unvollständig waren und dadurch die Buchungen nicht einer bestimmten Verlassenschaft zuordenbar waren,
- der Zeitraum zwischen dem Ableben eines Bewohners bzw einer Bewohnerin und der Auszahlung eines Guthabens vereinzelt mehrere Jahre betrug.

Die MA 3/04 Senioreneinrichtungen teilte in ihrer Stellungnahme mit: Nach Beschluss des Amtsberichtes „Rückabwicklung von zu Unrecht erhaltenem Kostenersatz für Unterbringung in Seniorenwohnhäusern der Stadt Salzburg“ im Jahr 2021 (ZI 03/04/10907/2021/003) erfolgte im Rahmen der Umstellung der Bewohner:innenverrechnung auch eine Aufarbeitung der Verlassenschaften. Im Rahmen der Aufarbeitung wurden vor dem Jahr 2021 bis zum Jahr 2018 liegende Verlassenschaften wieder aufgerollt. Da die damaligen Buchungen nicht mehr veränderbar sind, jedoch mit den neuen Buchungen verknüpft werden mussten, zeigt sich das vom Stadtrechnungshof dargestellte Bild.

E 6 **Der Stadtrechnungshof empfiehlt: Die auf den Verrechnungskonten SWH Verlassenschaften Heimkosten/Kautionen, SWH Verlassenschaften und SWH Kautionen verbuchten Werte sollten mit den Aufzeichnungen über noch an die Rechtsnachfolger:innen (Erben, Verlassenschaftsgläubiger) auszuzahlenden Guthaben abgestimmt und eventuelle Differenzen bereinigt werden.**

Die MA 3/04 Senioreneinrichtungen teilte in ihrer Stellungnahme mit: Diese Empfehlung wird bereits umgesetzt. Die Aufrollung aller betroffenen Verlassenschaften aus den Jahren 2018 bis 2020 ist – wie unter obigem Punkt ausgeführt – in Bearbeitung. Mehr als Zweidrittel der Fälle wurden bereits

abgeschlossen. Nach erfolgter Rückzahlung der zu Unrecht eingenommenen Erträge, können die Differenzen bereinigt werden.

- E 7 Der Stadtrechnungshof empfiehlt: Die Guthaben aus der Hauskostenabrechnung, die Kaution und das Depotgeld der verstorbenen Bewohner:innen sollten nicht auf Verrechnungskonten sondern einzeln auf einem Personenkonto mit Zahlungssperre, bis zur Übermittlung des rechtskräftigen Gerichtsbeschlusses, verwaltet werden.**

Die MA 3/04 Senioreneinrichtungen teilte in ihrer Stellungnahme mit: Die Einrichtung von Personenkonten mit Zahlungssperre, bis zur Übermittlung des rechtskräftigen Gerichtsbeschlusses, an Stelle von Verrechnungskonten ist gemeinsam mit der MA 4/01 Rechnungswesen durchzuführen. Ein erster Abstimmungstermin zur beabsichtigten Umstellung ist vereinbart worden.

Wohnungen für Bedienstete der MA 3/04 Senioreneinrichtungen

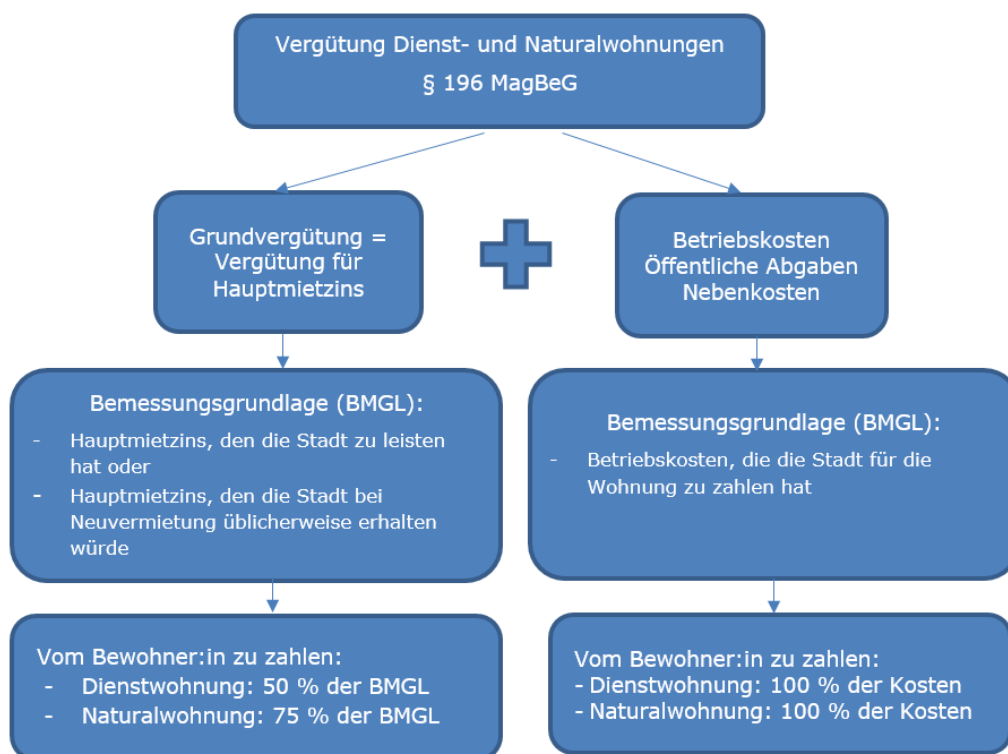
- F 22** Die Stadt Salzburg verfügte über einen Wohnungspool, der sich aus Gemeindewohnungen, Wohnungen in städtischen Gebäuden (Schulen, Kindergärten, Senioreneinrichtungen) und angemieteten Wohnungen zusammensetzte und den die Stadt auch für die Zuweisung von Dienst- und Naturalwohnungen nutzte.
- F 23** Laut Auskunft der MA 3/04 Senioreneinrichtungen standen für Bedienstete in den städtischen Seniorenwohnhäusern per 31.12.2024 28 Wohnungen aus diesem Pool zur Nutzung zur Verfügung.
- F 24** Eine Dienstwohnung war eine Wohnung, die Mitarbeitende zur Erfüllung von dienstlichen Aufgaben beziehen mussten, wie zB Hausmeister:innen. Jede andere Wohnung, die von der Stadt an ihre Bediensteten zugewiesen wurde, wurde als Naturalwohnung bezeichnet. Die Einordnung als Dienst- oder Naturalwohnung wirkte sich in der Folge auf das zu leistende Mietentgelt aus.
- F 25** Für Zivildienstler und Personen, die ein freiwilliges Soziales Jahr (FSJ) absolvierten, standen in den städtischen Seniorenwohnhäusern zusätzlich 10 Wohnungen zur Verfügung.

- F 26** Die Zuweisung der Wohnungen an Bedienstete erfolgte auf Vorschlag der MA 3/04 Senioreneinrichtungen durch das Personalamt. Für die Verwaltung der Wohnungen war die MA 6/01 Hochbau zuständig.
- F 27** Der Stadtrechnungshof stellte im Zuge seiner Prüfung fest, dass die MA 6/01 Hochbau nur über eine aktuelle Übersicht, welche Wohnungen vermietet waren, verfügte. Sie konnte weder eine aktuelle Übersicht, welche Wohnungen zur Vergabe an Bedienstete zur Verfügung standen, noch Daten, wer die Wohnungen in der Vergangenheit nutzte, vorlegen.
- E 8** **Der Stadtrechnungshof empfiehlt: Die MA 6/01 Hochbau sollte für Dritte nachvollziehbare Aufzeichnungen über die von ihr im Auftrag der Stadt zu verwaltenden Dienst- und Naturalwohnungen führen. In diesen sollte auch aufgezeichnet werden, an welche Personen die Wohnungen im historischen Zeitablauf zugewiesen waren.**
- F 28** In einem Seniorenwohnhaus war einem Mitarbeiter eine Dienstwohnung zugewiesen. Dienstwohnungen sind Wohnungen, die ein Bediensteter zur Erfüllung seiner dienstlichen Aufgaben beziehen muss. Da der Bedienstete (zumindest hauptsächlich) als Wirtschaftsleiter tätig war, wäre ihm die Wohnung nach Ansicht des Stadtrechnungshofes als Naturalwohnung zuzuweisen gewesen.
- E 9** **Der Stadtrechnungshof empfiehlt: Die MD/02 Personalamt sollte prüfen, ob bei einer Tätigkeit als Wirtschaftsleiter die Voraussetzungen für die Zuweisung einer Dienstwohnung vorliegen.**

Die MD/02 Personalamt teilte in ihrer Stellungnahme mit: Bei der Zuweisung der Wohnung prüft die MD/02 Personalamt, ob es sich um eine Dienst- oder Naturalwohnung handelt und weist entsprechend zu. So auch bei Wohnungen für die Tätigkeit der Wirtschaftsleitung, die im Einklang mit der Beurteilung des Stadtrechnungshofes als Naturalwohnung zugewiesen werden. Ergänzend teilte die MD/02 Personalamt in der Schlussbesprechung mit, dass die Vergabe der Dienstwohnungen auf Basis der Informationen der Fachämter erfolgt. Der angeführte Einzelfall wird einer Prüfung unterzogen.

Vergütung für die Nutzung von Dienst- und Naturalwohnungen

- F 29** Für die Nutzung von Natural- und Dienstwohnungen war von den Bediensteten eine Vergütung an die Stadt zu entrichten, die sich aus einer Vergütung für den Hauptmietzins und aus den Betriebskosten zusammensetzte. Die Berechnung der Vergütung war im Magistratsbedienstetengesetz geregelt:



- F 30** Für die Berechnung der Vergütung war die MA 6/01 Hochbau zuständig, die die Werte dem Personalamt mitteilte.
- F 31** Der Stadtrechnungshof stellte im Zuge seiner Prüfung fest, dass die von der MA 6/01 Hochbau verrechneten Entgelte für die Natural- und Dienstwohnungen sehr niedrig angesetzt waren. Nach den Bestimmungen des Magistratsbedienstetengesetzes war bei im städtischen Eigentum befindlichen Wohnungen ein Mietzins als Bemessungsgrundlage heranzuziehen, den die Stadt bei Neuvermietung üblicherweise erhalten würde. Bei Umrechnung des von der MA 6/01 Hochbau angesetzten Wertes ergibt sich ein monatlicher Mietzins von € 3,68 als Bemessungsgrundlage, im Vergleich dazu lag laut Statistik Austria der durchschnittliche Mietzins für die Stadt Salzburg im Jahr 2023 bei € 9,50, die MD/02 Personalamt zog für die Sachbezugswerteverrechnung einen fremdüblichen Mietzins iHv € 11,91 je m² Nfl pro Monat heran. Die MA 6/01 Hochbau konnte auf Nachfrage

des Stadtrechnungshofes nicht beantworten, auf welcher Basis sie die Höhe der verrechneten Mietzinse ermittelte.

- F 32** Bei Naturalwohnungen wurden von der MA 6/01 Hochbau € 2,76 pro Quadratmeter und Monat (75 % der Bemessungsgrundlage) verrechnet. Bei drei Wohnungen war der Mietzins auf € 1,81 reduziert.
- F 33** Die Heizkosten wurden mit € 0,58 pro m² Nfl festgesetzt, sonstige anteilige Betriebskosten wurden nicht vorgeschrieben. Für zwei Wohnungen (in der Griesgasse 19) wurde nur der Mietzins iHv € 2,76 verrechnet, die Heizkosten oder sonstige Betriebskosten waren in der Berechnung nicht enthalten.
- F 34** Für die Dienstwohnung berechnete die MA 6/01 Hochbau keinen Mietzins.
- F 35** Bei angemieteten Wohnungen waren als Bemessungsgrundlage der Hauptmietzins und die Betriebskosten, die die Stadt zu leisten hatte, für die Vergütung heranzuziehen. Für die beiden von der GSWB angemieteten Wohnungen gab die Stadt die von der GSWB durchgeführten Miet- und Betriebskostenerhöhungen jedoch nicht an die Bewohner:innen weiter, obwohl dies im Magistratsbedienstetengesetz so vorgesehen war.
- E 10** **Der Stadtrechnungshof empfiehlt: Die MA 6/01 Hochbau sollte die Berechnung der Vergütungen für die Natural- und Dienstwohnungen entsprechend den Bestimmungen des Magistratsbedienstetengesetzes durchführen.**

Die MD/02 Personalamt teilte in ihrer Stellungnahme mit: In Bezug auf die Vorgehensweise bei Dienstwohnungen wird auf den Gemeinderatsbeschluss vom 10.7.1991 verwiesen. Dieser sieht für die vollziehenden Dienststellen verbindlich vor, dass für Dienstwohnungen auf einer Liegenschaft, die einem Schulwart oder einem in ähnlicher Verwendung stehenden Bediensteten wegen seiner dienstlichen Aufsichts- oder Betreuungspflicht für diese Liegenschaft überlassen worden sind, weder die Grundvergütung noch der Anteil an den Betriebskosten und den öffentlichen Abgaben zu entrichten ist. Diese Beschlussfassung erfolgte in Anlehnung an die Regelungen des Bundes im Gehaltsgesetz.

Die MD/02 Personalamt teilte im Zuge der Schlussbesprechung mit, dass beim Landesgesetzgeber bereits eine Änderung des MagBeG dahingegen angeregt wurde,

die im Bundesdienstrecht bestehende Ausnahme (§ 24b Abs 6 GehG) zu übernehmen.

Die MA 6/01 Hochbau teilte in ihrer Stellungnahme zu den **Dienstwohnungen** mit: Die Berechnung der Vergütung von Dienstwohnungen wurde auf Basis eines Gemeinderatsbeschlusses (Amtsbericht: Zahl MD/02-56769-91/001⁵ vom 08.03.1991) vorgenommen.

Die bisherige Vorgehensweise bei bestehenden Verträgen wird bis auf Weiteres beibehalten:

1. Es werden weiterhin weder die Grundvergütung noch der Anteil an den Betriebskosten und den öffentlichen Abgaben zu entrichten sein. Die Beträge für die Heizkosten bleiben unverändert. Änderungen der Verrechnungen bedürfen eines gremialen Beschlusses.
2. Aus wichtigen dienstlichen Gründen kann die Grundvergütung mit einem reduzierten Prozentsatz (bis zu 0 %) festgesetzt werden. Die betroffenen Ämter werden aufgefordert für jede Dienstwohnung die wichtigen dienstlichen Gründe für eine Reduzierung in einer schriftlichen Stellungnahme darzulegen.
3. Alle Dienstwohnungen der MA 02/02 Schulen und Kinderbetreuungseinrichtungen werden jedenfalls mit 0 % Grundvergütung angesetzt.
4. Eine jährliche Indexierung erfolgt analog zu § 196 Abs 5 MagBeG.

Der Stadtrechnungshof entgegnet zur Anwendung des Gemeinderatsbeschlusses: Der Gemeinderatsbeschluss aus dem Jahr 1991 wurde dem Stadtrechnungshof erst im Zuge der Stellungnahme übermittelt. Im Rahmen der Prüfung wurde die MA 6/01 Hochbau und die MD/02 Personalamt bereits mit den Ergebnissen der Prüfung befasst, der Amtsbericht wurde gegenüber dem Stadtrechnungshof jedoch nicht als Basis für die Berechnung der Vergütung für Dienstwohnungen angeführt. Der Stadtrechnungshof weist darauf hin, dass sich der Beschluss lediglich auf von Schulwarten genutzte Dienstwohnungen bezieht. In der konkreten Prüfung wurden nur jene Wohnungen überprüft, die den Bediensteten der Seniorenwohnhäuser zur Verfügung standen. Nach Ansicht des Stadtrechnungshofes ist in diesem Bereich der Beschluss des Gemeinderates jedenfalls nicht als Rechtsgrundlage heranzuziehen.

⁵ angefügt unter Punkt 11 Stellungnahmen

Laut den Erläuterungen zur Magistratsbeamtengesetz-Novelle (LGBl Nr 87/1986) wurde die in der 44. Gehaltsgesetz-Novelle des Bundes enthaltene Regelung, dass Schulwarte für Dienstwohnungen lediglich die Nebenkosten zu leisten haben, vom Landesgesetzgeber nicht übernommen. Dies wurde gemäß den Erläuterungen zur Übernahme der 45. Gehaltsgesetz-Novelle ins Magistratsbeamtengesetz (LGBl Nr 58/1988) nochmals ausdrücklich ausgeschlossen. Somit entsprach der Gemeinderatsbeschluss aus 1991 nicht der Intention des Landesgesetzgebers.

Der Stadtrechnungshof entgegnet zu den oben angeführten Punkten:

Zu Punkt 1: Ein Verzicht auf die Betriebskosten gemäß § 197 MagBeG ist gesetzlich nicht vorgesehen. Der Stadtrechnungshof bleibt daher bei seiner Sichtweise, dass die Betriebskosten in gesetzmäßiger Höhe zu verrechnen sind.

Zu Punkt 2: Die Ausnahmebestimmung in § 196 Abs 3 letzter Satz MagBeG ist nach Ansicht des Stadtrechnungshofes restriktiv auszulegen, andernfalls wäre die Festlegung zur Bemessung der Grundvergütung in Abs 3 Z 2 MagBeG obsolet, da damit die Ausnahme zur Regel würde. Dies deckt sich auch mit den Erläuterungen zum Gehaltsgesetz, welche zB eine Herabsetzung für Wohnungen an entlegenen Orten oder für Wohnungen mit niedriger Wohnqualität als Anwendungsfall nennen. Darüber hinaus entspricht nach Ansicht des Stadtrechnungshofes eine Reduktion auf 0 % nicht dem Gesetzeswortlaut, da dieser von einer Bemessung mit einem niedrigeren Prozentsatz und nicht von einem gänzlichen Entfall spricht.

Zu Punkt 4: Nach den Erhebungen des Stadtrechnungshofes erfolgte im Prüfzeitraum keine Indexierung.

*Die MA 6/01 Hochbau teilte in ihrer Stellungnahme zu den **Naturalwohnungen** mit:*

- 1. Bei bereits vergebenen Wohnungen wird an der bisherigen Berechnungsweise nichts geändert.*
- 2. Die Vergabe neuer Naturalwohnungen erfolgt entsprechend den Bestimmungen des Magistratsbedienstetengesetzes:*
 - Die Betriebskosten werden zu 100 % weiterverrechnet.*
 - Die Grundvergütung beträgt 75 % der jeweiligen Bemessungsgrundlage.*
 - Der aktuelle Richtwertmietzins für Salzburg liegt laut Statistik Austria (Wohnbaukosten und Mieten in Österreich) bei € 9,22 pro Quadratmeter.*
 - Eine jährliche Indexierung erfolgt analog zu § 196 Abs 5 Magistratsbedienstetengesetz*

Der Stadtrechnungshof entgegnet zur Stellungnahme der MA 6/01 Hochbau:

Zu Punkt 1: Der Stadtrechnungshof weist daraufhin, dass die bisherige Berechnungsweise nicht den Bestimmungen des MagBeG entsprach und die Beibehaltung bei bereits vergebenen Wohnungen weiterhin zu einem Entgeltentfall führt.

- F 36** Der Stadtrechnungshof hat auf Basis der vorliegenden Unterlagen annäherungsweise berechnet, wie hoch die Differenz zwischen den tatsächlich vorgeschriebenen Mieten und den nach den Bestimmungen des Magistratsbedienstetengesetzes vorzuschreibenden Mieten im Jahr 2024 ausgefallen ist. Der Stadtrechnungshof ging für diese Berechnungen von einer fremdüblichen Miete von € 8,- pro Quadratmeter und Monat aus. Der Stadtrechnungshof ermittelte für das Jahr 2024 eine Differenz von rund € 38.000,- pro Jahr. Die Ermittlung der Differenz pro Jahr erfolgte unter der Annahme, dass im Jahr 2024 die den Senioreneinrichtungen zugewiesenen Dienst- und Naturalwohnungen zur Gänze durchgehend an Bedienstete vergeben waren.
- F 37** Bei einer Wohnung zahlte die Stadt Miete an sich selbst und führte dafür die Umsatzsteuern ab.
- F 38** Zusätzlich zum Mietzins waren anteilige Betriebs-, Nebenkosten und öffentlichen Abgaben von den Bediensteten an die Stadt zu zahlen. Diese waren in voller Höhe von der Stadt an die Bewohner:innen weiter zu verrechnen. Bei jenen Objekten die von der KgL verwaltet wurden, lagen Betriebskostenvorschreibungen vor. Der Stadtrechnungshof erhob, dass die MA 6/01 Hochbau im Jahr 2024 € 20.807,- zu wenig an Betriebskosten an die Bewohner:innen weiterverrechnete.
- F 39** Für jene Wohnungen, die sich in den Seniorenwohnhäusern befanden, lagen keine Betriebskostenabrechnungen vor. Die MA 6/01 Hochbau verrechnete im Jahr 2024 für diese Wohnungen im Ausmaß von 545 m² Nfl Betriebskosten von insgesamt € 4.163,- (€ 0,64 pro m² Nfl und Jahr). Nach Ansicht des Stadtrechnungshofes ist davon auszugehen, dass die tatsächlichen Betriebskosten höher waren.
- F 40** Der Stadtrechnungshof stellt zusammenfassend fest: Die Verwaltung sowie die Miet- und Betriebskostenvorschreibungen für die Dienst- und Naturalwohnungen durch die MA 6/01 Hochbau wies erhebliche Mängel auf. Für das Jahr 2024 ermittelte der Stadtrechnungshof näherungsweise einen Schaden von € 70.000.-.

E 11 Der Stadtrechnungshof empfiehlt: Die MA 6/01 Hochbau sollte die Miet- und Betriebskostenberechnungen für alle Dienst- und Naturalwohnungen der Stadt neu berechnen.

Siehe hierzu die Stellungnahme der MA 6/01 Hochbau zu E 10.

F 41 Im internen Kontrollsystem (IKS) wurden die Prozesse zur Verwaltung von Mietwohnungen in der MA 6/01 Hochbau beschrieben und auch Kontrollmechanismen vorgesehen. Diese sahen vor, dass alle Mietverträge mit Valorisierung mit Erinnerungsfunktion hinterlegt und die Anpassungen von der Amtsleitung zu kontrollieren und abzuzeichnen waren. Die Kontrollverantwortung lag bei der zuständigen Dienststellenleitung. Im Rahmen der Verwaltung der Dienst- und Naturalwohnungen kam es trotz der IKS Prozesse zu keiner korrekten Berechnung der Vergütung.

E 12 Der Stadtrechnungshof empfiehlt: Die MD/00 Magistratsdirektion sollte in Abstimmung mit der MA 6/01 Hochbau die IKS Prozesse für die Verwaltung und Verrechnung der Miet- und Betriebskosten auf ihre Wirksamkeit evaluieren.

Die MD/00 Magistratsdirektion teilte in ihrer Stellungnahme mit: Im Jahr 2024 (Abschluss November 2024) wurden die Prozesse der Vergabe von Dienst- und Naturalwohnungen durch die Magistratsdirektion unter Mitwirkung der MA 6/01 Hochbau bzw SIG und der MD/02 Personalamt sowie weiteren Ämtern evaluiert. Eine Prüfung der korrekten Summen von Miet- und Betriebskosten wurde nicht bearbeitet. Es wurde jedoch im Prozess festgelegt, dass eine jährliche Evaluierung der Übersichtsliste zwischen der MA 6/01 Hochbau und der MD/02 Personalamt stattzufinden hat. Die Erstellung und Evaluierung der Betriebskosten ist im gesamten Prozess als Aufgabe der MA 6/01 Hochbau ersichtlich.

Somit darf festgehalten werden, dass die empfohlene Evaluierung durch das Fachamt zu erfolgen hat. Die abgeschlossene Evaluierung des Prozesses ist anschließend den IKS-Koordinatoren in der Magistratsdirektion vorzulegen. Seitens der IKS-Koordinatoren der Magistratsdirektion wird jährlich ein Fragebogen an die dezentralen IKS Verantwortlichen gesendet, um zu erheben ob,

- Empfehlungen umgesetzt wurden,*
- Prozesse überarbeitet wurden,*
- Unterstützung durch die Magistratsdirektion (IKS oder IR) von Nöten ist.*

Die MA 6/01 Hochbau teilte in ihrer Stellungnahme mit: Der IKS-Prozess „Mietverträge administrieren, Mieten verrechnen“ unterliegt gemäß Risiko-Kontrollmatrix der MA 6/01 Hochbau + SIG anlassfallbezogenen manuellen Kontrollen durch die Dienststellenleitung D1 Rechnungswesen. Auch die Dienst- und Naturalwohnungen unterliegen diesem Prozess. Aus Sicht der MA 6/01 Hochbau ist eine dahingehende Änderung nicht zwingend erforderlich.

Der Stadtrechnungshof weist darauf hin, dass die im Prozess festgelegten Kontrollmechanismen die falsche Mietenverrechnung nicht aufgedeckt haben.

- F 42** Für die Verrechnung der Entgelte war die MD/02 Personalamt zuständig, die die Mieten und Betriebskosten im Zuge der Bezugsverrechnung abzog. Der Stadtrechnungshof stellte fest, dass im Jahr 2024 bei allen in der Auflistung der MA 6/01 Hochbau angeführten Bewohner:innen im Rahmen der Bezugsverrechnung die von der MA 6/01 Hochbau berechnete Vergütung abgezogen wurde.
- F 43** Die Vergütungen für die Natural- und Dienstwohnungen wurden teilweise auf einem anderen Ansatz gebucht als die damit in Zusammenhang stehenden Aufwendungen.
- E 13** **Der Stadtrechnungshof empfiehlt: Die Vergütung für die Nutzung der Wohnungen sollte jenem Bereich zugeordnet werden, der die Aufwendungen für die Wohnung zu tragen hatte.**
- F 44** Die im Vergleich zu marktüblichen Mieten von den Bediensteten zu zahlenden niedrigeren Mieten stellten für diese einen Vorteil aus dem Dienstverhältnis dar, der zu versteuern war (Sachbezug). Da die Stadt zu niedrige Mieten verrechnete, war der Sachbezug dementsprechend höher.
- F 45** Bei zu niedrig berechneten Vergütungen erlitt die Stadtgemeinde Salzburg doppelten Schaden. Erstens durch die zu niedrigen Einnahmen aus den Vergütungen der Bediensteten an die Stadt und zweitens durch die zu hohen Dienstgeberbeiträge, die die Stadt an das Finanzamt und die Sozialversicherungsanstalten zahlen musste.
- E 14** **Der Stadtrechnungshof empfiehlt: Die MD/02 Personalamt sollte nach Neuberechnung der Vergütung der Bediensteten für die Nutzung von Dienst- und Naturalwohnungen die Höhe des Sachbezugswertes anpassen. Weiters sollte geprüft werden, ob die Bezugsverrechnung der betroffenen Bediensteten auch für die Vorperioden berichtigt werden kann.**

Die MD/02 Personalamt teilte in ihrer Stellungnahme mit: Der steuerliche Sachbezug bemisst sich in Abhängigkeit der von der Immobilienverwaltung festgestellten Grundvergütung für die Dienst- oder Naturalwohnung. Je niedriger die Vergütung desto höher der Sachbezug (= der geldwerte Vorteil aus dem Lohnverhältnis) den die Bezugsabrechnung steuerlich berücksichtigt und umgekehrt. Im Falle einer Neubemessung der Grundvergütung ändert sich auch der Sachbezug.

Zur Frage eines Rückforderungsanspruches ist aus dienstrechtlicher Sicht festzustellen, dass Bedienstete, denen die Grundvergütung durch die Immobilienverwaltung formell und schriftlich mitgeteilt wird, auf eine korrekte Bemessung vertrauen können, insbesondere zumal im § 196 Abs 3 letzter Satz MagBeG die Möglichkeit vorgesehen ist, die Grundvergütung aus wichtigen dienstlichen Interessen mit einem niedrigeren Prozentsatz zu bemessen. Insofern können sich etwaige Bedienstete, die nicht vom Gemeinderatsbeschluss des Jahres 1991 erfasst sind, auf diesen Titel berufen und wäre die Frage, ob überhaupt eine zu Unrecht empfangene Leistung vorliegt, die dienstrechtlich zu einem Ersatz berechtigt, zu verneinen. Selbst eine Prüfung nach Maßgabe des § 175 MagBeG führt zu einem Ergebnis, dass die Leistungen vor dem Hintergrund der erwähnten Ausnahmemöglichkeit im guten Glauben empfangen worden wären.

Bericht des Stadtrechnungshofs
über die Prüfung ausgewählter Teilbereiche der
Seniorenwohnhäuser

1 Prüfungsgrundlagen

1.1 Anlass der Prüfung

Der Rechnungshof prüfte im Jahr 2023 die Gebarung der Landeshauptstadt Salzburg für den Zeitraum 2019 bis 2022. Er bemängelte die niedrige Anzahl an Kassenprüfungen, die durch den Stadtrechnungshof durchgeführt wurden und empfahl, die Frequenz der Kassenprüfungen in der Stadt Salzburg maßgeblich zu erhöhen.⁶ Der Stadtrechnungshof nahm die Empfehlung des Rechnungshofes zum Anlass und prüfte im Anschluss an die Prüfung der wirtschaftlichen Situation der Seniorenwohnhäuser⁷ stichprobenartig die Kassen.

Die Prüfung wurde amtswegig durchgeführt.

1.2 Prüfkompetenz

Gemäß § 52a Abs 1 lit a Salzburger Stadtrecht obliegt dem Stadtrechnungshof die Prüfung der Gebarung der Stadt in den Angelegenheiten des eigenen Wirkungsbereiches. Der Betrieb der städtischen Seniorenwohnhäuser erfolgte durch die Stadtgemeinde Salzburg im Rahmen der Privatwirtschaftsverwaltung, also im eigenen Wirkungsbereich. Die Prüfberechtigung war daher gegeben.

1.3 Gegenstand und Umfang der Prüfung

Im Zuge der, der Prüfung der wirtschaftlichen Situation der Seniorenwohnhäuser gewonnenen Erkenntnisse, erachtete der Stadtrechnungshof weitere Themenbereiche als prüfenswert. Daher ergänzte der Stadtrechnungshof die Kassenprüfungen der städtischen Seniorenwohnhäuser um weitere gebarungsrelevante Themenbereiche.

Von der Prüfung des Stadtrechnungshofes waren die städtischen Seniorenwohnhäuser, die Amtsleitung der MA 3/04 Senioreneinrichtungen, die MD/02 Personalamt sowie die MA 6/01 Hochbau umfasst. Nicht Teil der Prüfung war die Dienststelle Seniorenberatung.

Der Umfang der Prüfung umfasste die Teilbereiche:

- Führung der Kassen in den städtischen Seniorenwohnhäusern,
- Verwaltung der Wertgegenstände von Bewohner:innen (Depositenverwaltung),
- Abwicklung der Verlassenschaften von verstorbenen Bewohner:innen,

⁶ Siehe Bericht des Rechnungshofes „Landeshauptstadt Salzburg“ vom April 2025, TZ 29.

⁷ Der Kontrollausschuss nahm den Prüfbericht „Wirtschaftliche Situation der Seniorenwohnhäuser mit Schwerpunkt Personal“ mit der ZI: KA/00/21709/2018/010 am 14.10.2024 zur Kenntnis.

- Verwaltung und Vergütung der Dienst- und Naturalwohnungen von Bediensteten der MA 3/04 Senioreneinrichtungen.

1.4 Prüfungsziel und Prüfungsmaßstab

Ziele und Maßstäbe der Prüfung waren:

- Die Kontrolle der Führung der Kassen in den städtischen Seniorenwohnhäusern, insbesondere, ob der Kassenbestand mit den Aufzeichnungen übereinstimmt, die Aufzeichnungen ordnungsgemäß geführt wurden und die erforderlichen Belege vorhanden waren. Die Einhaltung der Vorgaben prüfte der Stadtrechnungshof an Hand der vom Gemeinderat beschlossenen Kassenordnung.⁸
- Die Prüfung der Verwaltung von Geldern und Wertgegenständen der Bewohner:innen der städtischen Seniorenwohnhäuser und, ob der Verwaltungsprozess nach Ableben einer Bewohnerin bzw eines Bewohners den entsprechenden rechtlichen Vorgaben entsprach. Prüfmaßstab waren insbesondere das Salzburger Pflegegesetz, §§ 27b bis 27i Konsumentenschutzgesetz, § 143ff Außerstreitgesetz, die Seniorenwohnhausverträge der Stadt Salzburg und Prozessbeschreibungen der MD/00-IKS Magistratsdirektion Organisation, IKS der Stadt Salzburg.
- Die Prüfung der Verwaltung und Vergütung von Wohnungen, die die Stadt Bediensteten der MA 3/04 Senioreneinrichtungen als Dienst- und Naturalwohnungen zur Verfügung stellte. Maßstab waren die Bestimmungen zu Dienst- und Naturalwohnungen im Magistratsbedienstetengesetz.

1.5 Prüfungssicherheit

Den Umfang seiner Prüfungshandlungen richtete der Stadtrechnungshof danach aus, eine begrenzte Prüfungssicherheit zu erlangen: Der Stadtrechnungshof beurteilte nur Sachverhalte, die er geprüft und auch beschrieben hat.

1.6 Zeitlicher Ablauf der Prüfung

- Verständigung der MA 3/04 Senioreneinrichtungen: 18.11.2024
- Einführungsbesprechung: 04.12.2024
- Prüfungshandlungen: Dezember 2024 bis April 2025

⁸ Kassenordnung 2024, kundgemacht am 20. Dezember 2023 im 184. Amtsblatt der Stadt Salzburg und Kassenordnung 2001, kundgemacht am 28. Februar 2002 im 4. Amtsblatt der Stadt Salzburg.

- Übermittlung des Rohberichts: 30.04.2025
- Schlussbesprechung:
MA 3/04 Senioreneinrichtungen am 11.06.2025
MD/00 Magistratsdirektion, MD/02 Personalamt, MA 6/01 Hochbau am 16.06.2025
- Übermittlung des Endberichts an die Gemeinderatskanzlei am: 23.06.2025

1.7 Datenschutz und Betriebs- und Geschäftsgeheimnisse

Nach Auskunft der geprüften Stellen enthält dieser Bericht keine schützenswerten persönlichen Daten sowie Betriebs- und Geschäftsgeheimnisse.

1.8 Prüfungsunterlagen

Dem Stadtrechnungshof standen im Rahmen der Prüfung folgende Unterlagen zur Verfügung:

- Prozessbeschreibungen
- Kassenprüfberichte der MA 3/00 Soziales
- Kassengenehmigungen
- Auflistung der verstorbenen Bewohner:innen
- Dokumentation der Verwaltung von Gegenständen der Bewohner:innen
- Verlassenschaftsakte
- Auflistung von Dienst- und Naturalwohnungen
- Auswertung der Vergütung von Dienst- und Naturalwohnungen

Grafiken und Tabellen des Berichts basieren, soweit nicht anders angegeben, auf den übermittelten Daten.

2 Städtische Seniorenwohnhäuser

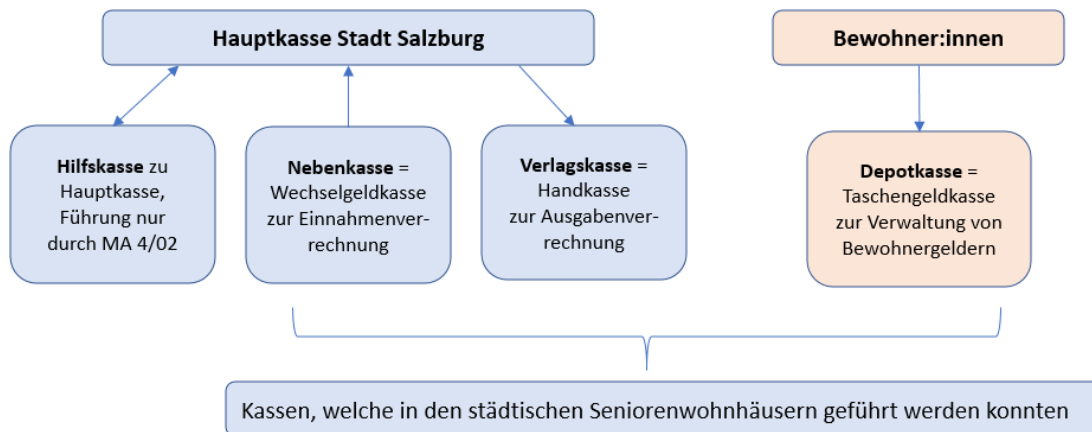
Die Stadt Salzburg betrieb bis Juni 2022 sechs Seniorenwohnhäuser. Durch die Schließung des SWH Bolaring reduzierte sich die Anzahl der Seniorenwohnhäuser bis zum 29.02.2024 auf fünf. Durch die Übernahme des Betriebes des Seniorenwohnhauses in Lehen per 01.03.2024 erhöhte sich die Anzahl der, von der Stadt betriebenen, Seniorenwohnhäuser wieder auf sechs. Per 31.12.2024 wurden in den städtischen Seniorenwohnhäusern 528 Bewohner:innen betreut.

Die Seniorenwohnhäuser wurden als Dienststellen der MA 3/04 Senioreneinrichtungen geführt. Die Führung der Kassen, die Verwaltung von Depositen (Wertgegenstände der Bewohner:innen) einschließlich der Bewohner:innengelder (Depotgelder) und die Aufnahme der Verlassenschaften zählte zu den Aufgaben der jeweiligen Kassen- und Wirtschaftsleitung in den Seniorenwohnhäusern. Die buchhalterischen Agenden der Seniorenwohnhäuser waren hauptsächlich zentral durch Bedienstete der Amtsleitung der MA 3/04 Senioreneinrichtungen abzuwickeln. Dazu zählten die Budgetverwaltung, die Abrechnung der Hauskosten an die Bewohner:innen, die Bearbeitung von Verlassenschaften sowie die Einnahmen- und Ausgabenverrechnung für die städtischen Seniorenwohnhäuser.

3 Kassen der städtischen SWH

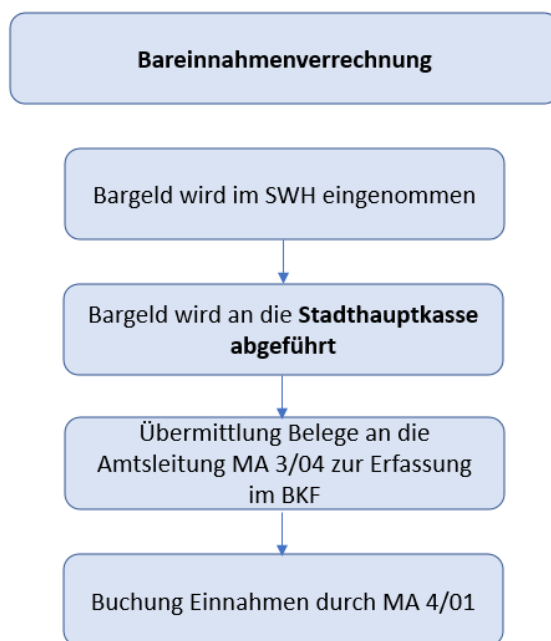
3.1 Kassenführung

Die Führung von Kassen in der Stadt Salzburg oblag der MA 4/02 Stadtkasse. Sie war in der MA 4/00 Finanzen angesiedelt und dieser unterstellt. In Bezug auf die Kassengeschäfte handelte sie eigenverantwortlich. Der Amtsleiter der MA 4/02 Stadtkasse war der Kassenführer der Stadthauptkasse. Diese bestand aus mehreren Teilkassen, die auch als **Hilfskassen** bezeichnet und von Bediensteten der MA 4/02 Stadtkasse geführt wurden.

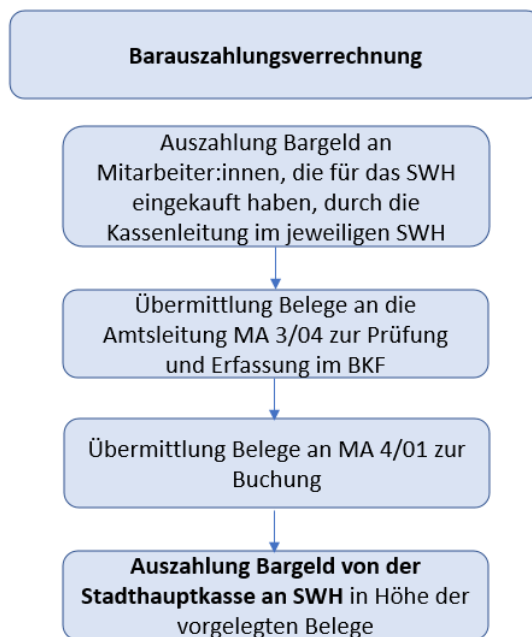


Zusätzlich konnten zur Entlastung der Stadthauptkasse Neben- und Verlagskassen eingerichtet werden, die von Bediensteten in anderen Abteilungen der Stadt geführt wurden und der Stadthauptkasse unterstanden. Nebenkassen dienten zur Abwicklung von Bareinnahmen. Die Verlagskassen dienten zur Abwicklung von Barauszahlungen.

Die Neben- und Verlagskassen standen mit der Stadthauptkasse im Abrechnungsverkehr:



Die **Nebenkasse**, auch als Wechselgeldkasse bezeichnet, diente in den Seniorenwohnhäusern zur Abwicklung geringerer Bargeldeinnahmen. Dabei war darauf zu achten, dass der Bargeldbestand möglichst niedrig gehalten wurde. Die Einnahmen waren, wenn der Kassenbestand beim täglichen Kassenabschluss die genehmigte Höchstgrenze überschritt, spätestens aber vor Ablauf eines Rechnungsjahres, an die Stadtkasse abzuführen.



Die **Verlagskasse**, auch als Handkasse bezeichnet, diente zur Abwicklung kleinerer Anschaffungen für das Seniorenwohnhaus, die bar bezahlt werden mussten, wie zB den

Ankauf von Dekorationsmaterial. Die Abrechnung der Auszahlungen erfolgte mit der Stadtkasse. Dazu wurden die Ausgabenbelege von den Seniorenwohnhäusern an die Sachbearbeiter:in in der Amtsleitung zur Buchung und Erstellung einer Auszahlungsanordnung im städtischen Buchhaltungssystem BKF weitergeleitet. Nach Erfassung wurden die Belege der Stadtkassa vorgelegt und diese zahlte den Wert der übermittelten Belege wieder an das Seniorenwohnhaus aus.

Zusätzlich zu den Neben- und Verlagskassen wurden in den städtischen Seniorenwohnhäusern auch **Depotkassen** geführt. Bewohner:innen oder deren Vertreter:innen hatten die Möglichkeit bei der Kassenleitung des Seniorenwohnhauses bis zu € 500,- an Bargeld zur Verwaltung zu hinterlegen. Diese Gelder konnten die Bewohner:innen zur Begleichung kleinerer Ausgaben wie Friseur, Fußpflege oder Einkäufe für den persönlichen Bedarf verwenden. Die Verwaltung dieser Gelder wurde als Depotkasse oder auch als Taschengeldkasse bezeichnet. Die verwalteten Gelder standen im Eigentum der Bewohner:innen und waren somit nicht Teil der Stadtkassa. Die Aufzeichnungen der Ein- und Auszahlungen erfolgte daher nicht über das städtische Buchhaltungssystem BKF, sondern über die Software CareCenter.

Die MA 3/04 Senioreneinrichtungen teilte in ihrer Stellungnahme mit: Die Möglichkeit der Bewohner:innen oder deren Vertreter:innen bei der Kassenleitung des Seniorenwohnhauses bis zu € 500,- an Bargeld zur Verwaltung zu hinterlegen ergibt sich aus dem Vertragsinhalt des Seniorenwohnhausvertrages der städtischen Seniorenwohnhäuser. Dieser wurde am 15.12.2021 vom Gemeinderat mittels Amtsbericht (ZI 03/04/10907/2021/007) zur Kenntnis genommen.

Die Vorgaben zur Führung von Kassen in der Stadt Salzburg waren in der vom Gemeinderat erlassenen Kassenordnung enthalten. Im geprüften Zeitraum galten bis zum 31. Dezember 2023 die Bestimmungen der Kassenordnung 2001. Diese wurde mit 1. Januar 2024 durch die Bestimmungen der Kassenordnung 2024 ersetzt.

Gemäß § 8 Abs 1 der Kassenordnung 2024 oblag dem Kontrollamt (jetzt Stadtrechnungshof) die Prüfung der Stadthauptkasse sowie der Hilfs-, Neben- und Verlagskassen. Der Stadtrechnungshof hatte das Recht, diese Kassen sowohl mit Vorankündigung als auch unangekündigt zu überprüfen. Es war dabei insbesondere zu kontrollieren, ob der Kassenbestand mit den Aufzeichnungen übereinstimmt, die Aufzeichnungen ordnungsgemäß geführt wurden und die erforderlichen Belege vorhanden waren. Der Stadtrechnungshof prüfte die Kassen der Seniorenwohnhäuser Hellbrunn und Itzling unangekündigt. Die Ergebnisse der Kassenprüfungen werden im Kapitel 3.2 Kassenprüfungen dargestellt.

Unabhängig von der Prüfung der Kassen durch den Stadtrechnungshof sowie anderen prüfberechtigten Stellen waren die Dienstvorgesetzten gemäß § 8 Abs 2 Kassenordnung 2001 und Kassenordnung 2024 verpflichtet, mindestens zweimal jährlich die in ihren Zuständigkeitsbereich fallenden Kassen zu prüfen.

Die Überprüfung des Stadtrechnungshofes ergab, dass in den Jahren 2022 bis 2024 die Kassen der Seniorenwohnhäuser nur einmal jährlich von Mitarbeiter:innen des Abteilungsvorstandes der MA 3 geprüft wurden. Dies steht jedoch im Widerspruch zu § 8 Abs 2 Kassenordnung.

Der Stadtrechnungshof empfiehlt: Die Dienstvorgesetzten sollten in den Seniorenwohnhäusern mindestens zweimal jährlich eine Kassenprüfung, wie in der Kassenordnung vorgegeben, durchführen.

Die MA 3/04 Senioreneinrichtungen teilte in ihrer Stellungnahme mit: Der Empfehlung des Stadtrechnungshofes wird entsprechend nachgekommen. Neben der jährlich durch die Abteilungsleitung durchgeführten Prüfung wird ab sofort eine Kassenprüfung durch die MA 3/04 Senioreneinrichtungen erfolgen, wodurch die Anforderung der Kassenordnung erfüllt wird.

3.2 Kassenprüfungen

3.2.1 SWH Hellbrunn

Am 5. Dezember 2024 wurde unangekündigt eine Kassaprüfung im Seniorenwohnhaus Hellbrunn durchgeführt.

Gemäß § 2 Abs 7 der Kassenordnung 2024 bedurfte die Führung von Neben- und Verlagskassen einer Genehmigung des Bürgermeisters. Die Überprüfung durch den Stadtrechnungshof ergab, dass diese Genehmigungen vorlagen.

Die Kassenleiterin konnte bei Abwesenheit von drei Personen vertreten werden. Die Überprüfung durch den Stadtrechnungshof ergab, dass ein Unterschriftenprobeblatt, der zur Vertretung berechtigten Personen, und Übergabeprotokolle vorhanden waren.

Der Stadtrechnungshof prüfte auch die Führung der Nebenkasse, der Verlagskasse und der Depotkasse.

Die **Neben- bzw Wechselgeldkasse** wurde kaum genutzt, da sie nur noch der Abwicklung der Einnahmen aus dem Verkauf von Waschmaschinenmünzen diene. Die Auflösung der Wechselgeldkasse wurde vom Seniorenwohnhaus bereits beantragt. Zum Zeitpunkt der Prüfung befand sich Wechselgeld iHv € 150,- in der Kassa. Dieser Wert stimmte mit den vorgelegten Aufzeichnungen im Kassabuch überein.

Die MA 3/04 Senioreneinrichtungen teilte in ihrer Stellungnahme mit: Die Auflösung der Wechselgeldkasse des SWH Hellbrunn ist per 30.04.2025 erfolgt.

Die Prüfung der **Verlags- bzw Handkassa** ergab, dass der Kassenbestand laut Aufzeichnungen mit dem vorhandenen Bargeldbestand iHv € 255,51 übereinstimmte. Die stichprobenartige Überprüfung von Belegen ergab, dass diese ordnungsgemäß im Kassenbuch (im BKF als Verlagsabrechnung bezeichnet) eingetragen waren und den Namen sowie die Unterschrift des Empfängers der Auszahlung enthielten.

Im Seniorenwohnhaus Hellbrunn wurden zum Zeitpunkt der Prüfung **Depotgelder** für 51 Bewohner:innen verwaltet. Die Summe der verwalteten Gelder betrug € 11.771,97. Der Stadtrechnungshof prüfte stichprobenartig die Aufzeichnungen und Belege von drei Bewohner:innen. Diese entsprachen den Vorgaben der Kassenordnung. Im Zuge der Prüfung der Depotkasse stellte der Stadtrechnungshof fest, dass bei vier Bewohner:innen der Bargeldbestand höher als € 500,- war und somit die festgelegte maximale Haftungsobergrenze des SWH für Depotgelder überschritten wurde.

Die MA 3/04 Senioreneinrichtungen teilte in ihrer Stellungnahme mit: Die Empfehlung befindet sich bereits in Umsetzung. Alle Depotgelder werden gerade geprüft und etwaige Beträge über € 500,- werden den Bewohner:innen bzw deren Vertreter:innen ausbezahlt.

3.2.2 SWH Itzling

Am 28. Jänner 2025 wurde unangekündigt eine Kassaprüfung im Seniorenwohnhaus Itzling durchgeführt.

Gemäß § 2 Abs 7 Kassenordnung 2024 bedurfte die Führung von Neben- und Verlagskassen einer Genehmigung des Bürgermeisters. Die Überprüfung durch den Stadtrechnungshof ergab, dass diese Genehmigung vorlag.

Im Seniorenwohnhaus Itzling war eine Stellvertretung für den Kassenleiter vorhanden. Die Kassenleitung wurde im Bedarfsfall von einer Vertretung übernommen, wodurch eine durchgehende Kassenführung sichergestellt war.

Der Stadtrechnungshof prüfte die Führung der Verlags- oder Handkasse und der Depotkasse. Die **Neben- oder Wechselgeldkasse** wurde im Jahr 2024 aufgelassen und das Wechselgeld iHv € 500,- an die Stadthauptkasse refundiert.

Die Prüfung der **Verlags- bzw Handkassa** ergab, dass der Kassenbestand laut Aufzeichnungen mit dem vorhandenen Bargeldbestand iHv € 790,- übereinstimmte. Die stichprobenartige Überprüfung von Belegen ergab, dass diese ordnungsgemäß im Kassenbuch (im BKF als Verlagsabrechnung bezeichnet) eingetragen waren und den Namen sowie die Unterschrift des Empfängers der Auszahlung enthielten.

Im Seniorenwohnhaus Itzling wurden zum Zeitpunkt der Prüfung **Depotgelder** für 57 Bewohner:innen verwaltet. Die Summe der verwalteten Gelder betrug € 9.336,07. Der Stadtrechnungshof prüfte stichprobenartig die Aufzeichnungen und Belege von drei Bewohner:innen.

Die stichprobenartige Überprüfung der Depotkasse ergab, dass die überprüften Einkäufe ordnungsgemäß erfasst und im CareCenter dokumentiert wurden. Im Zuge der Prüfung der Depotkasse stellte der Stadtrechnungshof fest, dass bei einer Bewohnerin der Bargeldbestand höher als € 500,- war und somit die festgelegte maximale Haftungsgrenze des SWH überschritten wurde.

4 Depositionenverwaltung

Gem § 27d Abs 3 Z 7 Konsumentenschutzgesetz hatte ein Heimvertrag Festlegungen hinsichtlich des Rechts eines Bewohners bzw einer Bewohnerin auf eigene Einrichtungsgegenstände zu enthalten. Im Seniorenwohnhausvertrag der Stadt Salzburg wurde die von der Stadt zur Verfügung gestellte Ausstattung angeführt. Darüber hinaus konnten die Bewohner:innen laut Vertrag auch eigene Einrichtungsgegenstände ins Seniorenwohnhaus mitnehmen, wenn für diese im Wohnraum Platz war. Weiters wurde den Bewohner:innen im Seniorenwohnhausvertrag das Recht eingeräumt Wertgegenstände, Geld und Wertpapiere zur Aufbewahrung zu hinterlegen. Die Haftung für diese Werte wurde im Vertrag auf € 550 beschränkt.

Gem § 21a Salzburger Pflegegesetz hatten die Träger von Seniorenpflegeheimen ein Protokoll über die bei der Aufnahme mitgebrachten Einrichtungs- und ihnen übergebenen Wertgegenstände zu errichten.

Der Stadtrechnungshof prüfte stichprobenartig die Dokumentation der mitgebrachten Einrichtungs- und Wertgegenstände. Die Aufnahmeprotokolle der Gegenstände (meist Einrichtungsgegenstände, Fernseher, Laptop, Kleidung, Radio, etc) waren im Bewohnerverwaltungsprogramm CareCenter abgespeichert und jeweils von zwei Bediensteten des Seniorenwohnhauses unterfertigt.

Der Stadtrechnungshof stellt fest: Die Überprüfung ergab, dass die Verwaltung der mitgebrachten Einrichtungs- und Wertgegenstände ordnungsgemäß geführt wurde.

Die Verwaltung der übergebenen Wertgegenstände erfolgte in den städtischen Seniorenwohnhäusern durch die Kassenleitung des jeweiligen Seniorenwohnhauses. Bei der Überprüfung im SWH Hellbrunn wurde festgestellt, dass im Tresor zwei Sparbücher einer Bewohnerin verwahrt wurden. Eine Bestätigung der Übernahme der Sparbücher enthielt auch das bei Übernahme bestehende Guthaben auf dem Sparbuch. Weitere Wertgegenstände von Bewohner:innen wurden im Tresor nicht verwaltet.

Im SWH Itzling war im Tresor der Kassenleitung ein Sparbuch einer bereits verstorbenen Bewohnerin, das von den Rechtsnachfolger:innen noch nicht abgeholt wurde, vorhanden. Wertgegenstände von Bewohner:innen des Seniorenwohnhauses waren im Tresor nicht verwahrt.

Die Seniorenwohnhäuser meldeten jährlich den Wert der Bewohner:innengelder (=Depotkassen) sowie der Sparbücher, die für die Bewohner:innen verwaltet wurden, per

31.12 an die MA 4/01 Rechnungswesen. Die MA 4/01 Rechnungswesen wies diese Werte im Vermögenshaushalt des Rechnungsabschlusses unter liquide Mittel aus. Liquide Mittel umfassen die Kassen- und Bankguthaben, kurzfristige Termineinlagen sowie Zahlungsmittelreserven, die im Eigentum der Stadt stehen. Die Bargelder und Sparbücher der Bewohner:innen verwalteten die Seniorenwohnhäuser nur treuhändig und daher war die Stadtgemeinde Salzburg nicht wirtschaftliche Eigentümerin. Gemäß den Bestimmungen der VRV 2015 waren in der Vermögensrechnung nur Vermögenswerte auszuweisen, die im wirtschaftlichen Eigentum der Stadt stehen⁹.

Der Stadtrechnungshof stellt fest: Im Vermögenshaushalt der Stadtgemeinde Salzburg waren die Werte der Bargelder und Sparbücher der Bewohner:innen der Seniorenwohnhäuser unter liquide Mittel ausgewiesen, obwohl die Stadtgemeinde Salzburg nicht wirtschaftliche Eigentümerin war.

Der Stadtrechnungshof empfiehlt: Die Werte der Bargelder und Sparbücher der Bewohner:innen sollten nicht im Vermögenshaushalt der Stadt unter Liquide Mittel ausgewiesen werden, da diese nicht im Eigentum der Stadt standen, sondern nur treuhändig verwaltet wurden.

Die MA 4/01 Rechnungswesen teilte in ihrer Stellungnahme mit: Nachdem im Rahmen der Prüfung des Rechnungsabschlusses 2023 ein analoges Thema für den Bereich Jugendwohlfahrt aufgegriffen wurde, schlägt die MA 4/01 Rechnungswesen – zur Umsetzung einer gesamthaften Lösung – die Klärung im Rahmen der Prüfung des Rechnungsabschlusses 2024 vor.

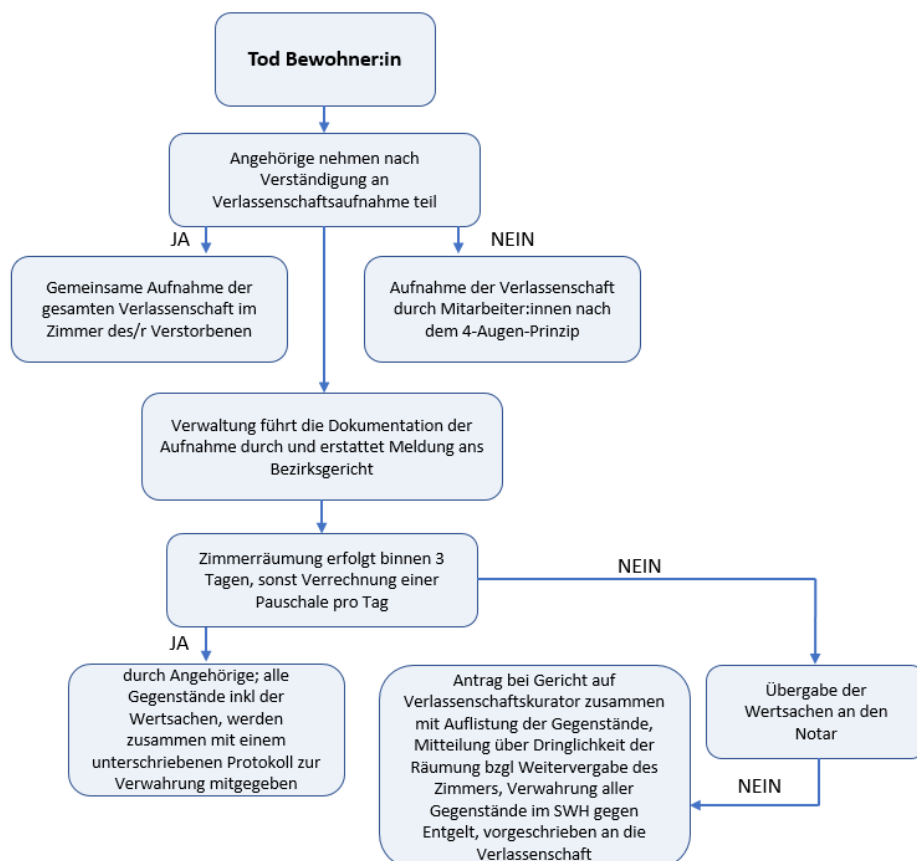
⁹ Vgl § 19 Abs 1 VRV 2015

5 Abwicklung der Verlassenschaften

In den städtischen Seniorenwohnhäusern verstarben im Zeitraum 2022 bis 2024 535 Bewohner:innen. Bei Eintritt eines Todesfalls in den Seniorenwohnhäusern waren einerseits die Angehörigen zu verständigen sowie die Abholung der verstorbenen Person durch die Bestattung vorzubereiten und andererseits Verwaltungstätigkeiten, wie die Schlussabrechnung der Hauskosten sowie die Aufnahme der vorhandenen Gegenstände, durchzuführen. Für diesen Bericht wurden nur jene Verwaltungsprozesse, die aufgrund des Todes einer Bewohnerin bzw eines Bewohners anfallen, beschrieben und geprüft. Für diese gab es in den Seniorenwohnhäusern Prozessbeschreibungen und detaillierte „Workflows“.

5.1 Verwaltung von Gegenständen

Für die Bearbeitung von Verlassenschaften war für die **Verwaltung von Gegenständen**, die im Eigentum der verstorbenen Bewohner:innen standen, folgender Prozess vorgesehen¹⁰:

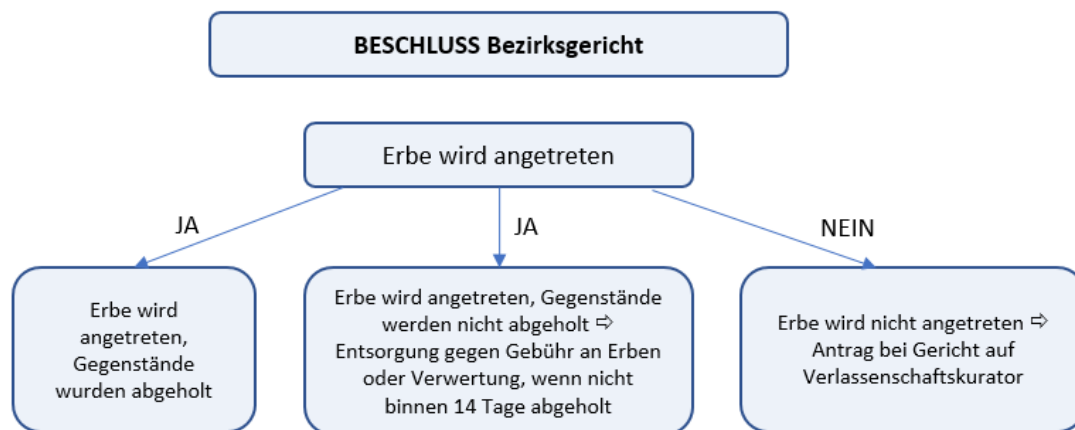


¹⁰ Abbildung wurde auf Basis der Prozessbeschreibung der MA 4/03 Senioreneinrichtungen erstellt

Laut des oben dargestellten Prozessablaufes erfolgte nach dem Tod einer Bewohnerin bzw eines Bewohners die Protokollierung der vorhandenen Wertgegenstände wie Mobiliar, Schmuck, Bargeld, medizinische Heilbehelfe etc auf Basis der gemeinsamen Aufnahme mit Angehörigen oder durch Mitarbeiter:innen des SWH im 4-Augen-Prinzip. Dieses Protokoll wurde anschließend an das Bezirksgericht übermittelt. Erfolgte die Zimmerräumung durch Angehörige, wurden diesen die Gegenstände zur Verwahrung mitgegeben und die Angehörigen mussten die Übernahme schriftlich bestätigen. Die Ablage der Schriftstücke zu diesen Prozessschritten erfolgte im CareCenter. Weiters wurde das Bezirksgericht darüber informiert, welche Wertgegenstände und Bargeldbestände im Zimmer des Bewohners vorhanden waren. Der Schriftverkehr mit dem Bezirksgericht wurde im städtischen Aktenverwaltungsprogramm E++ abgelegt.

Laut Seniorenwohnhausvertrag mussten die Zimmer binnen drei Tagen nach dem Todestag geräumt werden. Erfolgte keine fristgerechte Räumung waren die Wertgegenstände an den Notar zu übergeben. Wurden diese nicht übernommen, wurde bei Gericht ein Antrag auf Bestellung eines Verlassenschaftskurators gestellt und die Räumung des Zimmers und Lagerung der Nachlassgegenstände war auf Kosten des Nachlasses zu veranlassen¹¹.

Nach Abschluss des Verlassenschaftsverfahrens wurde der Beschluss des Bezirksgerichtes an die Stadt übermittelt und erfolgte folgende Vorgehensweise:



Der Stadtrechnungshof überprüfte stichprobenartig die im CareCenter geführte Dokumentation der Verlassenschaftsaufnahmen und stellte fest, dass

¹¹ Gemäß Punkt 16 Seniorenwohnhausvertrag ist das SWH berechtigt, ab dem vierten Tag nach dem Todestag für die Weiterbenützung des Zimmers (insb für den Verbleib von Gegenständen im Zimmer) bis zur Räumung des Zimmers ein Entgelt zu verrechnen und ab dem sechsten Tag die Räumung und Lagerung der Nachlassgegenstände auf Kosten des Nachlasses zu veranlassen.

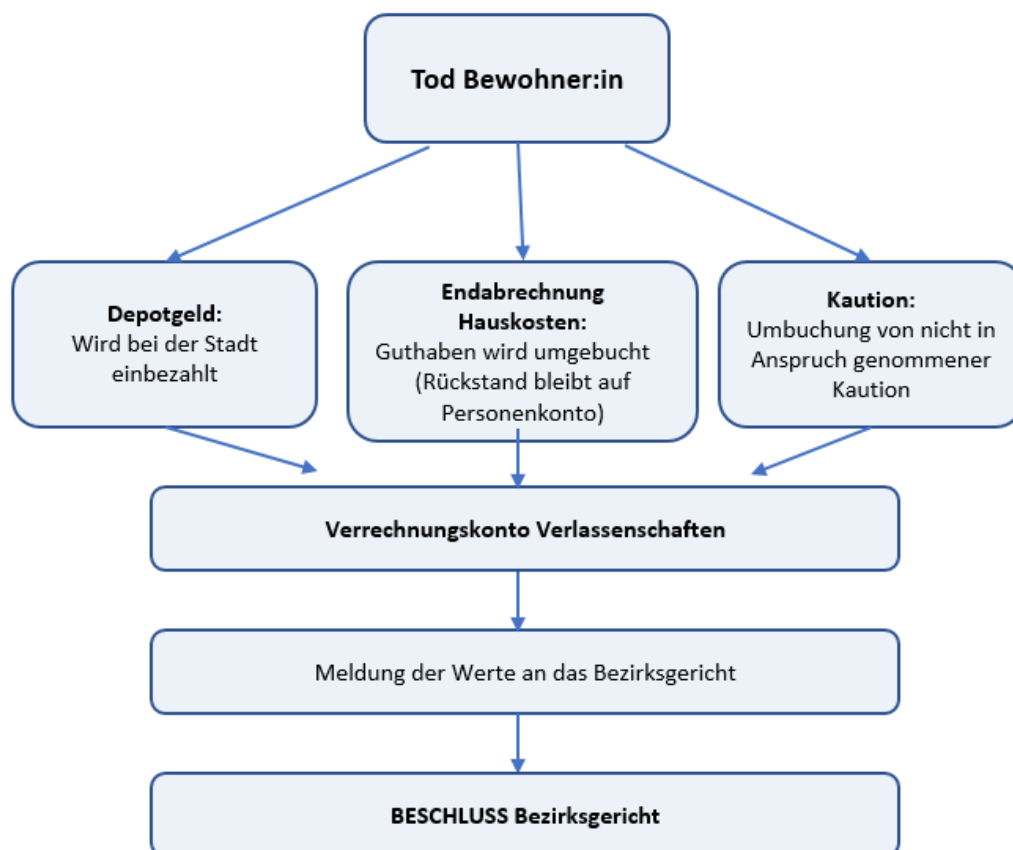
- die Protokolle der Aufnahme von Nachlassgegenständen von zwei Bediensteten des SWH und teilweise auch von einem Angehörigen unterschrieben waren,
- die Protokolle über die einstweilige Verwahrung von Nachlassgegenständen vom Übernehmer (Angehöriger) unterschrieben waren,
- Anträge beim Bezirksgericht auf Bestellung eines Verlassenschaftskurators gestellt wurden, wenn die Gegenstände nicht abgeholt wurden.

Der Stadtrechnungshof stellt fest: Die Dokumentation der im CareCenter geführten Verlassenschaftsaufnahmen wurde ordnungsgemäß geführt.

5.2 Verwaltung der Guthaben aus Hauskosten, Kautionen und Depotgeldern

Die Bewohner:innen erhielten monatlich eine Vorschreibung für das im Seniorenwohnhausvertrag vereinbarte Entgelt (=Hauskosten). Das Entgelt wurde bis zum fünften des Monats vom Konto des Bewohners bzw der Bewohnerin abgebucht. Im Todesfall endete der Vertrag mit dem Ablauf des Todestages und damit die Verpflichtung zur Zahlung eines Entgelts. In der Endabrechnung der Hauskosten wurde das bereits zu Monatsanfang vorgeschriebene Entgelt anteilig gutgeschrieben. Das dadurch entstandene Guthaben wurde gemeinsam mit der Kautiön und einem eventuell vorhandenen Depotgeld bis zum rechtskräftigen Beschluss des Bezirksgerichtes über die Aufteilung des Verlassenschaftsvermögens in den städtischen Seniorenwohnhäusern verwaltet.

Die MD/00 Organisation und IKS erstellte für die städtischen Seniorenwohnhäuser Prozessbeschreibungen. In der Prozessbeschreibung wurde folgende Vorgangsweise für die **Endabrechnung der Hauskosten** für verstorbene Bewohner:innen festgelegt:



Die Kassenleitung des jeweiligen Seniorenwohnhauses erstellte einen Vermerk im Bewohnerverwaltungsprogramm CareCenter, dass der Bewohner bzw die Bewohnerin verstorben ist. Weiters informierte sie die (den) für die Hauskostenverrechnung

zuständige(n) Sachbearbeiter:in in der Amtsleitung der MA 3/04 Senioreneinrichtungen über den Tod der Bewohnerin bzw des Bewohners. Aufgrund dieser Information wurde die Schlussabrechnung der Hauskosten erstellt und anschließend der offene Betrag aus der Hauskostenabrechnung und Kaution (Guthaben oder Rückstand des Bewohners) an das Bezirksgericht gemeldet.

Ein Guthaben des Bewohners wurde im städtischen Buchhaltungssystem BKF vom Personenkonto des Bewohners auf das Verrechnungskonto „Verlassenschaften“ umgebucht. Ein Rückstand des Bewohners verblieb bis zur rechtskräftigen Abwicklung der Verlassenschaft auf dem Personenkonto des Bewohners.

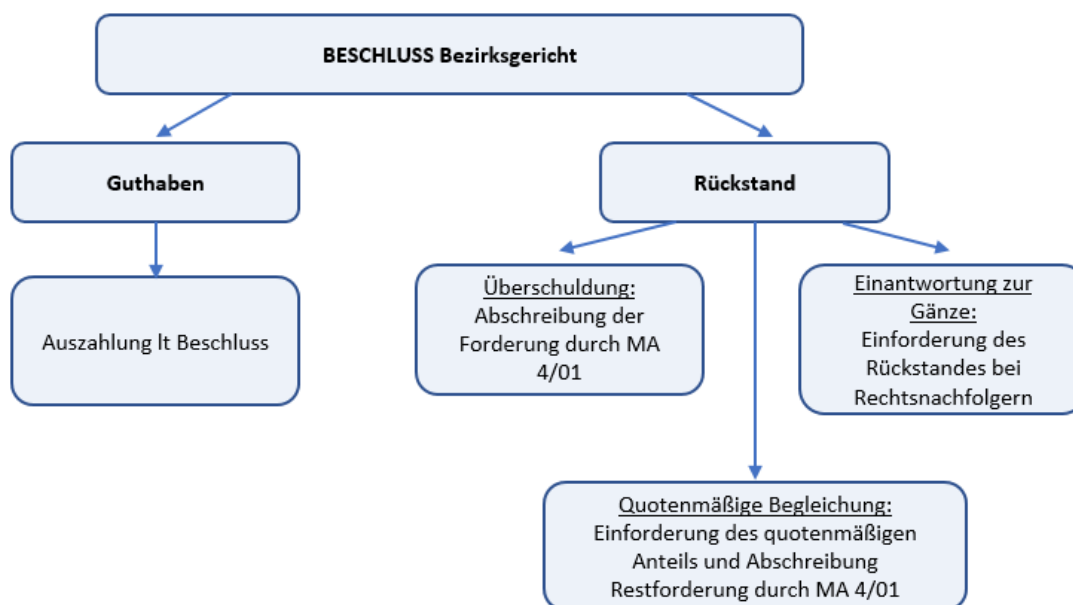
Die stichprobenartige Überprüfung im E++ geführten Akten durch den Stadtrechnungshof ergab, dass ein bei der Stadtkasse einbezahltes Depotgeld einer verstorbenen Bewohnerin nicht an das Bezirksgericht gemeldet wurde, allerdings an die Erben ausbezahlt wurde.

Der Stadtrechnungshof empfiehlt: Werden nach einer Verlassenschaftsaufnahme nicht alle Beträge an das Bezirksgericht gemeldet, sollte eine Nachmeldung an das Bezirksgericht erfolgen. Anderenfalls könnte dies zur Folge haben, dass der nicht gemeldete, aber ausbezahlte Betrag unter Umständen (Erbe und Verlassenschaftsgläubiger sind unterschiedliche Personen) nochmals an den Berechtigten ausbezahlt werden müsste.

Die MA 3/04 Senioreneinrichtungen teilte in ihrer Stellungnahme mit: Laut schriftlicher Auskunft (25.09.2024) des Bezirksgerichts Salzburg dürfen zum Zeitpunkt der Beschlussfassung des Bezirksgerichts noch nicht eingemeldete Aktiva an Erb:innen nach Vorliegen des rechtskräftigen Einantwortungsbeschlusses ausbezahlt werden. Nur bei Beschlüssen mit Überlassung an Zahlungs statt oder Unterbleiben der Abhandlungen ist eine neue Meldung der nachträglich bekannt gewordenen Aktiva an das Gericht zu senden und auf einen neuen rechtskräftigen Beschluss zu warten. Diese Vorgangsweise wurde ab dem Zeitpunkt der schriftlichen Auskunft so umgesetzt.

Eine Überprüfung der aktuell gemeldeten Verlassenschaften wurde umgehend seitens der Amtsleitung der MA 3/04 Senioreneinrichtungen durchgeführt. Es hat sich um einen einzelnen Individualfehler gehandelt. Dieser wurde umgehend korrigiert und dem Bezirksgericht nachgemeldet.

Die oben angeführte Prozessbeschreibung enthielt auch die Prozessschritte für die Vorgehensweise nach **Eingang des rechtskräftigen Gerichtsbeschlusses**. Je nach Inhalt des Gerichtsbeschlusses waren folgende Prozessschritte vorgesehen:



- Auszahlung eines Guthabens an die Rechtsnachfolger:innen:

Nach Überprüfung, ob das gemeldete Guthaben mit den Angaben im rechtskräftigen Gerichtsbeschluss übereinstimmt, erfolgte die Auszahlung an die im Bescheid genannten Rechtsnachfolger:innen, wenn diese eine Ausweiskopie und die Bankverbindung übermittelt haben. Die Verbuchung der Auszahlung im städtischen System BKF erfolgte am Verrechnungskonto „Verlassenschaften“. Somit löste sich die ursprüngliche Buchung (Umbuchung vom Personenkonto im Zuge der Meldung des Guthabens an das Bezirksgericht) auf das Verrechnungskonto wieder auf. Die Auszahlung des Guthabens wurde zusätzlich im CareCenter eingetragen.

- Rückstand und Einantwortung der Verlassenschaft zur Gänze:

Wurde der am Personenkonto verbliebene Rückstand des verstorbenen Bewohners zur Gänze zu Lasten der Rechtsnachfolger:innen vom Bezirksgericht eingeworben, wurde diesen der offene Betrag zur Zahlung vorgeschrieben (fällig gestellt). Nach Erhalt der Zahlung bzw Teilzahlungen der Rechtsnachfolger:innen wurden diese im städtischen Buchhaltungssystem dem Personenkonto des verstorbenen Bewohners bzw der Bewohnerin zugeordnet. Somit wurde der offene Betrag ausgeglichen. Der Zahlungseingang wurde auch im CareCenter eingetragen.

- Rückstand und Überschuldung der Verlassenschaft:

Der zuständige Sachbearbeiter bzw die Sachbearbeiterin in der Amtsleitung der MA 3/04 Senioreneinrichtungen meldete den offenen Betrag zur Abschreibung an die MA 4/01 Rechnungswesen. Diese buchte den Rückstand auf dem Personenkonto des verstorbenen Bewohners als Schadensfall aus. Dies wurde auch im CareCenter vermerkt.

- Rückstand und quotenmäßiger Begleichung der Verlassenschaft:

Der zuständige Sachbearbeiter bzw die Sachbearbeiterin in der Amtsleitung der MA 3/04 Senioreneinrichtungen ermittelte den von den Rechtsnachfolger:innen einzufordernden Betrag (quotenmäßiger Anteil am Rückstand) und schrieb diesen zur Zahlung vor. Nach Erhalt der Zahlung bzw Teilzahlungen der Rechtsnachfolger:innen wurden diese im städtischen Buchhaltungssystem dem Personenkonto des verstorbenen Bewohners bzw der Bewohnerin zugeordnet. Der nicht durch die Quote gedeckte Rückstand wurde zur Abschreibung an die MA 4/01 Rechnungswesen gemeldet. Diese buchte den verbliebenen Rückstand auf dem Personenkonto des verstorbenen Bewohners als Schadensfall aus. Dies wurde auch im CareCenter vermerkt.

Um die Prozessschritte im Rechnungsabschluss der Stadt abbilden zu können, wurden im städtischen Buchhaltungssystem BKF im Prüfzeitraum folgende Verrechnungskonten geführt:

Verrechnungskonten Verlassenschaften und Kautionen				
Stand in € per				
Voranschlagstelle	Bezeichnung im BKF	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024
0.00003.369010	SWH Verlassenschaften Heimkosten/Kautionen	149.772	138.319	97.501
0.00003.369050	SWH Verlassenschaften	202.486	205.801	211.280
0.00003.363070	SWH Kautionen	215.168	227.130	259.013
Summe		567.425	571.249	567.793

Das **Verrechnungskonto SWH Verlassenschaften Heimkosten/Kautionen (Post 369010)** diente zur Verwaltung von Guthaben jener Bewohner:innen, die in den Jahren 2018 bis 2020 verstorben sind und deren Hauskostenabrechnung aufgerollt werden musste¹². Nach Abwicklung der Verlassenschaftsverfahren wurden die Guthaben zuzüglich der Kaution an die Berechtigten ausbezahlt.

Der Saldo des Kontos reduzierte sich in den Jahren 2022 bis 2024 um rund € 52.300,-. Der Wert der noch nicht ausbezahlten Guthaben betrug laut Verrechnungskonto per

¹² Details siehe AB 03/04/10907/2021/003 „Rückabwicklung von zu Unrecht erhaltenem Kostenersatz für Unterbringung in Seniorenwohnhäusern der Stadt Salzburg“

31.12.2024 € 97.501,-. Eine Auflistung der verstorbenen Personen und die Höhe des noch nicht ausbezahlten Guthabens konnte von der MA 3/04 Senioreneinrichtungen nicht vorgelegt werden. Die am Verrechnungskonto ausgewiesene Gesamtsumme konnte daher von der MA 3/04 Senioreneinrichtungen nicht durch Einzelnachweise bestätigt werden.

Auf dem **Verrechnungskonto SWH Verlassenschaften (Post 369050)** wurden die Guthaben der Bewohner:innen, die seit dem Jahr 2020 verstorben sind, gebucht.

Der Saldo betrug am 31.12.2024 € 211.280,- und erhöhte sich im geprüften Zeitraum geringfügig. Eine Auflistung der verstorbenen Personen und die Höhe des noch nicht ausbezahlten Guthabens konnte von der MA 3/04 Senioreneinrichtungen nicht vorgelegt werden. Die am Verrechnungskonto ausgewiesene Gesamtsumme konnte daher von der MA 3/04 Senioreneinrichtungen nicht durch Einzelnachweise bestätigt werden.

Der Stadtrechnungshof stellt fest: Eine Zuordnung des auf den Verrechnungskonten ausgewiesenen Betrages auf die verstorbenen Bewohner:innen konnte auf Basis der Buchungen im BKF nicht erfolgen. Daher war aufgrund fehlender Auflistungen keine Überprüfung des auf den Verrechnungskonten ausgewiesenen Wertes möglich.

Das **Verrechnungskonto SWH Kautionen (Post 363070)** war zur Verwaltung der Kautionen der SWH Bewohner:innen im städtischen Buchhaltungssystem vorgesehen. Aufgrund der geänderten Rechnungslegungsvorschriften für Gemeinden (Umstellung von VRV 1995 auf VRV 2015) erfolgte per 01.01.2020 die erstmalige Verbuchung des Bestandes an verwalteten Kautionen von Bewohner:innen auf dem Verrechnungskonto.

Gemäß § 27g Abs 2 KSchG waren Kautionen auf ein gesondert anzulegendes Treuhandkonto einzuzahlen. Die Kautionen waren zu verzinsen und nach Ableben des (der) Bewohner:in abzüglich eventueller Kontoführungskosten den Rechtsnachfolger:innen zu erstatten.¹³ Weiters wurde im Seniorenwohnhausvertrag angeführt, dass die Kautionen auf ein eigenes Konto (Treuhandkonto der Stadt Salzburg) veranlagt werden.

Die Kautionen der Bewohner:innen von städtischen Seniorenwohnhäusern wurden bis Ende 2015 jeweils auf einzelnen Sparbüchern veranlagt. Der bis zu diesem Zeitpunkt angefallene Veranlagungsertrag (Zinsen abzüglich KEST und Bankspesen) wurde dem Kautionsbetrag hinzugerechnet. Ende 2015 wurden diese Sparbücher aufgelöst und auf das Girokonto der Stadt einbezahlt. Die Kautionen von Bewohner:innen, die nach diesem Zeitpunkt in ein städtisches SWH einzogen, wurden nicht mehr auf einzelnen Sparbüchern veranlagt. Die

¹³ § 27g Abs 4 KSchG

Höhe der beim Einzug zu leistenden Kautions betrug im geprüften Zeitraum laut Seniorenwohnhausvertrag € 300,-. Die Kautions konnte nach dem Ableben eines Bewohners bzw einer Bewohnerin zum Ausgleich für offene Hauskosten, für von ihr/ihm verursachte vermeidbare Schäden sowie für von der Stadt geleistete Vorschüsse zB bei Depotgeldern verwendet werden. Wurde die Kautions oder Teile der Kautions von der Stadt in Anspruch genommen, musste dieser Betrag vom Verrechnungskonto umgebucht werden. Verbleibende Restbeträge der Kautions wurden entsprechend dem Beschluss des Bezirksgerichtes an die Rechtsnachfolger ausbezahlt und verminderten ebenfalls das Verrechnungskonto.

Eine stichprobenartige Kontrolle der Kautions durch den Stadtrechnungshof ergab, dass diese im geprüften Zeitraum nicht wie gesetzlich vorgeschrieben auf einzelnen Treuhandkonten (zB Sparbüchern) verwaltet, sondern auf das Girokonto der Stadt einbezahlt wurden. Die Auszahlung von Kautions erfolgte in Höhe der einbezahlten Kautions ohne Berücksichtigung von Zinserträgen und Bankspesen. Lediglich die bis zur Auflösung der Sparbücher erwirtschafteten Veranlagungserträge wurden an die Rechtsnachfolger:innen weitergeleitet.

Der Stadtrechnungshof stellt fest: Die Kautions der Bewohner:innen wurden nicht wie gesetzlich vorgeschrieben auf eigenen Treuhandkonten je Bewohner:in geführt, sondern auf das Girokonto der Stadt einbezahlt. Weiters wurden bei der Auszahlung von Kautions an die Rechtsnachfolger:innen die Zinserträge und Bankspesen nicht berücksichtigt.

Der Stadtrechnungshof empfiehlt: Die Kautions der Bewohner:innen sollten auf einem Treuhandkonto geführt und bei der Rückzahlung der Kautions die Veranlagungserträge (Zinsertrag abz KEST und Bankspesen) berücksichtigt werden.

Die MA 3/04 Senioreneinrichtungen teilte in ihrer Stellungnahme mit: Die Empfehlung wird umgesetzt. Als nächster Schritt erfolgt eine gemeinsame Abstimmung mit der MA 4/01 Rechnungswesen.

Der Saldo auf dem Verrechnungskonto SWH Kautions stieg in den Jahren 2022 bis 2024 und wies per 31.12.2024 einen Wert von € 259.013,- auf. Der Stadtrechnungshof forderte zur Bestätigung des Wertes auf dem Verrechnungskonto bei der MA 3/04 Senioreneinrichtungen eine Auflistung der Kautions je Bewohner:in und eine Auflistung der Kautions, die noch nicht an die Berechtigten von verstorbenen Bewohner:innen ausbezahlt wurden, an. Dieser Einzelnachweis konnte von der MA 3/04 Senioreneinrichtungen nicht erbracht werden. Weiters stellte der Stadtrechnungshof bei

der Durchsicht des Verrechnungskontos fest, dass auf diesem Verrechnungskonto nicht nur Kautionen verbucht wurden, sondern auch Hauskostenguthaben enthalten waren.

Bei der stichprobenartigen Überprüfung der angeführten Verrechnungskonten stellte der Stadtrechnungshof fest, dass

- die Verbuchung der Guthaben uneinheitlich erfolgte. Auf dem Verrechnungskonto „SWH Kautionen“ waren auch teilweise Guthaben aus der Hauskostenabrechnung verbucht und auf den Verrechnungskonten „SWH Verlassenschaften“ waren auch Kautionsrückzahlungen verbucht,
- teilweise die Buchungstexte fehlten oder unvollständig waren und dadurch die Buchungen nicht einer bestimmten Verlassenschaft zuordenbar waren,
- vereinzelt betrug der Zeitraum zwischen dem Ableben eines Bewohners bzw einer Bewohnerin und der Auszahlung eines Guthabens mehrere Jahre.

Die MA 3/04 Senioreneinrichtungen teilte in ihrer Stellungnahme mit: Nach Beschluss des Amtsberichtes „Rückabwicklung von zu Unrecht erhaltenem Kostenersatz für Unterbringung in Seniorenwohnhäusern der Stadt Salzburg“ im Jahr 2021 (ZI 03/04/10907/2021/003) erfolgte im Rahmen der Umstellung der Bewohner:innenverrechnung auch eine Aufarbeitung der Verlassenschaften. Im Rahmen der Aufarbeitung wurden vor dem Jahr 2021 bis zum Jahr 2018 liegende Verlassenschaften wieder aufgerollt. Da die damaligen Buchungen nicht mehr veränderbar sind, jedoch mit den neuen Buchungen verknüpft werden mussten, zeigt sich das vom Stadtrechnungshof dargestellte Bild.

Weiters erschwerte die Nachvollziehbarkeit der Auszahlungen, dass die per 01.01.2020 bestehenden Guthaben in Summe pro SWH auf das Verrechnungskonto „SWH Verlassenschaften Heimkosten/Kautionen“ übernommen wurden und daher im BKF keine Zuordnung zu einem/einer verstorbenen Bewohner:in mehr möglich war. Daher war dem Stadtrechnungshof aufgrund der fehlenden Einzelnachweise die Abstimmung der Verrechnungskonten auf Basis der Buchhaltung nicht möglich.

Der Stadtrechnungshof empfiehlt: Die auf den Verrechnungskonten SWH Verlassenschaften Heimkosten/Kautionen, SWH Verlassenschaften und SWH Kautionen verbuchten Werte sollten mit den Aufzeichnungen über noch an die Rechtsnachfolger:innen (Erben, Verlassenschaftsgläubiger) auszahlenden Guthaben abgestimmt und eventuelle Differenzen bereinigt werden.

Die MA 3/04 Senioreneinrichtungen teilte in ihrer Stellungnahme mit: Diese Empfehlung wird bereits umgesetzt. Die Aufrollung aller betroffenen Verlassenschaften aus den Jahren

2018 bis 2020 ist – wie unter obigem Punkt ausgeführt – in Bearbeitung. Mehr als Zweidrittel der Fälle wurden bereits abgeschlossen. Nach erfolgter Rückzahlung der zu Unrecht eingenommenen Erträge, können die Differenzen bereinigt werden.

Der Stadtrechnungshof empfiehlt: Die Guthaben aus der Hauskostenabrechnung, die Kaution und das Depotgeld der verstorbenen Bewohner:innen sollten nicht auf Verrechnungskonten sondern einzeln auf einem Personenkonto mit Zahlungssperre, bis zur Übermittlung des rechtskräftigen Gerichtsbeschlusses, verwaltet werden.

Die MA 3/04 Senioreneinrichtungen teilte in ihrer Stellungnahme mit: Die Einrichtung von Personenkonten mit Zahlungssperre, bis zur Übermittlung des rechtskräftigen Gerichtsbeschlusses, an Stelle von Verrechnungskonten ist gemeinsam mit der MA 4/01 Rechnungswesen durchzuführen. Ein erster Abstimmungstermin zur beabsichtigten Umstellung ist vereinbart worden.

6 Wohnungen für Bedienstete der MA 3/04

Die Stadtgemeinde Salzburg verfügte über einen Wohnungspool, der sich aus Gemeindewohnungen, Wohnungen in städtischen Gebäuden (Schulen, Kindergärten, Senioreneinrichtungen) und angemieteten Wohnungen zusammensetzte und den die Stadt für die Zuweisung von Dienst- und Naturalwohnungen nutzte.

Laut Auskunft der MA 3/04 Senioreneinrichtungen standen für Bedienstete in den städtischen Seniorenwohnhäusern per 31.12.2024 28 Wohnungen aus diesem Pool zur Nutzung zur Verfügung:

Wohnungen für Bedienstete der MA 3/04 Senioreneinrichtungen	
Ort	Anzahl
SWH Hellbrunn, Hellbrunner Straße 28 und 29	8
SWH Liefering, Laufenstraße 55	4
SWH Taxham, Otto-von-Lilienthal-Straße 7	1
Eniglstraße 1a	8
Griesgasse 19	2
Auer-von-Welsbach-Straße 5, 8, 16	3
Weihergasse 6 (angemietet)	1
Kendlerstraße 29a (angemietet)	1
Summe	28

Diese konnten den Dienstnehmer:innen im Rahmen eines **Dienstverhältnisses** als Dienst- oder Naturalwohnung zugewiesen werden.

Eine Dienstwohnung war eine Wohnung, die Mitarbeitende zur Erfüllung von dienstlichen Aufgaben beziehen mussten, wie zB Hausmeister:innen. Jede andere Wohnung, die von der Stadt an ihre Bediensteten zugewiesen wurde, wurde als Naturalwohnung bezeichnet.¹⁴ Die Einordnung als Dienst- oder Naturalwohnung wirkt sich in der Folge auf das zu leistende Mietentgelt aus.

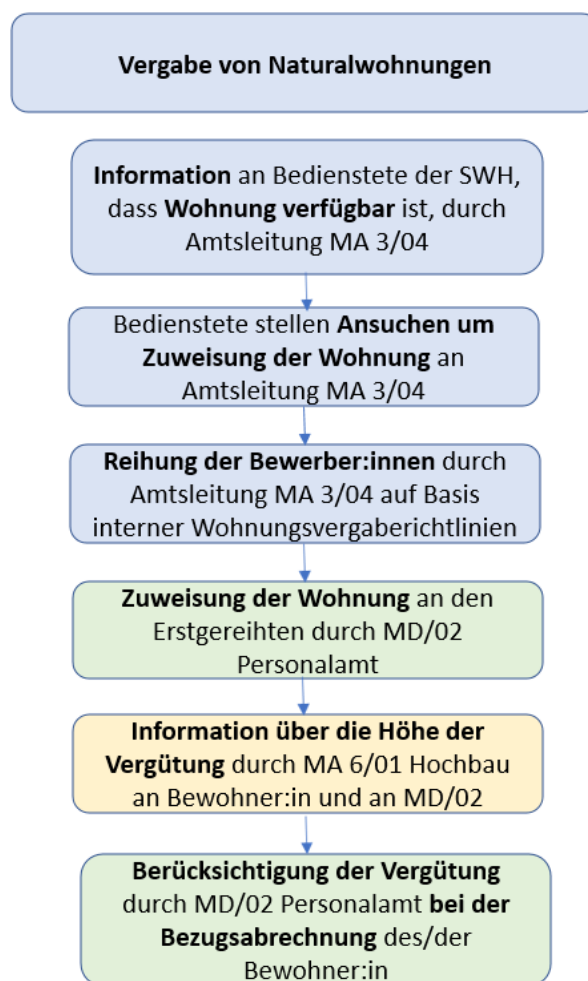
Für Zivildienstler und Personen, die ein freiwilliges Soziales Jahr (FSJ) absolvierten, standen in den städtischen Seniorenwohnhäusern zusätzlich 10 Wohnungen zur Verfügung:

¹⁴ Vgl § 96 Abs 1 MagBeG

Wohnungen für Zivildienstler der MA 3/04 Senioreneinrichtungen	
Ort	Anzahl
SWH Hellbrunn, Hellbrunner Straße 28 und 29	5
SWH Lieferung, Laufenstraße 55	2
SWH Itzling, Schopperstraße 17	3
Summe	10

6.1 Prozesse Vergabe von Dienst- und Naturalwohnungen

Für die **Vergabe von Naturalwohnungen** an Bedienstete der MA 3/04 Senioreneinrichtungen war folgender Prozess vorgesehen:



Wenn eine Naturalwohnung frei gemeldet wurde, wurden die Mitarbeiter:innen in den Seniorenwohnhäusern darüber informiert und konnten ein Ansuchen um Zuweisung an die Amtsleitung der MA 3/04 Senioreneinrichtungen übermitteln. Diese überprüfte auf Basis ihrer internen Wohnungsvergaberichtlinien die Bewerber:innen und führte eine Reihung durch. Durch die MD/02 Personalamt wurde die Wohnung an den Erstgereihten zugeteilt.

Dieser konnte die Wohnung sechs bis maximal neun Monate nutzen,¹⁵ sofern nicht zuvor das Dienstverhältnis endete und war verpflichtet, sich beim Wohnservice für eine Wohnung zu registrieren. Die Reihung der Bewerber:innen und eine daraus resultierende Vergabe der Naturalwohnungen an die Bediensteten wurde vom Stadtrechnungshof nicht geprüft. Für die Nutzung der Dienst- und Naturalwohnungen war von den Bediensteten eine monatliche Vergütung an die Stadt Salzburg zu leisten.

Die Stadt beauftragte im Jahr 2008 die SIG mit der Betreuung von städtischen Liegenschaften. Vom Betreuungsvertrag umfasst waren auch die Seniorenwohnhäuser und Wohngebäude der Stadt. Die im Vertrag festgelegten Aufgaben der SIG beinhalteten auch die Wahrnehmung aller wirtschaftlichen Interessen der Stadtgemeinde Salzburg gegenüber Dritten. Die Erfüllung der Aufgaben der SIG erfolgte durch Mitarbeiter:innen der MA 6/01 Hochbau. Laut Prozessbeschreibung war daher für die Verwaltung der Dienst- und Naturalwohnungen für Bedienstete der Stadt die MA 6/01 Hochbau zuständig.

Die MA 6/01 Hochbau verfügte über keine aktuelle Übersicht, welche Wohnungen zur Vergabe für die MA 3/04 Senioreneinrichtungen zur Verfügung standen. Die von der MA 6/01 Hochbau übermittelte Aufstellung enthielt auch Wohnungen, die sich nicht mehr im Bestand der Stadt befanden und somit auch nicht für Vergaben zur Verfügung standen. Die MA 6/01 Hochbau erhob erst im Zuge der Prüfung, welche Wohnungen tatsächlich noch für eine Zuweisung zur Verfügung standen. Die von der MA 6/01 übermittelte Aufstellung enthielt per 31.12.2024 die Daten jener Bediensteten der MA 3/04 Senioreneinrichtungen denen eine Wohnung zugewiesen war. Die MA 6/01 Hochbau konnte dem Stadtrechnungshof keine Aufstellung vorlegen, von wem die Wohnungen in der Vergangenheit genutzt wurden. Bei einem Bewohnerwechsel wurde laut Auskunft der MA 6/01 Hochbau der Name in der Aufstellung aktualisiert.

Der Stadtrechnungshof stellt fest: Die MA 6/01 Hochbau war mit der Betreuung der Wohnungen für Bedienstete der Stadt beauftragt. Die MA 6/01 Hochbau verfügte nur über eine aktuelle Übersicht welche Wohnungen vermietet waren. Sie konnte weder eine aktuelle Übersicht, welche Wohnungen zur Vergabe an Bedienstete zur Verfügung standen, noch Daten, wer die Wohnungen in der Vergangenheit nutzte, vorlegen.

Der Stadtrechnungshof empfiehlt: Die MA 6/01 Hochbau sollte für Dritte nachvollziehbare Aufzeichnungen über die von ihr im Auftrag der Stadt zu verwaltenden Dienst- und Naturalwohnungen führen. In diesen sollte auch

¹⁵ Diese Regelung wurde erst mit der Neuordnung der Vergabe von Dienstwohnungen im Jahr 2024 eingeführt. Im geprüften Zeitraum wurden die Wohnungen daher teilweise auch bereits länger von den Mitarbeiter:innen genutzt.

aufgezeichnet werden, an welche Personen die Wohnungen im historischen Zeitablauf zugewiesen waren.

Die Aufstellung enthielt auch eine Dienstwohnung in einem Seniorenwohnhaus. Bei einer Zuweisung einer Wohnung als Dienstwohnung ist die Wohnung zur Erfüllung der dienstlichen Aufgaben erforderlich (zB Hausmeister:in). Die Dienstwohnung wurde jedoch von einem Mitarbeiter bewohnt, der laut Organisationsdatenbank der Stadt Salzburg als Wirtschaftsleiter tätig war. Für eine Zuweisung als Dienstwohnung fehlten nach Ansicht des Stadtrechnungshofes die gesetzlichen Voraussetzungen, da kein dienstliches Erfordernis vorlag. In den anderen Seniorenwohnhäusern der Stadt Salzburg waren per 31.12.2024 keine Dienstwohnungen an Bedienstete zugewiesen.

Der Stadtrechnungshof stellt fest: In einem Seniorenwohnhaus war einem Mitarbeiter eine Dienstwohnung zugewiesen. Dienstwohnungen sind Wohnungen, die ein Bediensteter zur Erfüllung seiner dienstlichen Aufgaben beziehen muss. Da der Bedienstete als Wirtschaftsleiter (zumindest hauptsächlich) tätig war, wäre ihm die Wohnung nach Ansicht des Stadtrechnungshofes als Naturalwohnung zuzuweisen gewesen.

Der Stadtrechnungshof empfiehlt: Die MD/02 Personalamt sollte prüfen, ob bei einer Tätigkeit als Wirtschaftsleiter die Voraussetzungen für die Zuweisung einer Dienstwohnung vorliegen.

Die MD/02 Personalamt teilte in ihrer Stellungnahme mit: Bei der Zuweisung der Wohnung prüft die MD/02 Personalamt, ob es sich um eine Dienst- oder Naturalwohnung handelt und weist entsprechend zu. So auch bei Wohnungen für die Tätigkeit der Wirtschaftsleitung, die im Einklang mit der Beurteilung des Stadtrechnungshofes als Naturalwohnung zugewiesen werden. Ergänzend teilte die MD/02 Personalamt in der Schlussbesprechung mit, dass die Vergabe der Dienstwohnungen auf Basis der Informationen der Fachämter erfolgt. Der angeführte Einzelfall wird einer Prüfung unterzogen.

6.2 Vergütung für die Nutzung von Dienst- und Naturalwohnungen

6.2.1 Berechnung gemäß MagBeG

Die **Höhe der Vergütung** für die Nutzung der Wohnung war laut Prozessbeschreibung von der MA 6/01 Hochbau zu berechnen und bei der Lohn- und Gehaltsabrechnung von der MD/02 Personalamt abzuziehen.

Die Vergütung war nach den Bestimmungen des Magistrats-Bedienstetengesetzes (MagBeG) wie folgt zu berechnen:

6.2.2 Berechnung der MA 6/01 Hochbau

Die MA 6/01 Hochbau berechnete für die **Dienstwohnung** keinen Mietzins, die Vergütung der Heizkosten wurde mit € 0,92 pro m² Wohnnutzfläche (Nfl) festgesetzt, sonstige anteilige Betriebskosten wurden nicht vorgeschrieben.

Die MA 6/01 Hochbau berechnete für **Naturalwohnungen** als Mietzins im Jahr 2024 € 2,76. Bei Umrechnung des von der MA 6/01 Hochbau angesetzten Wertes ergibt sich ein monatlicher Mietzins von € 3,68 als Bemessungsgrundlage. Im Vergleich dazu lag laut Statistik Austria der durchschnittliche Mietzins für die Stadt Salzburg im Jahr 2023 bei € 9,50, die MD/02 Personalamt zog für die Sachbezugswerteverrechnung einen fremdüblichen Mietzins iHv € 11,91 je m² Nfl pro Monat heran.

Bei drei Wohnungen (Auer-von-Welsbach-Straße 5, 8, 16) wurde der Mietzins auf € 1,81 pro m² Nfl reduziert. Für die zwei von der GSWB angemieteten Wohnungen wurden die Miet- und Betriebskosten als Pauschale vorgeschrieben.

Die Heizkosten wurden mit € 0,58 pro m² Nfl festgesetzt, sonstige anteilige Betriebskosten wurden nicht vorgeschrieben. Für 2 Wohnungen (in der Griesgasse 19) wurde nur der Mietzins iHv € 2,76 verrechnet, die Heizkosten oder sonstige Betriebskosten waren in der Berechnung nicht enthalten.

Auf welcher rechtlichen Grundlage die Werte ermittelt wurden, konnte die MA 6/01 Hochbau nicht beantworten. Nach Ansicht des Stadtrechnungshofes entsprachen die von der MA 6/01 Hochbau verrechneten Werte nicht den Bestimmungen des Magistratsbedienstetengesetzes, da die vorgeschriebenen Mieten zu gering angesetzt waren und Betriebskosten nur teilweise verrechnet wurden. Als Bemessungsgrundlage für die Berechnung der Grundvergütung wäre nach der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes jener Hauptmietzins heranzuziehen gewesen, den die Stadt nicht generell abstrakt, sondern nach den Umständen des Einzelfalls aufgrund der lokalen Gegebenheiten und der Beschaffenheit der konkreten Wohnung erzielen hätte können.¹⁶

Der Stadtrechnungshof stellt fest: Die von der MA 6/01 Hochbau verrechneten Entgelte für die Natural- und Dienstwohnungen, die der MA 3/04 Senioreneinrichtungen zugeteilt waren, entsprachen nicht den Bestimmungen des Magistratsbedienstetengesetzes. Die MA 6/01 Hochbau konnte nicht beantworten, auf welcher Basis sie die Höhe der verrechneten Mietzinse und Heizkosten je m² Nfl ermittelte. Sonstige anteilige Betriebskosten wurden darüber hinaus nicht in Ansatz gebracht. Die verrechnete monatliche Mietzinsvergütung

¹⁶ VwGH 28.4.2000, Zahl: 2000/12/0005

iHv € 2,76 pro m² Nfl entsprach bei gemieteten Wohnungen nicht jenem Hauptmietzins iSd MagBeG, den die Stadt zu leisten hatte, bei eigenen Wohnungen nicht jenem, den die Stadt bei Neuvermietung der Baulichkeit üblicherweise erhalten würde. Für die Dienstwohnung wurde darüber hinaus kein Mietzins verrechnet.

Der Stadtrechnungshof empfiehlt: Die MA 6/01 Hochbau sollte die Berechnung der Vergütungen für die Natural- und Dienstwohnungen entsprechend den Bestimmungen des Magistratsbedienstetengesetzes durchführen.

Die MD/02 Personalamt teilte in ihrer Stellungnahme mit: In Bezug auf die Vorgehensweise bei Dienstwohnungen wird auf den Gemeinderatsbeschluss vom 10.7.1991 verwiesen. Dieser sieht für die vollziehenden Dienststellen verbindlich vor, dass für Dienstwohnungen auf einer Liegenschaft, die einem Schulwart oder einem in ähnlicher Verwendung stehenden Bediensteten wegen seiner dienstlichen Aufsichts- oder Betreuungspflicht für diese Liegenschaft überlassen worden sind, weder die Grundvergütung noch der Anteil an den Betriebskosten und den öffentlichen Abgaben zu entrichten ist. Diese Beschlussfassung erfolgte in Anlehnung an die Regelungen des Bundes im Gehaltsgesetz.

Die MD/02 Personalamt teilte im Zuge der Schlussbesprechung mit, dass beim Landesgesetzgeber bereits eine Änderung des MagBeG dahingegen angeregt wurde, die im Bundesdienstrecht bestehende Ausnahme (§ 24b Abs 6 GehG) zu übernehmen.

*Die MA 6/01 Hochbau teilte in ihrer Stellungnahme zu den **Dienstwohnungen** mit: Die Berechnung der Vergütung von Dienstwohnungen wurde auf Basis eines Gemeinderatsbeschlusses (Amtsbericht: Zahl MD/02-56769-91/001¹⁷ vom 08.03.1991) vorgenommen.*

Die bisherige Vorgehensweise bei bestehenden Verträgen wird bis auf Weiteres beibehalten:

- 1. Es werden weiterhin weder die Grundvergütung noch der Anteil an den Betriebskosten und den öffentlichen Abgaben zu entrichten sein. Die Beträge für die Heizkosten bleiben unverändert. Änderungen der Verrechnungen bedürfen eines gremialen Beschlusses.*
- 2. Aus wichtigen dienstlichen Gründen kann die Grundvergütung mit einem reduzierten Prozentsatz (bis zu 0 %) festgesetzt werden. Die betroffenen Ämter werden aufgefordert für jede Dienstwohnung die wichtigen dienstlichen Gründe für eine Reduzierung in einer schriftlichen Stellungnahme darzulegen.*

¹⁷ angefügt unter Punkt 11 Stellungnahmen

3. *Alle Dienstwohnungen der MA 02/02 Schulen und Kinderbetreuungs-einrichtungen werden jedenfalls mit 0 % Grundvergütung angesetzt.*
4. *Eine jährliche Indexierung erfolgt analog zu § 196 Abs 5 MagBeG.*

Der Stadtrechnungshof entgegnet zur Anwendung des Gemeinderatsbeschlusses: Der Gemeinderatsbeschluss aus dem Jahr 1991 wurde dem Stadtrechnungshof erst im Zuge der Stellungnahme übermittelt. Im Rahmen der Prüfung wurde die MA 6/01 Hochbau und die MD/02 Personalamt bereits mit den Ergebnissen der Prüfung befasst, der Amtsbericht wurde gegenüber dem Stadtrechnungshof jedoch nicht als Basis für die Berechnung der Vergütung für Dienstwohnungen angeführt. Der Stadtrechnungshof weist darauf hin, dass sich der Beschluss lediglich auf von Schulwarten genutzte Dienstwohnungen bezieht. In der konkreten Prüfung wurden nur jene Wohnungen überprüft, die den Bediensteten der Seniorenwohnhäuser zur Verfügung standen. Nach Ansicht des Stadtrechnungshofes ist in diesem Bereich der Beschluss des Gemeinderates nicht als Rechtsgrundlage heranzuziehen.

Laut den Erläuterungen zur Magistratsbeamtengesetz-Novelle (LGBI Nr 87/1986) wurde die in der 44. Gehaltsgesetz-Novelle des Bundes enthaltene Regelung, dass Schulwarte für Dienstwohnungen lediglich die Nebenkosten zu leisten haben, vom Landesgesetzgeber nicht übernommen. Dies wurde gemäß den Erläuterungen zur Übernahme der 45. Gehaltsgesetz-Novelle ins Magistratsbeamtengesetz (LGBI Nr 58/1988) nochmals ausdrücklich ausgeschlossen. Somit entsprach der Gemeinderatsbeschluss aus 1991 nicht der Intention des Landesgesetzgebers.

Der Stadtrechnungshof entgegnet zu den oben angeführten Punkten:

Zu Punkt 1: Ein Verzicht auf die Betriebskosten gemäß § 197 MagBeG ist gesetzlich nicht vorgesehen. Der Stadtrechnungshof bleibt daher bei seiner Sichtweise, dass die Betriebskosten in gesetzmäßiger Höhe zu verrechnen sind.

Zu Punkt 2: Die Ausnahmebestimmung in § 196 Abs 3 letzter Satz MagBeG ist nach Ansicht des Stadtrechnungshofes restriktiv auszulegen, andernfalls wäre die Festlegung zur Bemessung der Grundvergütung in Abs 3 Z 2 MagBeG obsolet, da damit die Ausnahme zur Regel würde. Dies deckt sich auch mit den Erläuterungen zum Gehaltsgesetz, welche zB eine Herabsetzung für Wohnungen an entlegenen Orten oder für Wohnungen mit niedriger Wohnqualität als Anwendungsfall nennen. Darüber hinaus entspricht nach Ansicht des Stadtrechnungshofes eine Reduktion auf 0 % nicht dem Gesetzeswortlaut, da dieser von einer Bemessung mit einem niedrigeren Prozentsatz und nicht von einem gänzlichen Entfall spricht.

Zu Punkt 4: Nach den Erhebungen des Stadtrechnungshofes erfolgte im Prüfzeitraum keine Indexierung.

Die MA 6/01 Hochbau teilte in ihrer Stellungnahme zu den **Naturalwohnungen** mit:

1. Bei bereits vergebenen Wohnungen wird an der bisherigen Berechnungsweise nichts geändert.
2. Die Vergabe neuer Naturalwohnungen erfolgt entsprechend den Bestimmungen des Magistratsbedienstetengesetzes:
 - Die Betriebskosten werden zu 100 % weiterverrechnet.
 - Die Grundvergütung beträgt 75 % der jeweiligen Bemessungsgrundlage.
 - Der aktuelle Richtwertmietzins für Salzburg liegt laut Statistik Austria (Wohnbaukosten und Mieten in Österreich) bei € 9,22 pro Quadratmeter.
 - Eine jährliche Indexierung erfolgt analog zu § 196 Abs 5 Magistratsbedienstetengesetz

Der Stadtrechnungshof entgegnet zur Stellungnahme der MA 6/01 Hochbau:

Zu Punkt 1: Der Stadtrechnungshof weist daraufhin, dass die bisherige Berechnungsweise nicht den Bestimmungen des MagBeG entsprach und die Beibehaltung bei bereits vergebenen Wohnungen weiterhin zu einem Entgeltentfall führt.

6.2.3 Ermittlung der Differenz aus der Berechnung gem MagBeG und der MA 6/01 Hochbau

Der Stadtrechnungshof ermittelte im Zuge der Prüfung annäherungsweise in welcher Höhe die Vergütungen pro m² Nfl im Jahr 2024 vorgeschrieben hätten werden müssen. Die Darstellung der Annäherungsrechnung erfolgte untergliedert in die Berechnungen für Wohnungen, die im Eigentum der Stadt standen, und für Wohnungen, die von der Stadt angemietet wurden.

Vergütung für Wohnungen im Eigentum der Stadt:

Berechnung Mietzins:

Die Wohnkostenerhebung der Statistik Austria auf Basis des Mikrozensus wies für 2023 einen durchschnittlichen Mietzins (exkl Betriebskosten) für die Stadt Salzburg von € 9,50 aus. Die MD/02 Personalamt erhob für Salzburg einen durchschnittlichen Mietpreis ohne Betriebskosten im Jahr 2024 iHv € 11,91 pro m² Nfl. Für die nachfolgende Berechnung setzte der Stadtrechnungshof aufgrund der vereinheitlichten Berechnung (ohne Abstimmung auf die einzelnen Objekte) einen fiktiven erzielbaren Mietzins von € 8,- an. Auszugehen ist davon, dass der jeweils erzielbare Mietzins eher höher anzusetzen wäre, dieser ist jedoch für jede Wohnung gesondert nach Beschaffenheit festzusetzen.

Der Stadtrechnungshof verwendete für die Berechnung des Mietzinses im Jahr 2024 folgende Werte:

- für Dienstwohnungen € 4,- (50 % von € 8,-) pro m² Nfl
- für Naturalwohnungen € 6,- (75 % von € 8,-) pro m² Nfl

Für die im **Eigentum der Stadt stehenden Wohnungen** wurde vom Stadtrechnungshof die Differenz bei der Berechnung des **Mietzinses** ermittelt. Der vom Stadtrechnungshof angenommene monatliche Mietzins pro m² Nfl wurde mit den Nutzflächen der Wohnungen multipliziert und die sich daraus ergebenden Werte laut MagBeG mit der Berechnung der MA 6/01 Hochbau verglichen. Der Stadtrechnungshof ermittelte für das Jahr 2024 eine Differenz von rund € 38.000,- pro Jahr. Die Ermittlung der Differenz erfolgte unter der Annahme, dass im Jahr 2024 die Dienst- und Naturalwohnungen zur Gänze durchgehend an Bedienstete vergeben waren.

Betriebs- und Nebenkosten, öffentliche Abgaben:

Zusätzlich zum Mietzins waren anteilige Betriebs-, Nebenkosten und öffentlichen Abgaben von den Bediensteten an die Stadt zu zahlen. Diese waren in voller Höhe von der Stadt an die Bewohner:innen weiter zu verrechnen.

Für die Wohnungen der Stadt, die durch die KgL verwaltet wurden, zahlte die MA 6/01 Hochbau die von der KgL vorgeschriebenen Betriebskosten. Diese Kosten waren in voller Höhe den Bewohner:innen vorzuschreiben. Die Berechnung des Stadtrechnungshofes ergab folgende Differenz zwischen den von der KgL vorgeschriebenen und den an die Bewohner:innen weiterverrechneten Betriebskosten¹⁸:

Betriebs- und Nebenkosten 2024 in €			
	KgL	MA 6/01	Differenz
Auer-von-Welsbach-Straße 5	954	153	801
Auer-von-Welsbach-Straße 8	1.213	153	1.060
Auer-von-Welsbach-Straße 16	1.618	153	1.464
Eniglstraße 1a	14.088	1.457	12.630
Griesgasse 19 Wohnung 1	2.406	0	2.406
Griesgasse 19 Wohnung 2	2.446	0	2.446
Summe	22.724	1.917	20.807

Die Berechnung ergab, dass die MA 6/01 Hochbau im Jahr 2024 € 20.807,- zu wenig an Betriebskosten an die Bewohner:innen weiterverrechnete.

¹⁸ Die in der Spalte KgL ausgewiesenen Betriebs- und Nebenkosten wurden aus der jährlichen Betriebskostenabrechnung der KgL entnommen.

Bei der Durchsicht der von der MA 6/01 Hochbau im städtischen Buchhaltungssystem erfassten Betriebskostenabrechnungen, stellte der Stadtrechnungshof fest, dass die KgL der Stadt Mietzinse vorschrieb¹⁹, obwohl sich die Wohnung im Eigentum der Stadt befand. Die MA 6/01 Hochbau prüfte diese Vorschreibungen zumindest seit dem Jahr 2020 jährlich und gab diese zur Zahlung frei. Im Jahr 2024 zahlte die MA 6/01 Hochbau für diese Wohnung Mietzinse iHv € 6.476,- an die Stadt ohne Abzug einer Umsatzsteuer (Vorsteuer). Die Stadt vereinnahmte diesen Betrag, musste aber die Umsatzsteuer (Mehrwertsteuer) an das Finanzamt abführen. Dadurch entstand der Stadt ein Schaden im Jahr 2024 iHv € 589,-.

Für die Wohnungen, die sich in einem Seniorenwohnhaus befanden, gab es keine Betriebskostenabrechnung pro Wohnung. Daher waren die zu verrechnenden Kosten anteilig aus den im jeweiligen Seniorenwohnhaus angefallenen Betriebskosten zu ermitteln. Die Höhe dieser Kosten war für den Stadtrechnungshof nicht mit vertretbarem Aufwand zu eruieren. Die MA 6/01 Hochbau verrechnete im Jahr 2024 für diese Wohnungen im Ausmaß von 545 m² Nfl Betriebskosten von insgesamt € 4.163,-. Dies entsprach jährlichen Betriebskosten von rund € 0,64 pro m² Nfl. Die Differenz zwischen den tatsächlich angefallen und den vorgeschriebenen Betriebskosten konnte der Stadtrechnungshof mangels Berechnungsgrundlage nicht ermitteln, es ist aber davon auszugehen, dass die tatsächlichen Betriebskosten höher waren.

Vergütung für Wohnungen, die von der Stadt angemietet wurden:

Berechnung Vergütung:

Für angemietete Wohnungen waren gemäß Magistratsbedienstetengesetz 75 % der Miete, die die Stadt zu zahlen hatte, an die Bewohner:innen zu verrechnen. Für die Berechnungen des Stadtrechnungshofes wurde daher jener Mietzins herangezogen, den die MA 6/01 Hochbau an die Vermieterin bezahlte. Die Höhe der Betriebskosten wurde ebenfalls aus der Vorschreibung der Vermieterin entnommen.

¹⁹ Die Stadtgemeinde Salzburg beauftragte die KgL mit der Verwaltung der städtischen Wohn- und Geschäftsgebäude. Die Verwaltung erfolgte im Namen und auf Rechnung der Stadtgemeinde Salzburg.

Vergütung 2024 für angemietete Wohnungen	
	€ pro Jahr
Weihergasse 6:	
Mietzins gem MagBeG	3.020
Betriebs- und Nebenkosten	4.713
verrechnete Vergütung	-2.112
Differenz	5.621
Kendlerstraße 29a - 31a:	
Mietzins gem MagBeG	2.727
Betriebs- und Nebenkosten	6.742
verrechnete Vergütung	-3.492
Differenz	5.977
Summe Differenzen	11.598

Die Stadtgemeinde Salzburg mietete bei der GSWB eine Wohnung in der Weihergasse 6 und eine Wohnung in der Kendlerstraße 29, welche an Bedienstete der MA 3/04 Senioreneinrichtungen zugewiesen werden konnten. Die GSWB übermittelte der Stadt die Miet- und Betriebskostenvorschreibungen, die entsprechend der vertraglichen Vereinbarung jährlich erhöht wurden. Die MA 6/01 Hochbau prüfte die Vorschreibung und zahlte diese. Eine Erhöhung der Mietvorschreibungen der Stadt an die Bediensteten für die Nutzung der Naturalwohnungen nahm die MA 6/01 Hochbau nicht vor. Eine Bewohnerin nutzte die Wohnung seit dem Jahr 2006 und zahlte im Jahr 2024 um € 88,75 weniger, als ihr im Jahr 2006 mitgeteilt wurde. Die Bewohnerin der zweiten Wohnung nutzte diese seit dem Jahr 2016. Ihr wurde im Jahr 2024 die Miete inkl Betriebskosten in der gleichen Höhe wie im Jahr 2016 vorgeschrieben.

Der Stadtrechnungshof stellt fest: Aufgrund der zu gering vorgeschriebenen Vergütungen durch die MA 6/01 Hochbau entstand der Stadt für das Jahr gesamthaft ein Schaden von rund € 70.000,-. Wie hoch die Schadenssumme in den Vorjahren war, wurde vom Stadtrechnungshof nicht ermittelt. Die MA 6/01 Hochbau war nicht nur für die Vorschreibung der Miet- und Betriebskosten für Dienst- und Naturalwohnungen im Bereich der MA 3/04 Senioreneinrichtungen zuständig, sondern auch für andere Bereich, wie in Schulen, Kindergärten, etc. Der Stadtrechnungshof prüfte die Vorschreibungen an Bedienstete in diesen Bereichen nicht. Sollten die verrechneten Miet- und Betriebskosten auch in diesen Bereichen zu niedrig verrechnet worden sein, wäre für die Stadt ein zusätzlicher Schaden entstanden.

Der Stadtrechnungshof empfiehlt: Die MA 6/01 Hochbau sollte die Miet- und Betriebskostenberechnungen für alle Dienst- und Naturalwohnungen der Stadt neu berechnen.

Siehe hierzu die Stellungnahme der MA 6/01 Hochbau zu E 10.

Der Stadtrechnungshof stellt zusammenfassend fest: Die Verwaltung sowie die Miet- und Betriebskostenvorschreibungen für die Dienst- und Naturalwohnungen durch die MA 6/01 Hochbau wies erhebliche Mängel auf. Die MA 6/01 Hochbau

- hatte keinen Überblick, welche Wohnungen zur Vergabe an Bedienstete der MA 3/04 Senioreneinrichtungen zur Verfügung standen,
- wer die Wohnungen in den letzten Jahren bewohnte,
- berechnete die Miet- und Betriebskosten an die Bewohner:innen nicht nach den Bestimmungen des MagBeG,
- hat einem Bewohner einer Dienstwohnung keine Mieten vorgeschrieben, dieser zahlt für eine 90 m² Wohnung € 82,80 pro Monat an die Stadt als Abgeltung für die Betriebskosten,
- hat die Mietvergütungen für die Bewohnerinnen der angemieteten Wohnungen nicht erhöht, obwohl sie die vom Vermieter indexierten Mietvorschreibungen bezahlte,
- zahlte bei einer Wohnung zumindest seit dem Jahr 2020 Miete an sich selbst und führte dafür Umsatzsteuern ab.

Im IKS wurden die Prozesse zur Verwaltung von Mietwohnungen in der MA 6/01 Hochbau beschrieben und auch Kontrollmechanismen vorgesehen. Diese sahen vor, dass alle Mietverträge mit Valorisierung mit Erinnerungsfunktion hinterlegt und die Anpassungen von der Amtsleitung zu kontrollieren und abzuzeichnen waren. Die Kontrollverantwortung lag bei der zuständigen Dienststellenleitung. Im Rahmen der Verwaltung der Dienst- und Naturalwohnungen kam es trotz der IKS Prozesse zu keiner korrekten Berechnung der Vergütung.

Der Stadtrechnungshof empfiehlt: Die MD/00 Magistratsdirektion sollte in Abstimmung mit der MA 6/01 Hochbau die IKS Prozesse für die Verwaltung und Verrechnung der Miet- und Betriebskosten auf ihre Wirksamkeit evaluieren.

Die MD/00 Magistratsdirektion teilte in ihrer Stellungnahme mit: Im Jahr 2024 (Abschluss November 2024) wurden die Prozesse der Vergabe von Dienst- und Naturalwohnungen durch die Magistratsdirektion unter Mitwirkung der MA 6/01 Hochbau bzw SIG und der MD/02 Personalamt sowie weiteren Ämtern evaluiert. Eine Prüfung der korrekten Summen von Miet- und Betriebskosten wurde nicht bearbeitet. Es wurde jedoch im Prozess festgelegt, dass eine jährliche Evaluierung der Übersichtsliste zwischen der MA 6/01 Hochbau und der MD/02 Personalamt stattzufinden hat. Die Erstellung und Evaluierung der Betriebskosten ist im gesamten Prozess als Aufgabe der MA 6/01 Hochbau ersichtlich.

Somit darf festgehalten werden, dass die empfohlene Evaluierung durch das Fachamt zu erfolgen hat. Die abgeschlossene Evaluierung des Prozesses ist anschließend den IKS-Koordinatoren in der Magistratsdirektion vorzulegen. Seitens der IKS-Koordinatoren der Magistratsdirektion wird jährlich ein Fragebogen an die dezentralen IKS Verantwortlichen gesendet, um zu erheben ob,

- Empfehlungen umgesetzt wurden,*
- Prozesse überarbeitet wurden,*
- Unterstützung durch die Magistratsdirektion (IKS oder IR) von Nöten ist.*

Die MA 6/01 Hochbau teilte in ihrer Stellungnahme mit: Der IKS-Prozess „Mietverträge administrieren, Mieten verrechnen“ unterliegt gemäß Risiko-Kontrollmatrix der MA 6/01 Hochbau + SIG anlassfallbezogenen manuellen Kontrollen durch die Dienststellenleitung D1 Rechnungswesen. Auch die Dienst- und Naturalwohnungen unterliegen diesem Prozess. Aus Sicht der MA 6/01 Hochbau ist eine dahingehende Änderung nicht zwingend erforderlich.

Der Stadtrechnungshof weist darauf hin, dass die im Prozess festgelegten Kontrollmechanismen die falsche Mietenverrechnung nicht aufgedeckt haben.

6.3 Abzug der Vergütung im Rahmen der Bezugsabrechnung

Die MA 6/01 Hochbau meldete die ermittelten Mietkosten pro Bediensteten an die MD/02 Personalamt – Bezugsabrechnung. Den Bediensteten wurden im Rahmen der Bezugsabrechnung die Mieten und Betriebskosten abgezogen.

Der Stadtrechnungshof erhob, ob im Jahr 2024 bei allen Bediensteten die Vergütung für die Nutzung der Wohnung bei der Bezugsabrechnung abgezogen wurde und stellte fest, dass bei allen in der Auflistung der MA 6/01 Hochbau angeführten Bewohner:innen eine Vergütung abgezogen wurde. Der Stadtrechnungshof konnte für die Jahre 2022 und 2023 nicht nachprüfen, ob die Vergütung bei allen Bediensteten abgezogen wurde, da die MA 6/01 Hochbau keine Aufzeichnungen vorlegen konnte, wer die Wohnungen in diesen Jahren nutzte.

Die Stadtgemeinde Salzburg vereinnahmte für die Nutzung von Dienst- und Naturalwohnungen durch Bedienstete der MA 3/04 Senioreneinrichtungen in den Jahren 2022 bis 2024 folgende Erträge:

erhaltene Vergütung für Dienst- und Naturalwohnungen in €			
Zuordnung der Einnahmen	2022	2023	2024
SWH Hellbrunn	12.802	17.412	17.348
SWH Itzling	174		
SWH Liefering	1.367	1.872	2.543
SWH Nonntal	174		349
SWH Taxham	617	693	
Wohn- und Geschäftsgebäude	?	?	11.993
Summe	15.134	19.976	32.232

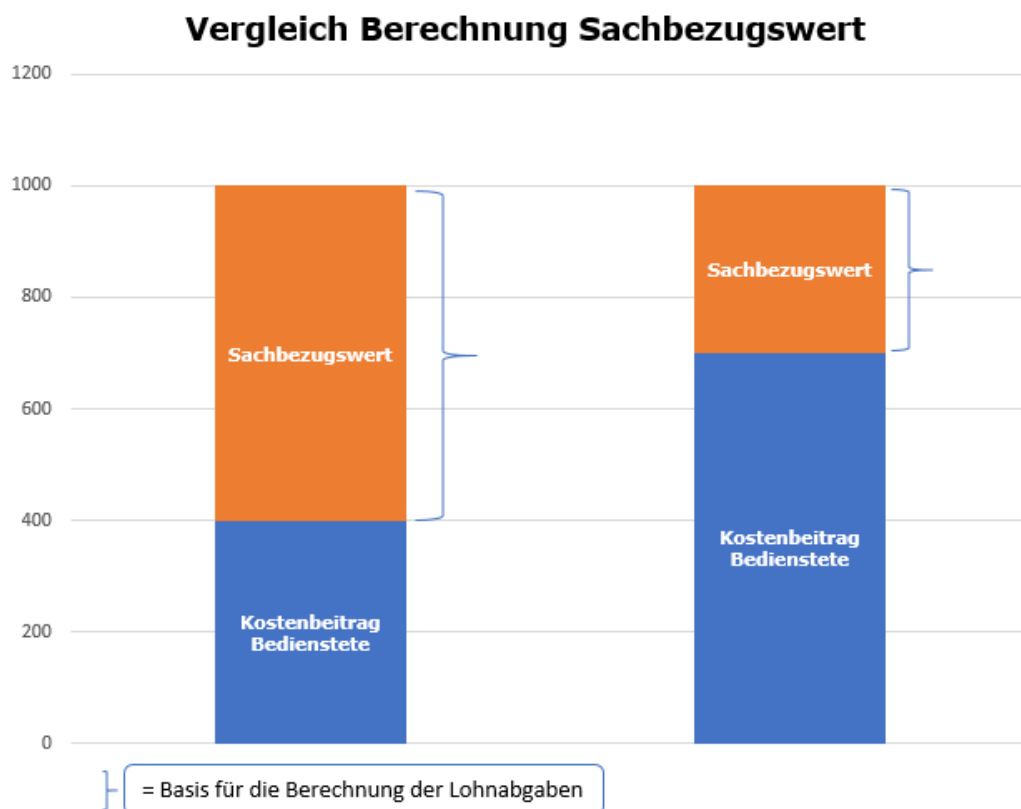
Bei 10 Bediensteten wurde die Vergütung für die Nutzung der Wohnung nicht auf das Mieterlöskonto der Seniorenwohnhäuser gebucht, sondern auf das Mieterlöskonto, das dem Ansatz Wohn- und Geschäftsgebäude zugewiesen war. Auf diesem Ansatz waren auch Vergütungen für Dienst- und Naturalwohnungen von Bediensteten, die nicht bei der MA 3/04 Senioreneinrichtungen tätig waren, verbucht. Der Stadtrechnungshof konnte die Höhe der erhaltenen Vergütungen für die Jahre 2022 und 2023 aufgrund der fehlenden Aufzeichnungen, an wen in den Jahren 2022 und 2023 die Wohnungen zugewiesen waren, nicht ermitteln.

Der Stadtrechnungshof empfiehlt: Die Vergütung für die Nutzung der Wohnungen sollte jenem Bereich zugeordnet werden, der die Aufwendungen für die Wohnung zu tragen hatte.

6.4 Berechnung Sachbezug

Stellte der Arbeitgeber einem Bediensteten eine Wohnung kostenlos oder verbilligt zur Verfügung, war dies abgabenrechtlich als Vorteil aus dem Dienstverhältnis zu behandeln. Die Höhe des Vorteils errechnete sich aus den Vorschriften der Sachbezugswerteverordnung des Finanzministeriums und wurde als Sachbezugswert bezeichnet. Der Stadtrechnungshof prüfte die Berechnung des Sachbezugswertes nicht, da dies im Zuständigkeitsbereich einer GPLA²⁰ Prüfung lag.

Vom Sachbezugswert waren die den Bediensteten verrechneten Kostenbeiträge abzuziehen. Die daraus resultierende Differenz war in der Bezugsabrechnung als Lohnbestandteil zu behandeln und dafür Lohnabgaben sowie Sozialversicherungsbeiträge zu bezahlen. Von der Sachbezugsberechnung waren nicht nur die Bediensteten betroffen, sondern auch die Stadtgemeinde Salzburg hatte die entsprechenden Dienstgeberbeiträge abzuführen.



Die Höhe der Dienstgeberbeiträge, die die Stadtgemeinde Salzburg zu zahlen hatte, war somit von der Höhe der Miet- und Betriebskostenzahlungen der Bediensteten abhängig.

²⁰ GPLA Prüfung, ist die gemeinsame Prüfung von Lohnabgaben und Sozialversicherungsbeiträgen der Dienstnehmer und Dienstgeber durch das Finanzamt oder durch die Sozialversicherungsträger.

Desto niedriger daher die verrechneten Miet- und Betriebskosten waren, desto höher war der Sachbezugswert und damit die Dienstgeberbeiträge.

Durch zu niedrig vorgeschriebenen Kostenbeiträge durch die MA 6/01 Hochbau entstand der Stadt daher ein weiterer Schaden, da sie zu hohe Dienstgeberbeiträge bezahlte.

Der Stadtrechnungshof stellt fest: Bei zu niedrig berechneten Vergütungen für die Nutzung der Wohnungen durch Bedienstete erlitt die Stadtgemeinde Salzburg doppelten Schaden. Erstens durch die zu niedrigen Einnahmen aus den Vergütungen der Bediensteten an die Stadt und zweitens durch die zu hohen Dienstgeberbeiträge, die die Stadt an das Finanzamt und die Sozialversicherungsanstalten abzuführen hatte.

Der Stadtrechnungshof empfiehlt: Die MD/02 Personalamt sollte nach Neuberechnung der Vergütung der Bediensteten für die Nutzung von Dienst- und Naturalwohnungen die Höhe des Sachbezugswertes anpassen. Weiters sollte geprüft werden, ob die Bezugsverrechnung der betroffenen Bediensteten auch für die Vorperioden berichtigt werden kann.

Die MD/02 Personalamt teilte in ihrer Stellungnahme mit: Der steuerliche Sachbezug bemisst sich in Abhängigkeit der von der Immobilienverwaltung festgestellten Grundvergütung für die Dienst- oder Naturalwohnung. Je niedriger die Vergütung desto höher der Sachbezug (= der geldwerte Vorteil aus dem Lohnverhältnis) den die Bezugsabrechnung steuerlich berücksichtigt und umgekehrt. Im Falle einer Neubemessung der Grundvergütung ändert sich auch der Sachbezug.

Zur Frage eines Rückforderungsanspruches ist aus dienstrechtlicher Sicht festzustellen, dass Bedienstete, denen die Grundvergütung durch die Immobilienverwaltung formell und schriftlich mitgeteilt wird, auf eine korrekte Bemessung vertrauen können, insbesondere zumal im § 196 Abs 3 letzter Satz MagBeG die Möglichkeit vorgesehen ist, die Grundvergütung aus wichtigen dienstlichen Interessen mit einem niedrigeren Prozentsatz zu bemessen. Insofern können sich etwaige Bedienstete, die nicht vom Gemeinderatsbeschluss des Jahres 1991 erfasst sind, auf diesen Titel berufen und wäre die Frage, ob überhaupt eine zu Unrecht empfangene Leistung vorliegt, die dienstrechtlich zu einem Ersatz berechtigt, zu verneinen. Selbst eine Prüfung nach Maßgabe des § 175 MagBeG führt zu einem Ergebnis, dass die Leistungen vor dem Hintergrund der erwähnten Ausnahmemöglichkeit im guten Glauben empfangen worden wären.

7 Stellungnahme und Schlussbesprechung

Der Stadtrechnungshof übermittelte den Rohbericht mit den Ergebnissen der Prüfung samt den Feststellungen und Empfehlungen der MD/00 Magistratsdirektion, MD/02 Personalamt, MA 03/04 Senioreneinrichtungen, MA 4/01 Rechnungswesen und MA 06/01 Hochbau am 30.04.2025 zur Stellungnahme.

Die von der MD/00 Magistratsdirektion, der MD/02 Personalamt, der MA 03/04 Senioreneinrichtungen, der MA 4/01 Rechnungswesen und der MA 06/01 Hochbau übermittelten Stellungnahmen sind diesem Bericht beigegeben und deren wesentliche Inhalte wurden in den Bericht eingearbeitet.

Die Schlussbesprechung gem § 20 Abs 2 MGO fand am 11.06.2025 mit dem Amtsleiter der MA 3/04 Senioreneinrichtungen, dem Stadtrechnungshofdirektor und einer Prüferin statt. Im Zuge der Schlussbesprechung wurde die abgegebene Stellungnahme besprochen.

Eine weitere Schlussbesprechung gem § 20 Abs 2 MGO fand am 16.06.2025 mit Vertreter:innen der MD/00 Magistratsdirektion, MD/02 Personalamt und MA 06/01 Hochbau, dem Stadtrechnungshofdirektor und einer Prüferin statt. Im Zuge der Schlussbesprechung wurden die abgegebenen Stellungnahmen besprochen.

Die MA 4/01 Rechnungswesen verzichtete auf eine Schlussbesprechung.

8 Glossar, Abkürzungen, Rechtsgrundlagen

AB	Amtsbericht
BKF	elektronisches Buchhaltungssystem der Stadt Salzburg
FSJ	Freiwilliges Soziales Jahr
KES _t	Kapitalertragsteuer
Kg _L	Kommunale gswb Liegenschaftsverwaltung GmbH
KSchG	Konsumentenschutzgesetz
MagBeG	Magistrats-Bedienstetengesetz
N _{fl}	Nutzfläche
SIG	Stadt Salzburg Immobilien GmbH
SWH	Seniorenwohnhaus

9 Amtsvorschlag

Der Stadtrechnungshof erstattet nachfolgenden

Amtsvorschlag

Der Kontrollausschuss möge gemäß § 49a Abs 1 Z 6 Salzburger Stadtrecht beschließen:

Der Prüfbericht des Stadtrechnungshofs über die Prüfung „Ausgewählte Teilbereiche der Seniorenwohnhäuser“ wird zur Kenntnis genommen.

Der Stadtrechnungshofdirektor:
Alexander Niedermoser, LL.M.

Elektronisch gefertigt

10 Stellungnahmen



STADT : SALZBURG

Senioreneinrichtungen

Hubert-Sattler-Gasse 7a
Postfach 63, 5020 Salzburg

Tel. +43 662 8072 4862
Fax +43 662 8072 2069
senioreneinrichtungen@stadt-salzburg.at

Bearbeitet von
Mag. Christoph Baumgärtner, MSc
Tel. +43 662 8072 4860

KA/00 Stadtrechnungshof

Zahl (Bitte bei Antwortschreiben anführen)
03/04/42669/2025/003

28.5.2025

Betreff
Stellungnahme der MA 03/04 - Senioreneinrichtungen zum Rohrbericht des
Stadtrechnungshofes - Seniorenwohnhäuser; Kassen und Verlassenschaften

Sehr geehrter Herr Kontrollamtsdirektor!

Bezugnehmend auf den am 30.04.2025 in der MA 3/04-Senioreneinrichtungen eingelangten Rohbericht „Ausgewählte Teilbereiche der Seniorenwohnhäuser“ mit der Zl. KA/00/66555/2024/004 wird seitens der MA 3/04-Senioreneinrichtungen zu ausgewählten Berichtsinhalten der die MA 3/04-Senioreneinrichtungen betreffenden Feststellungen und zu den Empfehlungen E1 bis E7, mit Ausnahme der Empfehlung E3, wie folgt Stellung genommen.

Ad F5)

Die Möglichkeit der Bewohner:innen oder deren Vertreter:innen bei der Kassenleitung des Seniorenwohnhauses bis zu € 500,-- an Bargeld zur Verwaltung zu hinterlegen ergibt sich aus dem Vertragsinhalt des Seniorenwohnhausvertrages der städtischen Seniorenwohnhäuser. Dieser wurde am 15.12.2021 vom Gemeinderat mittels Amtsbericht (Zl. 03/04/10907/2021/007) zur Kenntnis genommen.

Ad E1)

Der Empfehlung des Stadtrechnungshofes wird entsprechend nachgekommen. Neben der jährlich durch die Abteilungsleitung durchgeführten Prüfung wird ab sofort eine Kassenprüfung durch die MA 3/04 erfolgen wodurch die Anforderungen der Kassenordnung erfüllt wird.

Ad F8)

Die Auflösung der Wechselgeldkasse des SWH Hellbrunn ist per 30.04.2025 erfolgt.

Seite 1 von 3

Die Datenschutzerklärung und weitere Informationen finden Sie unter www.stadt-salzburg.at/datenschutz
Web: www.stadt-salzburg.at, UID: ATU36768002, Salzburger Sparkasse IBAN: AT77 2040 4000 0001 7004

Ad E2)

In der Durchführungsbestimmung zur Kassenordnung vom 12.10.2009 wurde ein Ausgabelimit von € 150,-- für die Verlags- bzw. Handkasse festgelegt. Auch die schriftliche, seitens der MA 3/04-Senioreinrichtungen angefragte Auskunft, der MA-4/02 Stadtkassa bestätigt diesen Betrag bei allen Kassen der städtischen Senioreneinrichtungen. Nachfolgend der Auszug aus der Durchführungsbestimmung zur Kassenordnung vom 12.10.2009:

„Verlagskassen (Handkassen), die zur Bestreitung geringfügiger Ausgaben dienen, dürfen Barauszahlungen nur bis zu einem Geldbetrag von 150 € vornehmen, sofern die Stadthauptkasse im Einzelfall nicht ausdrücklich ein anderes Höchstlimit festlegt.“

Ad F9)

Die Empfehlung befindet sich bereits in Umsetzung. Alle Depotgelder werden gerade geprüft und etwaige Beträge über € 500,-- werden den Bewohner:innen bzw. deren Vertreter:innen ausbezahlt.

Ad E4)

Laut schriftlicher Auskunft (25.09.2024) des Bezirksgerichts Salzburg dürfen zum Zeitpunkt der Beschlussfassung des Bezirksgerichts noch nicht eingemeldete Aktiva an Erb:innen nach Vorliegen des rechtskräftigen Einantwortungsbeschlusses ausbezahlt werden. Nur bei Beschlüssen mit Überlassung an Zahlung statt oder Unterbleiben der Abhandlung ist eine neue Meldung der nachträglich bekannt gewordenen Aktiva an das Gericht zu senden und auf einen neuen rechtskräftigen Beschluss zu warten. Diese Vorgangsweise wurde ab dem Zeitpunkt der schriftlichen Auskunft so umgesetzt.

Eine Überprüfung der aktuell gemeldeten Verlassenschaften wurde umgehend seitens der Amtsleitung der MA 3/04-Senioreinrichtungen durchgeführt. Es hat sich um einen einzelnen Individualfehler gehandelt. Dieser wurde umgehend korrigiert und dem Bezirksgericht nachgemeldet.

Ad E5)

Die Empfehlung wird umgesetzt. Als nächster Schritt erfolgt eine gemeinsame Abstimmung mit der MA-4/01-Rechnungswesen am 21.05.2025.

Ad F21)

Nach Beschluss des Amtsberichtes „Rückabwicklung von zu Unrecht erhaltenem Kostenersatz für Unterbringung in Seniorenwohnhäusern der Stadt Salzburg“ im Jahr 2021 (Zl. 03/04/10907/2021/003) erfolgte im Rahmen der Umstellung der Bewohner:innenverrechnung auch eine Aufarbeitung der Verlassenschaften. Im Rahmen der Aufarbeitung wurden vor dem Jahr 2021 bis zum Jahr 2018 liegende Verlassenschaften wieder aufgerollt. Da die damaligen Buchungen nicht mehr veränderbar sind, jedoch mit den neuen Buchungen verknüpft werden mussten, zeigt sich das vom Stadtrechnungshof dargestellte Bild.

Ad E6)

Diese Empfehlung wird bereits umgesetzt. Die Aufrollung aller betroffenen Verlassenschaften aus dem Jahren 2018-2020 ist – wie unter obigem Punkt ausgeführt – in Bearbeitung. Mehr als 2/3 der Fälle wurden bereits abgeschlossen. Nach erfolgter Rückzahlung der zu Unrecht eingekommenen Erträge, können die Differenzen bereinigt werden.

Zahl: 03/04/42669/2025/003

Ad E7)

Die Einrichtung von Personenkonten mit Zahlungssperre, bis zur Übermittlung des rechtskräftigen Gerichtsbeschlusses, an Stelle von Verrechnungskonten ist gemeinsam mit der MA 4/01-Rechnungswesen durchzuführen. Ein erster Abstimmungstermin zur beabsichtigten Umstellung ist für den 21.05.2025 vereinbart worden.

Seitens der MA 3/04-Senioreneinrichtungen gibt es keine weiteren Ergänzungen sowie auch keine Einwände gegen die ausgesprochenen Empfehlungen – mit Ausnahme der E2, welche aufgrund der oben angeführten Tatsachen entfallen müsste. Die Empfehlungen werden umgehend umgesetzt.

Des Weiteren wird mitgeteilt, dass im Prüfbericht aus Sicht der MA 3/04-Senioreneinrichtungen keine schützenswerten personenbezogenen Daten oder Betriebs- und Geschäftsgeheimnisse enthalten sind.

Vielen Dank für die gute und wertschätzende Zusammenarbeit während der Prüfung.

Mit freundlichen Grüßen
Mag. Christoph Baumgärtner, MSc

Elektronisch gefertigt

Gesehen:
Der Abteilungsvorstand
Mag. Patrick Pfeifenberger



Dieses Dokument wurde amtssigniert.
Informationen zur Prüfung der elektronischen
Signatur und des Ausdrucks finden Sie unter:
<https://www.stadt-salzburg.at/amtssignatur>



STADT : SALZBURG

Rechnungswesen

An
KA/00 Stadtrechnungshof

Schloss Mirabell
Postfach 63, 5020 Salzburg

Tel. +43 662 8072 2405
Fax +43 662 8072 3410
rechnungswesen@stadt-salzburg.at

Bearbeitet von
Peter Niederreiter
Tel. +43 662 8072 2790

Zahl (Bitte bei Antwortschreiben anführen)
04/01/10344/2025/0006

20.05.2025

Betreff
Ausgewählte Teilbereiche der Seniorenwohnhäuser
Zl.: 66555/2024/004

Bezug
Stellungnahme

Sehr geehrter Herr Stadtrechnungshofdirektor Mag. Niedermoser!
Sehr geehrte Frau Brandstätter, LLB!

Die MA 4/01 Rechnungswesen erlaubt sich zu o.a. Betreff folgende Stellungnahme
abzugeben:

F12 und E 3:

Nachdem im Rahmen der Prüfung des RA 2023 ein analoges Thema für den Bereich
Jugendwohlfahrt aufgegriffen wurde, ersucht die MA 4/01 Rechnungswesen - zur Umsetzung
einer gesamthaften Lösung - um Klärung im Rahmen der RA Prüfung 2024.

Der Amtsleiter
Peter Niederreiter



Dieses Dokument wurde amtssigniert.
Informationen zur Prüfung der elektronischen
Signatur und des Ausdrucks finden Sie unter:
<https://www.stadt-salzburg.at/amtssignatur>

Die Datenschutzerklärung und weitere Informationen finden Sie unter www.stadt-salzburg.at/datenschutz
Web: www.stadt-salzburg.at, UID: ATU36768002, Salzburger Sparkasse IBAN: AT77 2040 4000 0001 7004

Gesendet: Dienstag, 3. Juni 2025 07:31

Sehr geehrte

vielen Dank für die Rückmeldung. Anbei findest du unsere Stellungnahme zu den einzelnen Empfehlungen:

E10: Der Stadtrechnungshof empfiehlt: Die MA 6/01 Hochbau sollte die Berechnung der Vergütungen für die Natural- und Dienstwohnungen entsprechend der Bestimmungen des Magistratsbedienstengesetzes durchführen.

Antwort zu Dienstwohnungen:

Anbei befindet sich der Amtsbericht mit der Zahl MD/02-56769-91/001 vom 08.03.1991 und der Beschluss des Gemeinderates vom 10.07.1991. Bis dato wurde dieser Beschluss umgesetzt.

- Die bisherige Vorgehensweise bei bestehenden Verträgen wird bis auf Weiteres beibehalten (bezugnehmend zum Amtsbericht mit der Zahl MD/02-56769-91/001 vom 08.03.1991, Beschlusstag 12.06.1991).
- Es werden weiterhin weder die Grundvergütung noch der Anteil an den Betriebskosten und den öffentlichen Abgaben zu entrichten sein.
- Die Beträge für die Heizkosten bleiben unverändert (€ 0,58, € 0,92, € 0,69)
- Änderungen der Verrechnungen bedürfen eines gremialen Beschlusses.
- Aus wichtigen dienstlichen Gründen kann die Grundvergütung mit einem reduzierten Prozentsatz (bis zu 0 %) festgesetzt werden.
- Die betroffenen Ämter werden aufgefordert für jede Dienstwohnung die wichtigen dienstlichen Gründe für eine Reduzierung in einer schriftlichen Stellungnahme darzulegen.
- Hinweis: Alle Dienstwohnungen der MA 02/02 Schulen und Kinderbetreuungseinrichtungen werden jedenfalls mit 0 % Grundvergütung angesetzt.
- Eine jährliche Indexierung erfolgt analog zu §196 Abs5 Magistratsbedienstengesetzes.

Antwort zu Naturalwohnungen:

Bei bereits vergebenen Wohnungen wird an der bisherigen Berechnungsweise nichts geändert.

Die Vergabe neuer Naturalwohnungen erfolgt entsprechend den Bestimmungen des Magistratsbedienstengesetzes.

- Die Betriebskosten werden zu 100 % weiterverrechnet.
- Die Grundvergütung beträgt 75 % der jeweiligen Bemessungsgrundlage.
- Der aktuelle Richtwertmietzins für Salzburg liegt laut Statistik Austria (Wohnbaukosten und Mieten in Österreich) bei € 9,22 pro Quadratmeter.
- Eine jährliche Indexierung erfolgt analog zu §196 Abs5 Magistratsbedienstengesetzes.

E11: Der Stadtrechnungshof empfiehlt: Die MA 6/01 Hochbau sollte die Miet- und Betriebskostenberechnungen für alle Dienst- und Naturalwohnungen der Stadt neu berechnen.

Siehe Antwort zu E10

E12: Der Stadtrechnungshof empfiehlt: Die MD/00 Magistratsdirektion sollte in Abstimmung mit der MA 6/01 Hochbau die IKS Prozesse für die Verwaltung und Verrechnung der Miet- und Betriebskosten auf ihre Wirksamkeit evaluieren.

Antwort: „Der IKS-Prozess 2.4 „Mietverträge administrieren, Mieten verrechnen“ unterliegt gemäß Risiko-Kontrollmatrix der MA 6/01 Hochbau + SIG anlassfallbezogenen manuellen Kontrolle durch die Dienststellenleitung D1 Rechnungswesen.
Auch die Dienst- und Naturalwohnungen unterliegen diesem Prozess. Aus Sicht der MA 6/01 Hochbau ist eine dahingehende Änderung nicht zwingend erforderlich.“

Beste Grüße





STADT : SALZBURG

Magistratsdirektion

Schloß Mirabell
Postfach 63, 5020 Salzburg

Tel. +43 662 8072 2021
Fax +43 662 8072 2052
magistratsdirektion@stadt-salzburg.at

Bearbeitet von
Daniel Bischof
Tel. +43 662 8072 2037

Zahl (Bitte bei Antwortschreiben anführen)
MD/00/11072/2025/014

5.6.2025

Betreff
Organisation Allgemein Magistratsdirektion 2025
Stellungnahme zu StRh Empfehlung - Prüfbericht SWH

Sehr geehrter Herr Stadtrechnungshofdirektor,

bzgl. der Empfehlung im Rohbericht zu den Seniorenwohnhäusern, Kassen und Verlassenschaft darf die MD/00 Magistratsdirektion wie folgt Stellungnehmen.

Im Rohbericht des StRh wird unter der Empfehlung E12 der Magistratsdirektion empfohlen, gemeinsam mit der MA 6/01 die Verwaltung und Verrechnung der Miet- und Betriebskosten auf ihre Wirksamkeit zu evaluieren.

Das in der Magistratsdirektion angesiedelte Interne-Kontroll-System (IKS) ist für den Aufbau und den Betrieb des IKS in den Abteilungen und den laufenden Betrieb zuständig. Die IKS Koordinatoren in der Magistratsdirektion bilden die Schnittstelle zu den dezentralen IKS-Verantwortlichen in den Abteilungen und Ämtern. Das IKS ist ein auf zentralen Vorgaben basierendes Instrument, das ämter- bzw dienststellenweise organisiert und aufgebaut wird. Dazu ist es erforderlich, dass in den jeweiligen Einheiten eine IKS-Verantwortliche Person festgelegt wird. Idealerweise ist die IKS-Verantwortliche Person gleichzeitig die Amts- oder Dienststellenleitung. In Absprache mit der IKS-Koordination kann die Aufgabe der IKS-Verantwortlichen Person auch an jemand anderen aus dem Amtsbereich übertragen werden. IKS-Verantwortliche bereiten mit der IKS-Koordination den Aufbau des IKS in ihrem Bereich vor, sind fachlich ansprechbar, entwickeln, koordinieren und setzen IKS-relevante Maßnahmen um und sorgen für die Aktualisierung der Unterlagen. Zu den Aufgaben der dezentralen IKS Verantwortlichen zählen

- Ansprechperson der IKS-Koordination, Information und Kommunikation zu allen IKS-relevanten Themen im eigenen Bereich und zur IKS-Koordination
- Entwicklung und Umsetzung des IKS im eigenen Bereich
- Schärfung des Risiko- und Kontrollbewusstseins im Amt und in den Dienststellen
- Aktualisierung der IKS-relevanten Prozessdokumentationen
- Sicherstellung der Kontrollaktivitäten samt einer nachvollziehbaren Dokumentation
- Entwicklung von Maßnahmen zur Schließung von Kontrolllücken
- Verbesserungsmaßnahmen im IKS-Prozess planen und durchführen

Seite 1 von 2

Die Datenschutzerklärung und weitere Informationen finden Sie unter www.stadt-salzburg.at/datenschutz
Web: www.stadt-salzburg.at, UID: ATU36768002, Salzburger Sparkasse IBAN: AT77 2040 4000 0001 7004

- Bericht über die Wirksamkeit des IKS und/oder von Schwachstellen (zB. Kontrollmängel) und Verbesserungsmöglichkeiten im IKS an die IKS-Koordination

Somit darf hier festgehalten werden, dass die empfohlene Evaluierung durch das Fachamt zu erfolgen hat. Die abgeschlossene Evaluierung des Prozesses ist anschließend der IKS Koordinatoren in der Magistratsdirektion vorzulegen.

Im Jahr 2024 (Abschluss November 2024) wurden die Prozesse der Vergabe von Dienst- und Naturalwohnungen durch die Magistratsdirektion unter Mitwirkung der MA 6/01 (SIG) und MD/02 Bezugsamt sowie weiteren Ämtern evaluiert. Eine Prüfung der korrekten Summen von Miet- und Betriebskosten wurde nicht bearbeitet. Es wurde jedoch im Prozess festgelegt, dass eine jährliche Evaluierung der Übersichtsliste zwischen der MA 6/01 und der MD/02 Bezugsamt stattzufinden hat (Prozessschritt 1.1.11 des evaluierten Prozesses). Die Erstellung und Evaluierung der Betriebskosten ist im Gesamten Prozess als Aufgabe der MA 6/01 ersichtlich (z.B. Prozessschritt 1.2.10).

Seitens der IKS Koordinatoren der Magistratsdirektion wird jährlich ein Fragebogen an die dezentralen IKS Verantwortlichen gesendet um zu erheben ob,

- Empfehlungen umgesetzt wurden
- Prozesse überarbeitet wurden
- Unterstützung durch die Magistratsdirektion (IKS oder IR) von Nöten ist

Die Empfehlung E12 des StRH sollte sich somit an die dezentralen IKS Verantwortlichen der MA 6/01 richten und hier allenfalls ergänzen, dass der überarbeitete Prozess den IKS Koordinatoren der Magistratsdirektion vorzulegen ist.

Der Magistratsdirektor:
Dr. Maximilian Tischler

Elektronisch gefertigt



Dieses Dokument wurde amtssigniert.
Informationen zur Prüfung der elektronischen
Signatur und des Ausdrucks finden Sie unter:
<https://www.stadt-salzburg.at/amtssignatur>



STADT : SALZBURG

Personalamt

Schloss Mirabell
Postfach 63, 5020 Salzburg

Tel. +43 662 8072 2701
Fax +43 662 8072 2073
personalamt@stadt-salzburg.at

Bearbeitet von
Mag. Simon Mayr
Tel. +43 662 8072 2700

Zahl (Bitte bei Antwortschreiben anführen)
MD/02/38938/2025/001

7.5.2025

Betreff
Stellungnahme zum Rohbericht 66555/2024/004 des Stadtrechnungshofes vom 30.04.2025

Sehr geehrter Herr Stadtrechnungshofdirektor!
Sehr geehrte Damen und Herren!

Gem. der Geschäftseinteilung des Magistrates ist die MD/02 – Personalamt für die dienstrechtliche Zuweisung von Dienst- und Naturalwohnungen zuständig.

Folgender Ablauf für die Vergabe von Dienst- und Naturalwohnungen wurde 2024 unter Einbindung der MD/00 – IKS festgelegt:

- 1) Aufforderung des Fachamtes an die MD/02 eine Dienst- oder Naturalwohnung zuzuweisen.
- 2) Zuweisung der Wohnung durch die MD/02 und Information darüber an die MA 6/01 bzw. SIG.
- 3) Festsetzung der Vergütung und der Betriebskosten durch die MA 6/01 bzw. SIG und Mitteilung an die Bezugsabrechnung.
- 4) Abzug der Vergütung samt BK sowie steuerliche Berücksichtigung des Sachbezuges durch die Bezugsabrechnung.

Ad Punkt 2)

Bei der Zuweisung der Wohnung prüft die MD/02, ob es sich um eine Dienst- oder Naturalwohnung handelt und weist entsprechend zu. So auch bei Wohnungen für die Tätigkeit der Wirtschaftsleitung die im Einklang mit der Beurteilung des

Seite 1 von 3

Die Datenschutzerklärung und weitere Informationen finden Sie unter www.stadt-salzburg.at/datenschutz
Web: www.stadt-salzburg.at, UID: ATU36768002, Salzburger Sparkasse IBAN: AT77 2040 4000 0001 7004

Stadtrechnungshofes (S. 45 des Berichtes) als Naturalwohnung zugewiesen werden (s. Beilage).

Ad Punkt 4)

Der steuerliche Sachbezug bemisst sich in Abhängigkeit der von der Immobilienverwaltung festgestellten Grundvergütung für die Dienst- oder Naturalwohnung. Je niedriger die Vergütung desto höher der Sachbezug (= der geldwerte Vorteil aus dem Lohnverhältnis) den die Bezugsabrechnung steuerlich berücksichtigt und umgekehrt. Im Falle einer Neubemessung der Grundvergütung ändert sich auch der Sachbezug.

In Bezug auf die Vorgehensweise bei Dienstwohnungen wird auf den Gemeinderatsbeschluss vom 10.7.1991 verwiesen. Dieser sieht für die vollziehenden Dienststellen verbindlich vor, dass für Dienstwohnungen auf einer Liegenschaft, die einem Schulwart oder einem in ähnlicher Verwendung stehenden Bediensteten wegen seiner dienstlichen Aufsichts- oder Betreuungspflicht für diese Liegenschaft überlassen worden sind, weder die Grundvergütung noch der Anteil an den Betriebskosten und den öffentlichen Abgaben zu entrichten ist. Diese Beschlussfassung erfolgte in Anlehnung an die Regelungen des Bundes im Gehaltsgesetz.

Zur Frage eines Rückforderungsanspruches ist aus dienstrechtlicher Sicht festzustellen, dass Bediensteten, denen die Grundvergütung durch die Immobilienverwaltung formell und schriftlich mitgeteilt wird, auf eine korrekte Bemessung vertrauen können, insbesondere zumal im § 196 Abs 2 letzter Satz MagBeG die Möglichkeit vorgesehen ist, die Grundvergütung aus wichtigen dienstlichen Interessen mit einem niedrigeren Prozentsatz zu bemessen. Insofern können sich etwaige Bedienstete die nicht vom Gemeinderatsbeschluss des Jahres 1991 erfasst sind, auf diesen Titel berufen und wäre die Frage, ob überhaupt eine zu Unrecht empfangene Leistung vorliegt, die dienstrechtlich zu einem Ersatz berechtigt, zu verneinen. Selbst eine Prüfung nach Maßgabe des § 175 MagBeG führt zu dem Ergebnis, dass die Leistungen vor dem Hintergrund der erwähnten Ausnahmemöglichkeit im guten Glauben empfangen worden wären.

Der Amtsleiter:

Mag. Simon Mayr

Elektronisch gefertigt

Der Magistratsdirektor:

Dr. Maximilian Tischler

Beilage: Zuweisung zur Naturalwohnung

Ergeht an:

1. KA/00 Stadtrechnungshof



Dieses Dokument wurde amtssigniert.
Informationen zur Prüfung der elektronischen
Signatur und des Ausdrucks finden Sie unter:
<https://www.stadt-salzburg.at/amtssignatur>



STADT : SALZBURG

Personalamt

Schloss Mirabell
Postfach 63, 5020 Salzburg

Tel. +43 662 8072 2701
Fax +43 662 8072 2073
personalamt@stadt-salzburg.at

Bearbeitet von
Mag.a Rajfa Grbic
Tel. +43 662 8072 3085

Zahl (Bitte bei Antwortschreiben anführen)
MD/02/29683/2024/004

19.6.2024

Betreff

Zuweisung einer Naturalwohnung

Sehr geehrte

über Antrag der MA 3/04-Senioreneinrichtungen wird Ihnen von der MD/02-Personalamt gemäß § 96 Magistrats-Bedienstetengesetz (MagBeG) per 1.8.2024, befristet bis zum 31.07.2027, die in 5020 Salzburg, Eniglstraße 1a, Top 3, gelegene Naturalwohnung mit einer Nutzfläche im Ausmaß von 29,06 m² zugewiesen.

Die Vorbereitung der Nutzungsvereinbarung samt Vergütungsfestsetzung/Sachbezug, sowie die Übergabe und Verwaltung der Naturalwohnung erfolgt durch die SIG Stadt Salzburg Immobilien GmbH. Die Festlegung allfälliger dienstlicher Aufgaben im Zusammenhang mit der Zuweisung der Naturalwohnung erfolgt durch die MA 3/04 – Senioren-einrichtungen.

Für den Bürgermeister:
Ing. Bernhard Schweiger

Elektronisch gefertigt

Ergeht an:

1. MA 03/04 Senioren-einrichtungen
2. Stadt Salzburg Immobilien GmbH
3. MD/02-Bez Personalamt



Dieses Dokument wurde amtssigniert.
Informationen zur Prüfung der elektronischen
Signatur und des Ausdrucks finden Sie unter:
<https://www.stadt-salzburg.at/amtssignatur>

Die Datenschutzerklärung und weitere Informationen finden Sie unter www.stadt-salzburg.at/datenschutz
Web: www.stadt-salzburg.at, UID: ATU36768002, Salzburger Sparkasse IBAN: AT77 2040 4000 0001 7004

Verteiler:

1. Magistratsdirektion (MD/00)
2. Herrn Bürgermeister Bernhard Auinger
3. SPÖ
4. KPÖ plus
5. ÖVP
6. BÜRGERLISTE
7. FPÖ
8. NEOS
9. SALZ
10. Gemeinderatskanzlei
11. MA 3/04 - Senioreneinrichtungen
12. MA 4/01 - Rechnungswesen
13. MA 6/01 - Hochbau
14. MD/02 - Personalamt



Dieses Dokument wurde amtssigniert.
Informationen zur Prüfung der elektronischen
Signatur und des Ausdrucks finden Sie unter:
<https://www.stadt-salzburg.at/amtssignatur>