



Dr. Josef Sattler
Vorsitzender des
Verwaltungsaus-
schusses des WFF

Der Wohlfahrtsfonds aus dem Blickwinkel des Rechnungshofs

Teil 1: Die Immobilien der NÖ Ärztammer

Seit März 2009 liegt der Bericht des Rechnungshofs über die Überprüfung der NÖ Ärztekammer mit dem Schwerpunkt Wohlfahrtsfonds vor. Der Antrag auf Prüfung durch den Rechnungshof wurde in der Vollversammlung vom 8.6.2005 gestellt, nachdem Malversationen offenkundig geworden waren. Diese Forderung war sicherlich kein gewöhnliches Vorgehen und hatte für die damalige Kammerführung nicht höchste Priorität. Gegenüber dem RH wurde immer wieder auf die Untersuchungen der Staatsanwaltschaft hingewiesen und der Kontakt zum RH beschränkte sich auf die Information über den Stand der Ermittlungen. Angezeigt war eine mögliche Schadenssumme von € 480.000,-.

Durch den politischen Wechsel wurde gestützt durch Expertengutachten nicht nur das mögliche Schadensausmaß auf dzt. € 8,2 Mio. ausgeweitet, sondern auch durch persönliche Kontakte eine Untersuchung beim Präsidenten des RH Dr. Moser urgiert. Für uns lag der begründete Verdacht nahe, dass mit den Geldern der Mitglieder im Fonds in der Vergangenheit nicht mit der notwendigen Sorgfalt umgegangen wurde und die Transparenz selbst für Funktionäre nicht immer gegeben war.

Nun liegt der Bericht des RH vor und wird in der erweiterten Vollversammlung am 17. Juni 2009 allen KammerrätInnen vorgestellt. In den folgenden Monaten wird auch für Sie als Mitglieder Kapitel für Kapitel aufgearbeitet.

Wir beginnen mit den Bemerkungen des Rechnungshofs zur Immobilienveranlagung und -verwaltung. In Immobilien ist immerhin knapp ein Viertel unseres Fondskapitals von rund € 242 Mio. (Stand Ende 2007) gebunden.

In der Folge auszugsweise einige wörtliche Anmerkungen des RH zum Thema Immobilien:

„Das in Immobilien veranlagte Fondsvmögen wies Ende 2007 einen Buchwert von rd. 56,31 Mio. Euro auf. *Ein Konzept für die in Immobilien veranlagten Fondsgelder bestand nicht.* Laut Eigenberechnung der ÄK NÖ betrug die am Buchwert gemessene Rendite der Immobilien Ende 2006 rund vier Prozent. *Nach Ansicht des RH entsprach die dargestellte Ertragslage nicht der Realität, da relevante Aufwendungen außer Acht gelassen worden waren.*

Wir haben sofort nach Übernahme unserer Funktionen Analysen und Bewertungen durch Sachver- ständige veranlasst

Nach einer vom RH durchgeführten Schätzung war die durchschnittliche Rendite der Immobilien des WFF in den Jahren 2005 bis 2007 negativ, womit nicht einmal eine nominelle Wertsteigerung der Immobilien in diesem Zeitraum feststellbar war. *Der erlittene Wertverlust der vorhandenen Immobilien seit Ankauf wird auf rund 14 Mio. Euro geschätzt.*

Im Jahr 2005 beauftragte die ÄK NÖ ein Wirtschaftstreuhandunternehmen, die in den Jahren 1995 bis 2003 getätigten Immobilienzu- und -verkäufe zu prüfen. *Es stellte zahlreiche Mängel bei der Verwaltung sowie der Abwicklung der Zu- und Ankäufe fest, wies auf die fehlende Nachvollziehbarkeit und Mängel in der Dokumentation von Immobiliengeschäften hin und bemängelte die fehlende Kontrolle von Bauprojekten und Hausverwaltungsabrechnungen.*

Aufgrund der Unvollständigkeit der in der ÄK NÖ vorhandenen Unterlagen war es dem RH nicht möglich, die von der ÄK NÖ dargelegten Erläuterungen sowie die erfolgten Investitionen und deren Finanzierung zu einem im Jahr 1999 veräußerten Immobilienobjekt nachzuvollziehen. *Der RH kritisierte, dass die mangelhafte und unvollständige Dokumentation der Gebarung und Verwaltung der Liegenschaft eine wirtschaftliche Beurteilung derselben nicht ermöglichte.* Der RH verwies auf die bei einer bereits im Jahr 2005 durchgeführten externen Kontrolle festgestellte Unvollständigkeit und mangelnde Ordnung der Liegenschaftsakte und empfahl, zukünftig eine nachvollziehbare Dokumentation der Verwaltung und Gebarung von Liegenschaften sicherzustellen.

Auch bei der Überprüfung von Pacht- und Mietverträgen stellte der RH folgendes fest: *Eine Wertsicherung des Miet- bzw. Pachtzinses gemäß der Verbraucherpreisentwicklung war vorgesehen, wurde jedoch nicht durchgeführt. Außerdem ist die Indexerhöhung der Miete nur zu 65% auf die Miete anrechenbar!* Diese Indexierung forderte die ÄK NÖ erst 2007 ein. Infolge der Verjährung erhielt die ÄK NÖ anstatt der eingeforderten 104.000 Euro lediglich rund 70.000 Euro. Hier kritisierte der RH, dass die ÄK NÖ bis zur Hälfte der inflationsbedingten Miet- und Pachtzinssteigerung verzichtet hatte.

Die unterlassene zeitgerechte Verrechnung der vereinbarten Wertsteigerung führte zu einem Einnahmenschwund von rund 34.000 Euro.

Aufgrund der festgestellten Unregelmäßigkeiten bei den Hausverwaltungstätigkeiten kündigte die ÄK NÖ die Verträge mit den bestehenden Hausverwaltungen und vergab diese unter Einbindung externer Experten neu. Im Zeitraum 2005 bis

2008 überprüften Mitarbeiter der ÄK NÖ jede Hausverwaltung. Ziel war die Beurteilung der Vertragskonformität der von den Hausverwaltungen erbrachten Leistungen. *Lediglich eine der vier Hausverwaltungen kam dem monatlichen Berichtswesen in der vereinbarten Form nach. Diese Überprüfungen wurden kritisiert, weil ihnen weder einheitliche Prüfungsschwerpunkte noch eine standardisierte Vorgangsweise zugrunde lagen.*

Im Jahr 2005 beschloss der Verwaltungsausschuss ein für die Mitarbeiter der Ärztekammer, die Hausverwaltungen und die Funktionäre verbindliches Regelwerk für die Auftragsvergabe und -abwicklung von baulichen Maßnahmen bei Immobilien. Dabei wurde abhängig vom Wert der Auftrags- bzw. Rechnungshöhe der Ablauf des Vergabeverfahrens, der Rechnungskontrolle und der Zahlung geregelt. *Der RH kritisierte, dass die im Hinblick auf eine transparente und wirtschaftliche Auftragsvergabe verankerten Regelungen in Einzelfällen nicht beachtet wurden und die vorgesehene, stichprobenartige Kontrolle durch Externe bisher unterblieb.*“

Soweit die Zitate des RH.

Die Kritik des RH zeigt, wie wichtig die geforderte Überprüfung war. Wir haben sofort nach Übernahme unserer Funktionen Analysen und Bewertungen durch Sachverständige veranlasst und der RH bestärkt uns in der Fortsetzung des eingeschlagenen Weges. Wir nehmen die Empfehlungen ernst und werden die Ergänzungen und Anregungen in nächster Zeit mit Experten beraten und umsetzen. Die Ärztekammer NÖ bekommt damit eine zeitgemäße Verwaltungs- und Organisationsstruktur. Entscheidungen sollen transparent und nachvollziehbar sein, Abläufe beschleunigt und vereinfacht werden. Vor allem aber sollen die Immobilien Schritt für Schritt nach dem jeweiligen wirtschaftlichen Potential entwickelt und damit eine Wertsteigerung und -sicherung erzielt werden.

Gerade die Wirtschaftskrise hat gezeigt, wie wichtig eine breite Streuung des Vermögens ist. Unabhängig ob die Zukunft In- oder Deflation bringt, wird diese Veranlagungsform für uns als Versorgungswerk immer bedeutsam sein. Die Bewertung unserer Immobilien hat ergeben, dass sie in Bezug auf Wohnqualität oder

verkehrstechnische Anbindung grundsätzlich als ausgezeichnet oder sehr gut einzu-stufen sind. Lediglich unsere Gewerbeimmobilien sind durch unklare und rechtlich einseitig unübliche Verträge belastet. Hier ist eine Fülle von Rechtsstreitigkeiten anhängig.

Unsere Immobilienstrategie wird nun unter Beachtung der RH-Kritik neu bewertet, um die

- wirtschaftliche Entwicklung
 - Steigerung der Renditen
 - Nachvollziehbarkeit der Dokumentation, Verwaltung und Gebarung
 - Überprüfung von Pacht- und Mietverträgen auf unübliche Inhalte
 - Kontrolle durch Externe
 - zeitgerechte Verrechnung der vereinbarten Indexanpassung
 - transparente und wirtschaftliche Auftragsvergabe
- unserer Immobilien als werthaltigen Bestandteil unseres Veranlagungskonzepts sicherzustellen.

DR. JOSEF SATTLER

Vorsitzender des Verwaltungsausschusses des WFF



**Eine Meinung zählt nur dann,
wenn sie auch ausgesprochen wird!**



Zugang nur für Mitglieder der Ärztekammer für NÖ