

R
H



**Rechnungshof
Österreich**

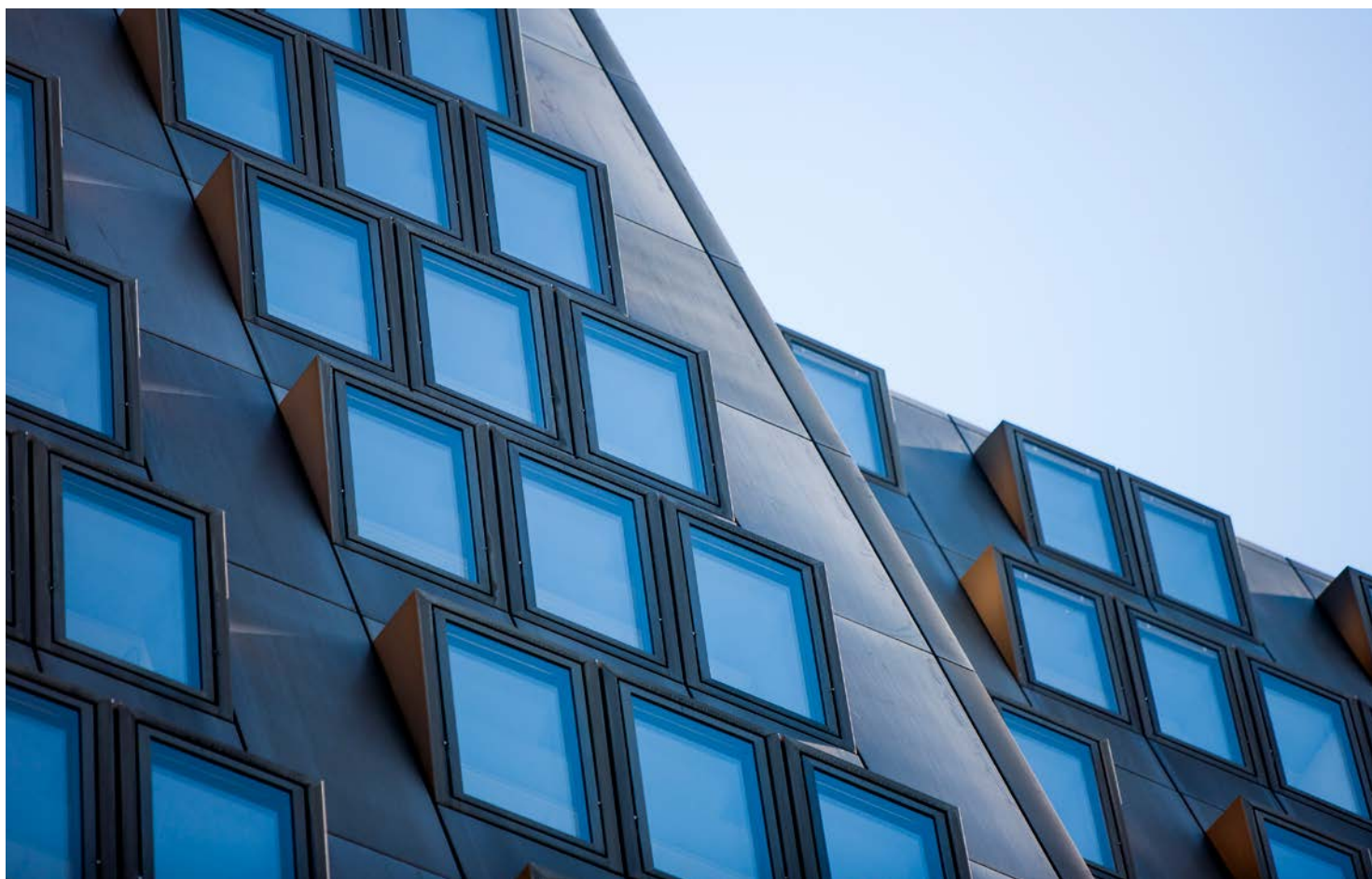
Unabhängig und objektiv für Sie.

Reihe BUND 2021/3

Reihe WIEN 2021/2

Wohnbau in Wien

Bericht des Rechnungshofes



Vorbemerkungen

Vorlage

Der Rechnungshof erstattet dem Nationalrat gemäß Art. 126d Abs. 1 Bundes-Verfassungsgesetz und dem Gemeinderat der Stadt Wien gemäß Art. 127 Abs. 6 in Verbindung mit Abs. 8 Bundes-Verfassungsgesetz nachstehenden Bericht über Wahrnehmungen, die er bei einer Gebarungüberprüfung getroffen hat.

Berichtsaufbau

In der Regel werden bei der Berichterstattung punktweise zusammenfassend die Sachverhaltsdarstellung (Kennzeichnung mit 1 an der zweiten Stelle der Textzahl), deren Beurteilung durch den Rechnungshof (Kennzeichnung mit 2), die Stellungnahme der überprüften Stelle (Kennzeichnung mit 3) sowie die allfällige Gegenäußerung des Rechnungshofes (Kennzeichnung mit 4) aneinandergereiht.

Das in diesem Bericht enthaltene Zahlenwerk beinhaltet allenfalls kaufmännische Auf- und Abrundungen.

Der vorliegende Bericht des Rechnungshofes ist nach der Vorlage über die Website des Rechnungshofes www.rechnungshof.gv.at verfügbar.

IMPRESSUM

Herausgeber:

Rechnungshof Österreich

1031 Wien, Dampfschiffstraße 2

www.rechnungshof.gv.at

Redaktion und Grafik: Rechnungshof Österreich

Herausgegeben: Wien, im Jänner 2021

AUSKÜNFTE

Rechnungshof

Telefon (+43 1) 711 71 – 8946

E-Mail info@rechnungshof.gv.at

[facebook/RechnungshofAT](https://www.facebook.com/RechnungshofAT)

Twitter: @RHSprecher

FOTOS

Cover: Rechnungshof/Achim Bieniek

Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|-----|
| Abkürzungsverzeichnis _____ | 4 |
| Prüfungsziel _____ | 7 |
| Kurzfassung _____ | 7 |
| Zentrale Empfehlungen _____ | 11 |
| Zahlen und Fakten zur Prüfung _____ | 13 |
| Prüfungsablauf und –gegenstand _____ | 15 |
| Teilaspekte der Wohnbauförderung _____ | 16 |
| Allgemeines _____ | 16 |
| Gesamtbaukosten _____ | 17 |
| Anforderungen an Wärmeschutz und Energieeinsparung _____ | 23 |
| Wohnbauinitiative 2011 _____ | 25 |
| SMART–Wohnungen _____ | 29 |
| Vorzeitige Darlehenstilgungen _____ | 36 |
| Ausgewählte Aufträge im Wohnbau _____ | 40 |
| Allgemeines _____ | 40 |
| Aufträge an ausgewählte Unternehmen _____ | 40 |
| Öffentlichkeitsarbeit _____ | 47 |
| Aufsicht über gemeinnützige Bauvereinigungen _____ | 51 |
| Allgemeines _____ | 51 |
| Gemeinnützige Bauvereinigung A _____ | 51 |
| Gewerbliche Kurzzeitvermietungen _____ | 71 |
| Allgemeines _____ | 71 |
| Fall Belvederegasse _____ | 71 |
| Wohnzone in Wien _____ | 74 |
| Wiener Wohnen – Sanierung und Brauchbarmachung _____ | 76 |
| Überblick _____ | 76 |
| Auswahl von zu sanierenden Anlagen _____ | 77 |
| Kostenplanung _____ | 79 |
| Kostenentwicklung _____ | 83 |
| Konzerninterne Leistungsverrechnung _____ | 84 |
| Marktkonformität externer Projektleistungen _____ | 85 |
| Örtliche Bauaufsicht _____ | 87 |
| Brauchbarmachung _____ | 89 |
| Leistungsvergabe Brauchbarmachung _____ | 91 |
| Prüfungsverlangen an den RH _____ | 92 |
| Schlussempfehlungen _____ | 111 |

Tabellenverzeichnis

| | | |
|------------|---|----|
| Tabelle 1: | Anforderungen an den Heizwärmebedarf für den geförderten Neubau in Wien _____ | 24 |
| Tabelle 2: | Beispiele für Zu- und Abschläge bei der Ermittlung von Nutzwerten _____ | 35 |
| Tabelle 3: | Wiener Wohnen: Anlagen und Mietobjekte in Sanierung _____ | 77 |
| Tabelle 4: | Wiener Wohnen – Kenndaten ausgewählter Anlagen in Sanierung _____ | 80 |
| Tabelle 5: | Wiener Wohnen – Kenndaten zu Leerstand und Brauchbarmachung von Mietobjekten _____ | 89 |

Abbildungsverzeichnis

| | | |
|--------------|--|----|
| Abbildung 1: | Einnahmen und Ausgaben der Stadt Wien in der Wohnbauförderung _____ | 16 |
| Abbildung 2: | Entwicklung der Gesamtbaukosten bei Projekten mit Förderzusagen und der Gesamtbaukostenobergrenze der Stadt Wien _____ | 20 |
| Abbildung 3: | Anzahl der jährlich fertiggestellten und geförderten Wohnungen und der fertiggestellten SMART-Wohnungen der Stadt Wien _____ | 30 |
| Abbildung 4: | Ausgaben für Öffentlichkeitsarbeit der Stadt Wien – Magistratsabteilung 50 _____ | 49 |
| Abbildung 5: | Chronologie der Eigentümerwechsel an der gemeinnützigen Bauvereinigung A _____ | 52 |
| Abbildung 6: | Eigentümerstruktur der gemeinnützigen Bauvereinigung A _ | 57 |
| Abbildung 7: | Wiener Wohnen – Anzahl der Mietobjekte mit begonnenen bzw. geplanten Sanierungen (Baubeginn)_ | 78 |

Abkürzungsverzeichnis

| | |
|-------------------------|---|
| ABl. | Amtsblatt der EU |
| Abs. | Absatz |
| Art. | Artikel |
| BGBI. | Bundesgesetzblatt |
| B-VG | Bundes-Verfassungsgesetz |
| bzw. | beziehungsweise |
| CO ₂ | Kohlendioxid |
| etc. | et cetera |
| EU | Europäische Union |
| EuGH | Europäischer Gerichtshof |
| EUR | Euro |
| ff. | folgende |
| GESIBA | GESIBA Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft |
| G(es)mbH | Gesellschaft mit beschränkter Haftung |
| GWSG | Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft der Wiener Stadtwerke Gesellschaft m.b.H. |
| Hausbetreuung GmbH | Wiener Wohnen Hausbetreuung GmbH |
| i.d.(g.)F. | in der (geltenden) Fassung |
| IT | Informationstechnologie |
| Kundenservice GmbH | Stadt Wien – Wiener Wohnen Kundenservice GmbH |
| kWh/m ² BGFa | Kilowattstunden je Quadratmeter Bruttogeschoßfläche und Jahr |
| LGBl. | Landesgesetzblatt |
| lit. | litera (Buchstabe) |
| m ² | Quadratmeter |
| MA | Magistratsabteilung |
| Mio. | Million(en) |
| Mrd. | Milliarde(n) |
| Nr. | Nummer |

| | |
|---------------------------------|--|
| ÖNORM | Österreichische Norm |
| rd. | rund |
| RH | Rechnungshof |
| S. | Seite |
| STEG | „Wiener Stadterneuerungsgesellschaft“, Gemeinnützige Wohnbau-, Planungs- und Betreuungsgesellschaft m.b.H. |
| TZ | Textzahl(en) |
| u.a. | unter anderem |
| vgl. | vergleiche |
| VwGH | Verwaltungsgerichtshof |
| Wiener Wohnen Wohnfonds Wien | Unternehmung der Stadt Wien – Wiener Wohnen Wohnfonds Wien – Fonds für Wohnbau und Stadterneuerung |
| Wohnpark Alt-Erlaa | Gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft Wohnpark Alt-Erlaa |
| WSW | Wohnservice Wien Ges.m.b.H. |
| Z | Ziffer |
| z.B. | zum Beispiel |

WIRKUNGSBEREICH

- Bundesministerium für Digitalisierung und Wirtschaftsstandort
- Stadt Wien

Wohnbau in Wien

Prüfungsziel



Der RH überprüfte von April bis Oktober 2019 ausgewählte Aspekte des geförderten und gemeinnützigen Wohnbaus in Wien. Die Gebarungsüberprüfung erfolgte gemäß Art. 127 Abs. 7 Bundes–Verfassungsgesetz **aufgrund eines Verlangens** gemäß § 73a Wiener Stadtverfassung der Mitglieder des Gemeinderats der Stadt Wien Anton Mahdalik sowie Kolleginnen und Kollegen vom Jänner 2019 (PGL–85130–2019–KFP/GAT). Ziel der Gebarungsüberprüfung war es, die Aufgabenwahrnehmung der vom Verlangen betroffenen Rechtsträger bei ausgewählten Aspekten des Wohnbaus, der Wohnbauförderung und der Aufsicht über gemeinnützige Bauvereinigungen sowie baulicher Maßnahmen bei Gemeindebauten zu beurteilen. Damit waren insbesondere das Bundesministerium für Digitalisierung und Wirtschaftsstandort, die Stadt Wien und „Stadt Wien – Wiener Wohnen“ sowie die „Stadt Wien – Wiener Wohnen Kundenservice GmbH“ umfasst.

Kurzfassung

Allgemeines

Die Einnahmen der Stadt Wien im Abschnitt Wohnbauförderung sanken in den Jahren 2013 bis 2018 um 35 % von 335,55 Mio. EUR auf 217,01 Mio. EUR. Im gleichen Zeitraum sanken die Ausgaben um 20 % von 632,44 Mio. EUR auf 506,87 Mio. EUR. (TZ 2)

Gesamtbaukosten

Bei der Wohnbauförderung spielt die Angemessenheit der Gesamtbaukosten eine Rolle. Im Juli 2016 hob die Wiener Landesregierung die Gesamtbaukostengrenze von 1.730 EUR je m² auf 1.800 EUR je m² Nutzfläche an. Im Juni 2018 hob sie die Gesamtbaukostenobergrenze schließlich auf. Stattdessen waren die angemessenen Gesamtbaukosten nach der Verordnung der Wiener Landesregierung über die

Vergabe von Leistungen zu beurteilen. Diese Verordnung war jedoch nicht geeignet, angemessene Gesamtbaukosten sicherzustellen: Sie war nicht aktuell, umfasste nur Teile eines Vergabeverfahrens und enthielt keine Obergrenze, bis zu der freihändige Vergaben zulässig waren. Vor dem Hintergrund der steigenden Gesamtbaukosten und des Entfalls der Gesamtbaukostenobergrenze erlangte die Verordnung eine höhere Bedeutung als bisher. Das Ergebnis des Vergabeverfahrens bildete den Maßstab zur Beurteilung der Angemessenheit der Gesamtbaukosten und sollte den Grundsätzen der Wirtschaftlichkeit, Sparsamkeit und Zweckmäßigkeit entsprechen. Umso wichtiger erschien es, die wesentlichen Rahmenbedingungen im Sinne eines modernen und transparenten Vergabeverfahrens verbindlich festzulegen. **(TZ 3)**

Wohnbauinitiative 2011

Anstatt das Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz zu novellieren, eröffnete die Stadt Wien mit der Wohnbauinitiative 2011 kurzfristig eine zusätzliche Fördermöglichkeit. Ziel war es, 6.250 neue, leistbare Wohnungen bis Mitte 2019 zu schaffen. Bis dahin waren es erst 4.497 bzw. rd. 72 %. **(TZ 7)**

Die Miethöchstgrenze galt bis Ende der Darlehenslaufzeit oder zehn Jahre nach Fertigstellung einer Anlage. Nach diesem Zeitpunkt gab es mehrere Szenarien, die Mieterinnen und Mieter betrafen. Gewerbliche Bauträger können dann nämlich bei Neuvermietungen auch höhere Marktmieten verlangen, auch wenn diese vergünstigte Liegenschaften von der Stadt Wien erhalten hatten. **(TZ 8)**

SMART-Wohnungen

Ab dem Jahr 2012 förderte die Stadt Wien zusätzlich zur regulären Wohnbauförderung die Errichtung von sogenannten SMART-Wohnungen. Die Anzahl der jährlich fertiggestellten SMART-Wohnungen erhöhte sich von 99 im Jahr 2015 auf 830 im Jahr 2018. **(TZ 10)**

Die Stadt Wien förderte den Bau von SMART-Wohnungen neben der Wohnbauförderung mit zusätzlich 150 EUR pro m² Nutzfläche als Landesdarlehen. Diese als Superförderung bezeichnete Förderung orientierte sich an der in der Neubauverordnung 2007 geregelten Superförderung. Die konkreten Anforderungen für die Gewährung einer Superförderung für SMART-Wohnungen waren in den Regelwerken der Stadt Wien über die Wohnbauförderung nicht enthalten. Die Verwendung des Begriffs Superförderung für zwei unterschiedliche Förderungen konnte zu Missverständnissen führen. **(TZ 11)**

Aufträge an ausgewählte Unternehmen

Eine Reihe von Fragen des Prüfverlangens betraf Aufträge an die Beratungsgesellschaften A und B. Im Zeitraum 2012 bis März 2019 gab es keine Aufträge oder Zahlungen der Stadt Wien an eines dieser beiden Unternehmen. (TZ 16)

Über Aufträge von gemeinnützigen Bauvereinigungen an eine der beiden Beratungsgesellschaften standen nur eingeschränkt Informationen zur Verfügung, weil der RH nur bei vier der 53 gemeinnützigen Bauvereinigungen in Wien prüfungszuständig war. Die Beratungsgesellschaft A erhielt beim Wohnbauprojekt Dittelgasse im 22. Wiener Gemeindebezirk einen Auftrag in Höhe von 66.700 EUR für die Begleitung eines Prozesses zur Anrainer–Einbindung. Das Projekt realisierten drei gemeinnützige Bauvereinigungen, die nicht der Kontrolle des RH unterlagen. In einer dieser drei Bauvereinigungen stand ein damaliges Vorstandsmitglied in einem direkten Verwandtschaftsverhältnis zur Eigentümerin der Beratungsgesellschaft A. (TZ 17, TZ 18)

Gemeinnützige Bauvereinigung A

Ab 2003 kam es bei der gemeinnützigen Bauvereinigung A zu mehreren Eigentümerwechseln. Der Erwerb von Anteilen an gemeinnützigen Bauvereinigungen bedarf der Zustimmung der Landesregierung als Aufsichtsbehörde. Das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz untersagt einen beherrschenden Einfluss von Angehörigen des Baugewerbes auf gemeinnützige Bauvereinigungen in der Eigentümerstruktur. Der Revisionsverband der gemeinnützigen Bauvereinigungen wies in seinem Prüfbericht für das Geschäftsjahr 2009 darauf hin, dass der damalige Mehrheitseigentümer der gemeinnützigen Bauvereinigung A seine Eigentumsanteile lediglich treuhändig halte, ohne den Treugeber zu nennen. Dennoch forderte die Stadt Wien als Aufsichtsbehörde erst im November 2012 die gemeinnützige Bauvereinigung A auf, den Treugeber bekanntzugeben. Die Stadt Wien bewertete die Eigentumsverhältnisse letztlich als rechtmäßig. (TZ 24, TZ 25, TZ 26)

Im Mai 2017 kam es zu einem weiteren Eigentümerwechsel, der ohne Genehmigung der Stadt Wien erfolgte. Die Stadt Wien beauftragte daher den Revisionsverband mit einer Sonderprüfung der gemeinnützigen Bauvereinigung A. Der Sonderbericht des Revisionsverbands kam zum Schluss, dass die gemeinnützige Bauvereinigung A unter dem überwiegenden Einfluss von Angehörigen des Baugewerbes stand. Die Stadt Wien leitete daraufhin im Oktober 2017 ein Verfahren zur Entziehung der Gemeinnützigkeit ein. Nachdem die gemeinnützige Bauvereinigung A der rechtskräftigen Untersagung dieses Anteilerwerbs nicht nachkam, setzte die Stadt Wien einen Regierungskommissär ein, wie dies eine Novelle zum Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz aus dem Jahr 2019 vorsieht. (TZ 27, TZ 28)

Mitglieder von Organen einer gemeinnützigen Bauvereinigung, wie Aufsichtsrat, Vorstand oder Geschäftsführung, unterlagen eigenen Regelungen über die Zuverlässigkeit. Seit 2016 sieht das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz einen eigenen Corporate Governance Kodex für die gemeinnützige Wohnungswirtschaft vor. Dieser sollte vom Revisionsverband erstellt werden und genauere Regelungen über die persönliche Zuverlässigkeit von Organwaltern enthalten. Bis Mitte 2019 lag dieser Kodex noch nicht vor. Bei der gemeinnützigen Bauvereinigung A unterließ die Stadt Wien eine eingehende Überprüfung der Zuverlässigkeit von Organwaltern, obwohl der Leiter der zuständigen Magistratsabteilung (MA 50) Zweifel daran geäußert hatte. ([TZ 34](#))

Gewerbliche Kurzzeitvermietungen

Eine gemeinnützige Bauvereinigung, die im Oktober 2015 den Status der Gemeinnützigkeit verloren hatte, verkaufte im November 2015 eine Wohnhausanlage in der Belvederegasse 14–16 im 4. Wiener Gemeindebezirk an ein privates Immobilienunternehmen. Bei der Vermietung unterlag das Objekt weiterhin den Vorgaben des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes. Die Stadt Wien nutzte keine Möglichkeiten, um eine rechtskonforme Vermietung des Objekts Belvederegasse 14–16 durchzusetzen. Dem privaten Immobilienunternehmen war es so möglich, die für soziale Zwecke gewidmeten Wohnungen um das 16–Fache des gesetzlich vorgesehenen Preises kurzzeitig gewerblich zu vermieten. ([TZ 38](#))

Ende 2018 änderte die Stadt Wien die Bauordnung, sodass die gewerbliche Nutzung einer Wohnung in einer Wohnzone für kurzfristige Beherbergungszwecke nicht mehr zulässig war. Wohnzonen lagen hauptsächlich innerhalb des Wiener Gürtels. Die zuständige Baupolizei untersagte nur einmal im April 2019 die gewerbliche Kurzzeitvermietung für zwei Wohnungen in einer Wohnzone. ([TZ 40](#))

Wiener Wohnen – Sanierung und Brauchbarmachung

Ende 2018 befanden sich insgesamt 1.779 Anlagen mit 210.890 Mietwohnungen im Eigentum der Stadt Wien und wurden von Wiener Wohnen verwaltet. Davon befanden sich 269 Anlagen (15 %) mit insgesamt 36.335 Mietobjekten (17 %) in einer Sanierungsphase. Der von Wiener Wohnen in den Jahren 2013 bis 2023 durchgeführte oder geplante Beginn von Sanierungen umfasste im Jahresschnitt 3.286 Mietobjekte. Das entsprach lediglich 45 % der von Wiener Wohnen angestrebten Sanierungsrate von jährlich rd. 7.300 Mietobjekten und bedeutete einen Sanierungszyklus von 67 Jahren statt der angestrebten 30 Jahre. Ein längerer Sanierungszyklus und damit spätere Sanierungen konnten höhere Kosten verursachen. ([TZ 41](#), [TZ 42](#), [TZ 43](#))

Bei drei vom RH näher überprüften Sanierungsprojekten entstanden Mehrkosten vor allem aufgrund nachträglicher Bauherrnwünsche von Wiener Wohnen. Unvor-

hersehbare Ereignisse waren in kleinerem Ausmaß für Kostensteigerungen verantwortlich. Es ist wesentliche Aufgabe eines Bauherrn, die Planung vor der Ausschreibung so weit zu entwickeln, dass möglichst wenige Änderungen bei der Bauausführung erforderlich werden. Jedenfalls sollten die Baumaßnahmen vollständig erfasst, die Planungslösungen wirtschaftlich optimiert und die Wünsche der späteren Nutzerinnen und Nutzer berücksichtigt sein. (TZ 45)

Die Anzahl der leerstehenden Wohnungen stieg von 2013 bis 2017 um 82 % von 4.892 auf 8.908. 2018 sank die Anzahl leerstehender Wohnungen auf 7.689. Da Wiener Wohnen zuletzt mehr Budget für die sogenannte „Brauchbarmachung“ von Wohnungen vorsah, rechnete sie mit einem weiteren Rückgang der Leerstände. (TZ 49)

Auf Basis seiner Feststellungen hob der RH folgende Empfehlungen hervor:

ZENTRALE EMPFEHLUNGEN

- Die Stadt Wien sollte eine dem Stand des Vergaberechts entsprechende Verordnung über die Vergabe von Leistungen im Zusammenhang mit der Errichtung geförderter Wohnungen erlassen und deren Einhaltung für jedes Wohnbauprojekt überprüfen. (TZ 3)
- Im Falle von Liegenschaftsverkäufen zu vergünstigten Konditionen an gewerbliche Bauvereinigungen sollte die Stadt Wien diese zu einer mit gemeinnützigen Bauvereinigungen vergleichbaren Mietzinsbildung verpflichten. (TZ 8)
- Das Bundesministerium für Digitalisierung und Wirtschaftsstandort sollte mit dem Österreichischen Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen – Revisionsverband einen Zeitplan für die Erstellung des in der Gebarungsrichtlinienverordnung vorgesehenen Corporate Governance Kodex vereinbaren. (TZ 34)
- Die Stadt Wien sollte die Missachtung des Verbots gewerblicher Kurzzeitvermietungen in Wohnzonen konsequent verfolgen. (TZ 40)
- Stadt Wien – Wiener Wohnen sollte den Leerstand weiter verstärkt abbauen und an den strukturellen Leerstand von 4.000 leerstehenden Mietobjekten heranführen. (TZ 49)

Zahlen und Fakten zur Prüfung

| Wohnbau in Wien | | | | | | |
|--|--|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Rechtsgrundlagen | Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz, BGBl. 139/1979 i.d.g.F. Gebarungsrichtlinienverordnung, BGBl. 523/1979 i.d.g.F. Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz, LGBL. 18/1989 i.d.g.F. Neubauverordnung 2007, LGBL. 27/2007 i.d.g.F. Sanierungsverordnung 2008, LGBL. 437/2009 i.d.g.F. | | | | | |
| | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 |
| Stadt Wien | in Mio. EUR | | | | | |
| Ausgaben Wohnbauförderung | 632,44 | 681,49 | 558,18 | 544,16 | 529,05 | 506,87 |
| Einnahmen Wohnbauförderung | 335,55 | 360,94 | 305,46 | 256,85 | 213,05 | 217,01 |
| Ausgaben Öffentlichkeitsarbeit Magistratsabteilung 50 | 4,32 | 5,08 | 5,95 | 5,11 | 4,33 | 4,82 |
| | Anzahl | | | | | |
| fertiggestellte geförderte Wohnungen | 3.951 | 4.604 | 3.116 | 2.962 | 3.699 | 3.168 |
| <i>davon</i> | | | | | | |
| <i>SMART-Wohnungen</i> | 0 | 0 | 99 | 403 | 765 | 830 |
| | in EUR je m ² Nutzfläche | | | | | |
| Gesamtbaukosten geförderter Wohnungen | 1.717 | 1.720 | 1.746 | 1.768 | 1.811 | 1.896 |
| Stadt Wien – Wiener Wohnen | in Mio. EUR | | | | | |
| Bilanzsumme | 9.649,61 | 9.520,37 | 9.500,45 | 9.500,05 | 9.485,87 | 9.402,47 |
| Jahresergebnis | -30,45 | 0,16 | 6,25 | 6,29 | 13,21 | 10,43 |
| | Anzahl zum 31. Dezember | | | | | |
| Mietobjekte | 210.771 | 210.783 | 210.762 | 210.807 | 210.852 | 210.890 |
| leerstehende Mietobjekte | 4.892 | 5.722 | 6.615 | 8.588 | 8.908 | 7.789 |
| von begonnenen Sanierungen betroffene Mietobjekte | 1.854 | 3.822 | 5.063 | 1.055 | 713 | 2.515 |
| | in % | | | | | |
| Leerstandsquote zum 31. Dezember | 2,32 | 2,71 | 3,14 | 4,07 | 4,22 | 3,65 |
| Stadt Wien – Wiener Wohnen Kundenservice GmbH | in Mio. EUR | | | | | |
| Bilanzsumme | 22,49 | 18,24 | 14,62 | 18,90 | 22,99 | 19,10 |
| Jahresüberschuss | 0,09 | 0,04 | 0,06 | 0,06 | 0,03 | 0,03 |

Quelle: Stadt Wien

Prüfungsablauf und –gegenstand

- 1 (1) Der RH überprüfte von April bis Oktober 2019 ausgewählte Aspekte des geförderten und gemeinnützigen Wohnbaus in Wien. Die Gebarungsüberprüfung erfolgte gemäß Art. 127 Abs. 7 Bundes-Verfassungsgesetz aufgrund eines Verlangens – gemäß § 73a Wiener Stadtverfassung¹ – der Mitglieder des Gemeinderats der Stadt Wien Anton Mahdalik sowie Kolleginnen und Kollegen vom Jänner 2019 (PGL-85130-2019-KFP/GAT). Das Prüfverlangen im vollen Wortlaut ist auf der Website der Stadt Wien veröffentlicht.²

Ziel der Gebarungsüberprüfung war es, die Aufgabenwahrnehmung der vom Verlangen betroffenen Rechtsträger bei ausgewählten Aspekten des Wohnbaus, der Wohnbauförderung und der Aufsicht über gemeinnützige Bauvereinigungen sowie baulicher Maßnahmen bei Gemeindebauten zu beurteilen. Die Gebarungsüberprüfung umfasste das Bundesministerium für Digitalisierung und Wirtschaftsstandort³ (in der Folge: **Ministerium**) im Hinblick auf dessen Zuständigkeit für das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz, die Stadt Wien und „Stadt Wien – Wiener Wohnen“ (**Wiener Wohnen**) sowie die „Stadt Wien – Wiener Wohnen Kundenservice GmbH“ (**Kundenservice GmbH**). Prüfungshandlungen setzte der RH ebenso beim Wohnfonds Wien – Fonds für Wohnbau und Stadterneuerung (**Wohnfonds Wien**), der Wohnservice Wien Ges.m.b.H. (**WSW**), der Wiener Wohnen Hausbetreuung GmbH (**Hausbetreuung GmbH**, vormals Wiener Wohnen Haus- & Außenbetreuung GmbH), bei der GESIBA Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft (**GESIBA**) samt ihren Tochterunternehmen Gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft Wohnpark Alt-Erlaa (**Wohnpark Alt-Erlaa**) und STEG – „Wiener Stadterneuerungsgesellschaft“, Gemeinnützige Wohnbau-, Planungs- und Betreuungsgesellschaft m.b.H. (**STEG**) und bei der Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft der Wiener Stadtwerke Gesellschaft m.b.H. (**GWSG**).

Der überprüfte Zeitraum umfasste die Jahre 2013 bis 2018. Einzelne Feststellungen betrafen auch vorhergehende bzw. nachfolgende Jahre.

Zu dem im April 2020 übermittelten Prüfungsergebnis nahmen das Bundesministerium für Digitalisierung und Wirtschaftsstandort im Juli 2020 und die Stadt Wien im August 2020 Stellung. Der RH erstattete seine Gegenäußerung im Jänner 2021.

(2) Die im Bericht angeführten Beträge beinhalten – sofern nicht ausdrücklich anders angegeben – keine Umsatzsteuer.

¹ LGBl. 28/1968

² <https://www.wien.gv.at/ma08/infodat/2019/pgl-85130-2019-kfp-gat.pdf> (abgerufen im Dezember 2019)

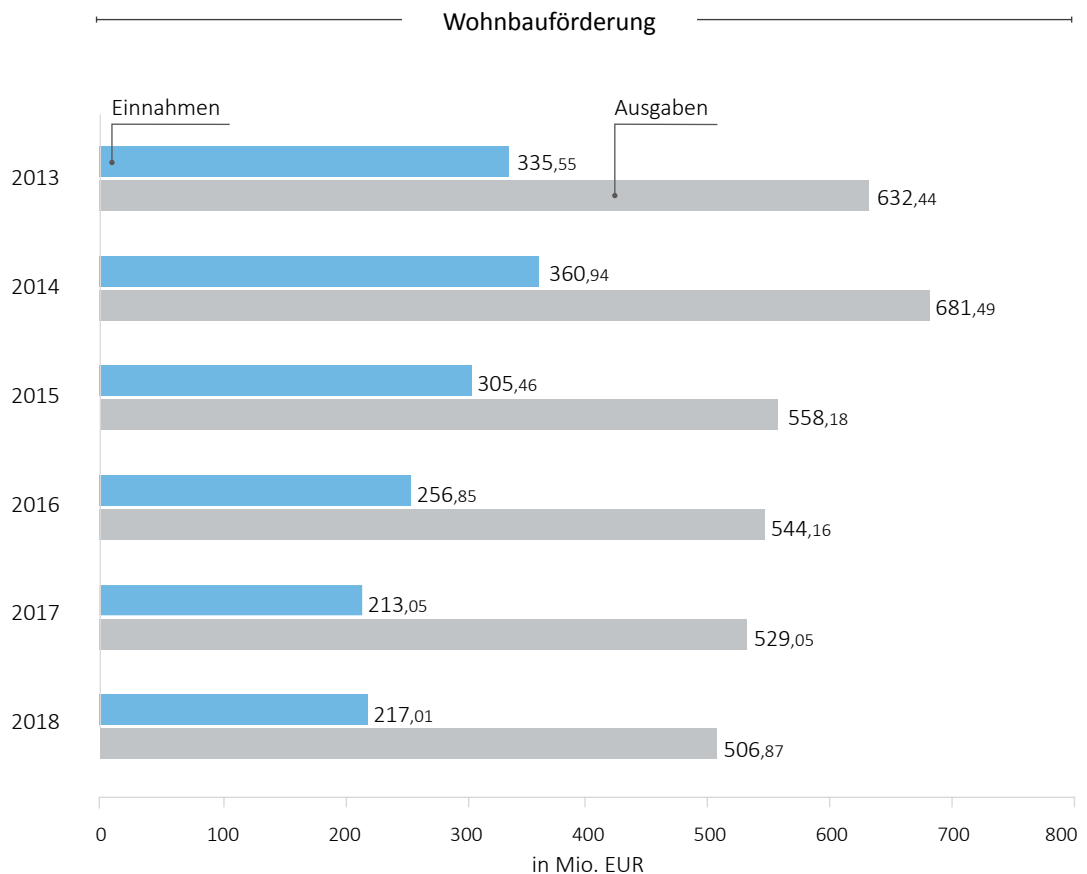
³ Die Angelegenheiten des Wohnbaus waren bis 7. Jänner 2018 im Bundesministerium für Wissenschaft, Forschung und Wirtschaft angesiedelt. Mit Inkrafttreten der Bundesministeriengesetz-Novelle 2018 ressortieren diese Angelegenheiten zum Bundesministerium für Digitalisierung und Wirtschaftsstandort (BGBl. I 164/2017 vom 28. Dezember 2017, in Kraft getreten mit 8. Jänner 2018).

Teilaspekte der Wohnbauförderung

Allgemeines

- 2 Das Land Wien förderte die Errichtung und Sanierung von Wohnhäusern, Wohnungen, Heimen, Eigenheimen und Kleingartenwohnhäusern.⁴ Begünstigte konnten sowohl natürliche als auch juristische Personen (z.B. gemeinnützige Bauvereinigungen im Sinne des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes) sein. Die Einnahmen und Ausgaben der Stadt Wien entwickelten sich laut Abschnitt Wohnbauförderung (Errichtung und Sanierung) der Rechnungsabschlüsse für die Jahre 2013 bis 2018 wie folgt:

Abbildung 1: Einnahmen und Ausgaben der Stadt Wien in der Wohnbauförderung



Quelle: Stadt Wien (Rechnungsabschlüsse); Darstellung: RH

Die Einnahmen der Stadt Wien im Abschnitt Wohnbauförderung sanken in den Jahren 2013 bis 2018 um 35 % von 335,55 Mio. EUR auf 217,01 Mio. EUR. Im gleichen Zeitraum sanken die Ausgaben um 20 % von 632,44 Mio. EUR auf 506,87 Mio. EUR.

⁴ §§ 1 und 33 Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz

Für die vom RH überprüften Teilaspekte der Wohnbauförderung bei der Errichtung von großvolumigen Wohnbauten waren insbesondere die Magistratsabteilung 25 – Stadterneuerung und Prüfstelle für Wohnhäuser (**MA 25**), die Magistratsabteilung 50 – Wohnbauförderung und Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten (**MA 50**) und der Wohnfonds Wien verantwortlich. Der MA 50 kam dabei die grundsätzliche Zuständigkeit für die Wohnbauförderung zu. Sie verwaltete die Wohnbaufördermittel und sagte diese den Förderwerbenden zu. Im Auftrag der MA 50 prüfte die MA 25 die Wohnbauprojekte in technischer und wirtschaftlicher Hinsicht auf ihre Übereinstimmung mit dem Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz und den darauf basierenden Verordnungen. Aufgabe des Wohnfonds Wien war es, Grundstücke für den großvolumigen Wohnbau bereitzustellen.

Gesamtbaukosten

Regelung

- 3.1 Eine Fördervoraussetzung bei der Errichtung von Neubauprojekten waren angemessene Gesamtbaukosten. Die Wiener Landesregierung konkretisierte diesbezüglich die allgemeinen Bestimmungen des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes 1989 in der Neubauverordnung 2007.⁵

Die Wiener Landesregierung hob die als angemessen betrachteten Gesamtbaukosten im Juli 2016 von höchstens 1.730 EUR je m² Nutzfläche auf höchstens 1.800 EUR je m² Nutzfläche an⁶. Im Juni 2018 hob sie die Gesamtbaukostenobergrenze schließlich auf. Stattdessen waren die angemessenen Gesamtbaukosten nach der Verordnung der Wiener Landesregierung über die Vergabe von Leistungen⁷ zu beurteilen.⁸

Diese Verordnung aus dem Jahr 2001 sah vor, dass die geförderten Bauträger bei der Vergabe von Leistungen ausgewählte Bestimmungen der ÖNORM A 2050 „Vergabung von Leistungen“ aus dem Jahr 1957 anzuwenden hatten. Die Verordnung erklärte insbesondere folgende Bestimmungen der ÖNORM für anwendbar: Begriffe und Grundsätze zur Vergabe sowie Form und Inhalt von Ausschreibungen und Angeboten.

Keine verpflichtende Anwendung fanden die Bestimmungen der ÖNORM über den Zuschlag. Dies betraf z.B. Vorgaben zum Empfang und zur Verwahrung, zur Öffnung und zur Prüfung der Angebote, Vorgaben über die Verhandlung mit Bieterinnen und Bietern, über das Ausscheiden von Angeboten sowie über die Wahl des Angebots für den Zuschlag.

⁵ § 5 Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz, §§ 1 und 14 Neubauverordnung 2007

⁶ § 1 Abs. 1 Neubauverordnung 2007

⁷ Verordnung der Wiener Landesregierung über die Vergabe von Leistungen im Zusammenhang mit der Errichtung von Gebäuden im Rahmen des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes, LGBl. 98/2001

⁸ § 1 Abs. 1 Neubauverordnung 2007

Weiters waren die geförderten Bauträger an keine Obergrenze gebunden, bis zu der eine freihändige Vergabe zulässig war. Die geförderten Bauträger konnten daher – unabhängig von der Höhe des vereinbarten Entgelts – Aufträge ohne förmliches Verfahren vergeben.

Der RH hatte bereits in seinem Bericht „GESIBA: Errichtung der Wohnhausanlage Bike&Swim“ (Reihe Wien 2015/2, TZ 22) angemerkt, dass die Stadt Wien in dieser Verordnung auf eine seit mehr als 20 Jahren nicht mehr geltende Fassung der ÖNORM verwies. Entgegen der damaligen Zusage der Stadt Wien, eine dem Stand des Vergaberechts entsprechende Verordnung zu erlassen, war diese Verordnung zur Zeit der Gebarungsüberprüfung noch nicht aktualisiert.

- 3.2 Der RH kritisierte, dass die Regelungen der Verordnung der Wiener Landesregierung über die Vergabe von Leistungen nicht geeignet waren, angemessene Gesamtbaukosten sicherzustellen: Die Verordnung war zur Zeit der Gebarungsüberprüfung nicht aktuell, umfasste nur Teile eines Vergabeverfahrens und enthielt keine Obergrenze, bis zu der freihändige Vergaben zulässig waren. Der RH wies darauf hin, dass vor dem Hintergrund der steigenden Gesamtbaukosten und mit dem damit verbundenen Entfall der Gesamtbaukostenobergrenze die Verordnung eine höhere Bedeutung erlangte als bisher. Das Ergebnis des Vergabeverfahrens bildete den Maßstab zur Beurteilung der Angemessenheit der Gesamtbaukosten und sollte den Grundsätzen der Wirtschaftlichkeit, Sparsamkeit und Zweckmäßigkeit entsprechen. Umso wichtiger erschien es dem RH, die wesentlichen Rahmenbedingungen im Sinne eines modernen und transparenten Vergabeverfahrens verbindlich festzulegen.

Nach Ansicht des RH zeichneten sich geförderte Bauvorhaben durch einen hohen Mitteleinsatz, potenziell hohe Folgekosten und hohe Compliance-Relevanz aus. Um den sparsamen und wirtschaftlichen Umgang mit öffentlichen Geldern sowie den Wettbewerb sicherzustellen und auch nur den Anschein von Befangenheit und Korruption zu vermeiden, erachtete der RH die Durchführung öffentlicher Bieterverfahren und Beschränkungen für freihändige Vergaben für unerlässlich.

[Der RH empfahl der Stadt Wien, eine dem Stand des Vergaberechts entsprechende Verordnung über die Vergabe von Leistungen im Zusammenhang mit der Errichtung geförderter Wohnungen zu erlassen und deren Einhaltung für jedes Wohnbauprojekt zu überprüfen.](#)

- 3.3 Die Stadt Wien teilte in ihrer Stellungnahme mit, dass der Umsetzung der Empfehlung des RH bisher Bedenken entgegengestanden seien, wonach sich aufgrund der zur Zeit der Gebarungsüberprüfung vorliegenden Bevölkerungszuwanderungsprognose und der am Kapitalmarkt vorhandenen Überliquidität samt niedriger Zinsen die Bauwirtschaft in kein staatliches Regulativ zwingen lassen würde. Als Folge würde geförderter leistbarer Wohnraum verloren gehen. Die letzten fünf Jahre hätten

gezeigt, dass der großzügiger geregelte frei finanzierte Wohnbau zulasten des geförderten sozialen Wohnbaus zugenommen habe. Um diesem Trend entgegenzuwirken, habe die Stadt Wien die Gesamtbaukostenobergrenze aufgehoben und die Flächenwidmungskategorie „Geförderter Wohnbau“ eingeführt.

Eine Anpassung der Verordnung der Wiener Landesregierung über die Vergabe von Leistungen an die aktuelle ÖNORM A 2050 sowie an die Wertgrenzen des Bundesvergabegesetzes sei nunmehr vorgesehen. Allerdings sei klarzustellen, dass auch nach der zur Zeit der Gebarungsüberprüfung geltenden Verordnung eine öffentliche Ausschreibung durchzuführen und im Amtsblatt der Stadt Wien öffentlich anzukündigen sei. Dies gelte für Baumeisterarbeiten mit einem zivilrechtlichen Preis über 87.210 EUR. Weiters sei die Reihungsliste der vorgemerkten Angebote samt Abgabepreis der MA 25 vorzulegen. Allfällige Mehr- oder Minderkosten seien zu belegen. Sollte nicht der Billigstbieter den Zuschlag erhalten, sei dies zu begründen.

Gemeinnützige Bauvereinigungen würden über 80 % der geförderten Wohnhausanlagen in Wien errichten. Der Österreichische Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen – Revisionsverband (in der Folge: **Revisionsverband**) prüfe regelmäßig sehr genau die Vergabepaxis der gemeinnützigen Bauvereinigungen und fordere dabei auch die Einhaltung der formalen Vergaberegeln der aktuellen ÖNORMEN ein. Im Fall von Verstößen würde er die Organe der gemeinnützigen Bauvereinigungen zur Verantwortung ziehen und der MA 50 in ihrer Funktion als Aufsicht über die gemeinnützigen Bauvereinigungen berichten.

- 3.4 Der RH wertete positiv, dass die Stadt Wien eine Anpassung der Verordnung der Wiener Landesregierung über die Vergabe von Leistungen an die aktuelle ÖNORM A 2050 sowie an die Wertgrenzen des Bundesvergabegesetzes plante.

Der RH verwies darauf, dass der Revisionsverband auch die Interessen der gemeinnützigen Bauvereinigungen vertrat. Er sah es daher kritisch, dass sich die Stadt Wien als Aufsichtsbehörde auf die regelmäßige Prüfung des Revisionsverbands verließ (vgl. RH-Bericht „Aufsicht über gemeinnützige Bauvereinigungen“ (Reihe Bund 2019/31, TZ 4)).

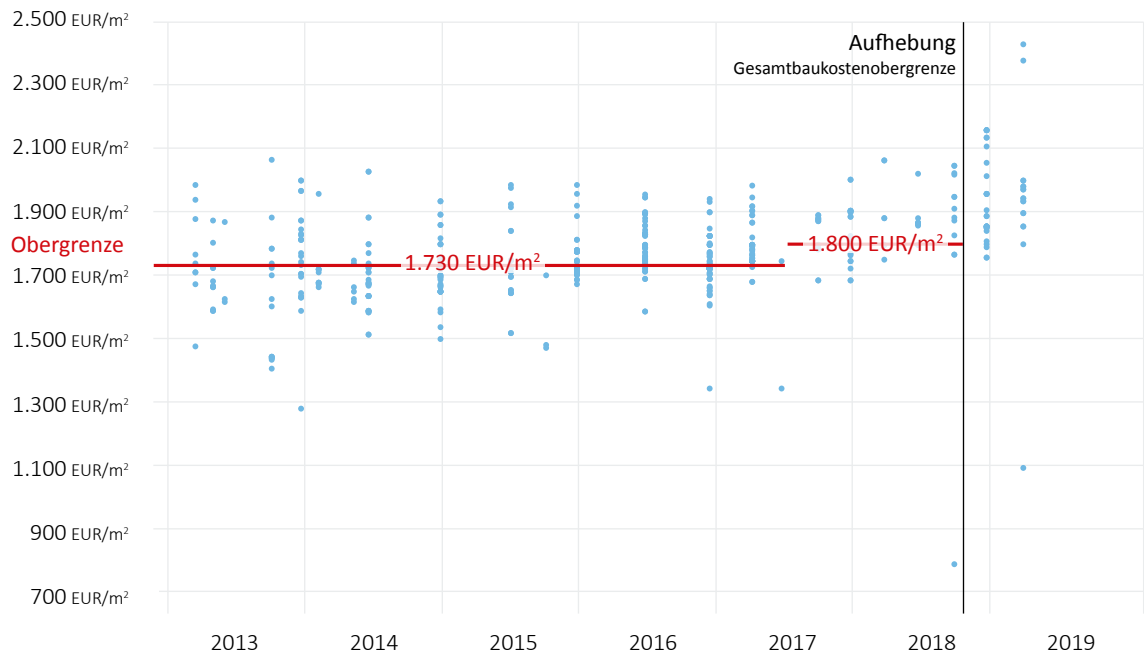
Rückstau fertigzustellender Wohnungen

- 4.1 Die Stadt Wien gab gegenüber dem RH an, dass sie die Gesamtbaukostenobergrenze aufgehoben hatte, da aufgrund guter Konjunktur gestiegene Gesamtbaukosten etliche Projekte im geförderten Wohnbau verhindert hätten. Die Gesamtbaukosten von Projekten (Stand Mai 2019), für die eine Förderzusicherung der Stadt Wien vorlag, entwickelten sich im Zeitraum 2013 bis Ende März 2019 wie folgt:

Abbildung 2: Entwicklung der Gesamtbaukosten bei Projekten mit Förderzusagen und der Gesamtbaukostenobergrenze der Stadt Wien



Gesamtbaukosten



Quelle: Stadt Wien; Darstellung: RH

Die durchschnittlichen Gesamtbaukosten aller im Zeitraum 2013 bis Ende März 2019 genehmigten 542 Förderprojekte (blaue Punkte) mit insgesamt 29.455 Wohnungen erhöhten sich in diesem Zeitraum von 1.717 EUR je m² Nutzfläche um 12 % auf 1.930 EUR je m² Nutzfläche. Von diesen Wohnungen konnten rd. 10.500 Wohnungen (36 %) vor allem wegen Überschreitens der Gesamtbaukostenobergrenze weder gebaut noch endabgerechnet werden.

Die Stadt Wien ging davon aus, dass die geänderte Regelung über die Gesamtbaukostenobergrenze zu einem Anstieg der fertiggestellten geförderten Neubauwohnungen von 3.658 im Jahr 2017 auf 7.139 im Jahr 2021 führen würde.

- 4.2 Der RH hielt kritisch fest, dass es insbesondere durch die Gesamtbaukostenobergrenze von 1.730 EUR je m² bzw. 1.800 EUR je m² Nutzfläche zu einem Rückstau von rd. 10.500 nicht gebauten, aber mit Förderzusagen ausgestatteten Wohnungen im Zeitraum 2013 bis Ende März 2019 kam. Die geförderten Bauträger konnten diese Wohnungen nicht fertigstellen und abrechnen, da sie die Gesamtbaukostenobergrenze überschritten. Der RH stellte fest, dass die Aufhebung der Gesamtbaukostenobergrenze dazu diene, diesen Rückstau abzubauen.

Auswirkung auf Mieterinnen und Mieter

- 5.1 (1) Der Nettomietzins bei aufrechter Wohnbauförderung der Stadt Wien war im Jahr 2019 mit einem Betrag von monatlich insgesamt 4,97 EUR je m² Nutzfläche beschränkt.⁹ Dazu kamen noch der Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag und Bauzinsen. Bei Wohnungen in Hochhäusern erhöhte sich zudem die Nettomietzinsobergrenze um 1 EUR je m² Nutzfläche. Ein vergleichbarer Nettomietzins am freien Markt betrug bei mittlerem Wohnwert laut Immobilienpreisspiegel des Jahres 2018¹⁰ zwischen 7,93 EUR (ab 60 m² Nutzfläche) und 8,69 EUR (bis 60 m² Nutzfläche) je m² Nutzfläche.

Die Stadt Wien legte den höchstmöglichen Nettomietzins im Jahr 2006 mit 3,91 EUR je m² Nutzfläche fest. Erläuterungen zur Festlegung der Nettomietzinsobergrenze lagen nicht vor. Die Stadt Wien hob die Obergrenze jährlich nach dem Verbraucherpreisindex an. Dies führte bis zum Jahr 2019 zu einer Steigerung von 27 %. In der selben Zeit stieg der Baukostenindex von 101,5 Punkten auf 143,4 Punkte um 41 %.

(2) Bei gedeckeltem Nettomietzins und steigenden Bau- und Finanzierungskosten erhöht sich die Tilgungsdauer bis zur Ausfinanzierung. Durch das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz ist geregelt, dass die Annuitäten (Tilgung und Zinsen) der Mieterin oder dem Mieter vorzuschreiben sind. Nach Rückzahlung aller Förder- und Bankdarlehen verlangt das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz¹¹ eine maximale monatliche Grundmiete von 1,80 EUR je m² Nutzfläche (einschließlich Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag, Eigenmittelverzinsung und Umsatzsteuer rd. 4,40 EUR je m² Nutzfläche).

⁹ § 63 Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz

¹⁰ durchschnittliche Nettomiete je m² Nutzfläche ohne Betriebskosten und ohne gesetzliche Umsatzsteuer der Wiener Bezirke des Jahres 2018 für mittleren Wohnwert

¹¹ § 14 Abs. 7a Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz

Entsprechend einem Szenario der Stadt Wien könnten die durchschnittlichen Gesamtbaukosten ausgehend von 1.930 EUR je m² Nutzfläche im Jahr 2019 durch jährliche Baupreissteigerungen von 2 % (Durchschnitt der Jahre 2013 bis 2019) 2.150 EUR je m² Nutzfläche spätestens im Jahr 2025 erreichen. Die Stadt Wien stellte dar, dass bei Gesamtbaukosten von 2.150 EUR je m² Nutzfläche, Grundkosten von 269 EUR je m² Nutzfläche, einem Förderzinssatz von 1 %, einem Bankzinssatz von 3 % und einem Nettomietzins von 4,97 EUR je m² Nutzfläche die Refinanzierungsdauer bei bis zu 38 Jahren liegen würde. Bei Gesamtbaukosten von 1.800 EUR je m² wäre das Projekt nach 31 Jahren ausfinanziert.

Die Stadt Wien hielt in einer weiteren Modellrechnung fest, dass mit Gesamtbaukosten von 2.500 EUR je m² und einem Bankzinssatz von 5 % ein Projekt ökonomisch nicht mehr tragbar wäre.

- 5.2 Der RH merkte kritisch an, dass die Gründe für die Festlegung der Nettomietzhöhe bei aufrechter Wohnbauförderung nicht mehr nachvollziehbar waren. Er hielt aber fest, dass der festgelegte Nettomietzins den Marktpreis deutlich unterschritt und auch soziale Aspekte berücksichtigte.

Der RH verwies darauf, dass sich die Wirtschaftlichkeit eines geförderten Wohnbaus nach dem Mietzins, den Gesamtbau- und Grundkosten sowie der Refinanzierungsdauer richtete. Bei einem weiterhin gesetzlich festgelegten und nach Verbraucherpreisindex valorisierten Nettomietzins von 4,97 EUR je m² Nutzfläche wirkten sich allfällig steigende Bau-, Grund- und Finanzierungskosten nicht unmittelbar auf die Miethöhe aus. Der RH hielt jedoch fest, dass Kostensteigerungen infolge einer längeren Tilgungsdauer von Wohnbauförder- und Bankdarlehen auf die Mieterinnen und Mieter umgelegt werden. Diese profitieren daher erst später von der monatlichen Grundmiete in Höhe von 1,80 EUR je m² Nutzfläche.

Der RH verwies darauf, dass – entsprechend einem Szenario der Stadt Wien – die durchschnittlichen Gesamtbaukosten 2.150 EUR je m² Nutzfläche spätestens im Jahr 2025 erreichen könnten. Außerdem würde sich bei steigenden Zinsen die Tilgungsdauer ausweiten. Der RH hielt fest, dass bei stark steigenden Gesamtbaukosten und Zinsen – wie in dem von der Stadt Wien skizzierten Beispiel mit Gesamtbaukosten von 2.500 EUR je m² Nutzfläche und einem Bankzinssatz von 5 % – ein Wohnbauprojekt ökonomisch nicht mehr tragbar wäre. Bei einem solchen Szenario wäre der Neubau von Wohnungen mit einem monatlichen Nettomietzins von maximal 4,97 EUR je m² Nutzfläche nicht mehr finanzierbar.

Der RH empfahl der Stadt Wien, Lösungsszenarien für einen allfälligen weiteren Anstieg der Grund- und Gesamtbaukosten und für einen allfälligen Anstieg des Zinsniveaus zu erarbeiten.

- 5.3 Laut Stellungnahme der Stadt Wien dürfe die im Jahr 2006 mit 3,91 EUR je m² Nutzfläche festgelegte Nettomietzins-Obergrenze nur jährlich nach dem Verbraucherpreisindex angehoben werden. Die Stadt Wien verwies darüber hinaus auf die seit mehreren Jahrzehnten von der Wohnbaupolitik vorgegebene und im November 2018 in das Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz eingefügte Grundkostenobergrenze. Auf Basis dieser gesetzlichen Vorgaben (Mietzins- und Grundkostendeckelung) würden permanent unter Einbeziehung der gemeinnützigen Bauwirtschaft und der Bankinstitute Lösungsszenarien entwickelt, was auch zahlreiche Verordnungsnovellen und die dem RH vorgelegten Modellrechnungen bekräftigen würden.

Anforderungen an Wärmeschutz und Energieeinsparung

- 6.1 (1) Energieeffizientes Bauen war mit zusätzlichen Gesamtbaukosten verbunden. Eine Studie des Österreichischen Verbands der Gemeinnützigen Bauträger („Energieeffizienz und Wirtschaftlichkeit“) beschäftigte sich im Jahr 2013 mit Energieeinsparung durch Wärmeschutz. Die Studie ergab, dass die Gesamtbaukosten für geförderte Gebäude gemäß den Standards der Jahre 2012 bis 2018 um rd. 110 EUR je m² Nutzfläche höher liegen würden als gemäß den zuvor gültigen Standards. Die Energieeinsparungen seien auch infolge von falschem Nutzerverhalten nur noch gering. Die Erhöhung der thermischen Standards von Wohngebäuden habe zu erheblichen Reduktionen im Energieverbrauch geführt, allerdings nicht in dem Ausmaß, wie es anhand der energetisch-thermischen Einstufung der Wohnbauten zu erwarten gewesen sei. Die Studie sah die Standards der sogenannten Wohnbauförderung 2010 als kostenoptimal an.

(2) Das Ziel zur Verbesserung der Energieeffizienz bei Gebäuden fand sich auf internationaler, europäischer und innerstaatlicher Ebene. Die nachhaltigen Entwicklungsziele der Vereinten Nationen forderten Maßnahmen für nachhaltigere und klimafreundliche Städte. Die Gebäudeeffizienzrichtlinie der EU¹² verlangte, dass bis Ende 2020 alle neuen Gebäude Niedrigstenergiestandard aufweisen sollten. Das Österreichische Institut für Bautechnik (ein Verein, dem alle Bundesländer angehörten) legte die energetischen Anforderungen an Wohngebäude fest, welche die Länder in ihre Landesregelungen übernehmen.

¹² Art. 9 Gebäudeeffizienzrichtlinie 2010/31/EU, ABl. L 2010/153, S. 124 i.d.F. ABl. L 2018/328, S. 1

Eine Kennzahl dafür war der Heizwärmebedarf in Kilowattstunden je m² Bruttogeschosßfläche und Jahr (kWh/m²BGFa). Die Stadt Wien entsprach sowohl in förderrechtlichen Vorgaben als auch – für nicht geförderte Gebäude – in der Wiener Bauordnung dem Ziel der Reduktion des Ausstoßes an Treibhausgasen und regelte den Heizwärmebedarf von Gebäuden. Der für den geförderten Neubau vorgegebene Heizwärmebedarf änderte sich seit dem Jahr 2009 wie folgt:

Tabelle 1: Anforderungen an den Heizwärmebedarf für den geförderten Neubau in Wien

| Heizwärmebedarf | Wohnbau- förderung Anfang 2009 bis Ende 2011 | Wohnbau- förderung Anfang 2012 bis Mitte 2018 | Wiener Bauordnung Anfang 2013 bis Ende 2016 | Wiener Bauordnung Anfang 2017 bis Mitte 2019/ Wohnbau- förderung Mitte 2018 bis Ende 2019 | Wiener Bauordnung/ Wohnbau- förderung Anfang bis Ende 2020 | Wiener Bauordnung/ Wohnbau- förderung ab Anfang 2021 (Niedrigstener- giestandard) |
|------------------|---|--|--|--|---|---|
| | in kWh/m ² BGFa | | | | | |
| Einfamilienhaus | 45,00 | 36,10 | 54,40 | 47,60 | 40,80 | 34,00 |
| Mehrparteienhaus | 24,38 bis 33,75 | 21,40 bis 28,10 | 28,00 bis 40,00 | 24,50 bis 35,00 | 21,00 bis 30,00 | 17,50 bis 25,00 |
| Turm (Hochhaus) | 22,50 | 20,10 | 25,60 | 22,40 | 19,20 | 16,00 |

kWh/m²BGFa = Kilowattstunden je m² Bruttogeschosßfläche und Jahr

Quelle: Stadt Wien

Die von Anfang 2009 bis Ende 2011 in der Wiener Wohnbauförderung gültigen Anforderungen an Neubauten waren gegenüber den ab Anfang 2012 geltenden Standards weniger streng. Mitte 2018 erleichterte die Stadt Wien die Vorgaben für den Heizwärmebedarf in der Wohnbauförderung und glich sie an die Vorgaben der Bauordnung für ungeförderte Bauten an. Die Stadt Wien sah vor, ab Anfang 2020 und ab Anfang 2021 die energetischen Anforderungen neuerlich zu verschärfen und an den Niedrigstenergiestandard heranzuführen.

(3) In einer parlamentarischen Anfragebeantwortung vom April 2019 ging die damalige Ministerin für Nachhaltigkeit und Tourismus¹³ davon aus, dass Österreich bis 2030 ohne zusätzliche Maßnahmen zur Reduktion von Treibhausgasen Emissionszertifikate in Höhe von 1,3 Mrd. EUR bis zu 6,6 Mrd. EUR je nach CO₂-Preis (Preise zwischen 20 EUR und 100 EUR je Tonne CO₂) zukaufen müsse. Diese Kosten hätten zu 80 % der Bund und zu 20 % die Länder zu tragen.¹⁴

6.2 Der RH hielt fest, dass die Stadt Wien den Empfehlungen der Studie „Energieeffizienz und Wirtschaftlichkeit“ insofern folgte, als sie im Jahr 2018 von dem Ziel, in der Wohnbauförderung höhere Standards als in der Bauordnung vorzuschreiben, abging. Der RH verwies weiters darauf, dass die Stadt Wien – bedingt durch Ziele der Vereinten Nationen und Vorgaben der EU – vorsah, strengere Vorgaben zum Heiz-

¹³ Elisabeth Köstinger

¹⁴ schriftliche Anfrage der Abgeordneten Mag. Bruno Rossmann, Kolleginnen und Kollegen an die Bundesministerin für Nachhaltigkeit und Tourismus betreffend „erneut steigende Treibhausgase in Österreich“ (3001/J)

wärmebedarf in der Wiener Bauordnung und für die Wohnbauförderung zu erlassen. Der RH hielt dabei fest, dass ein Verfehlen von Klimazielen Kosten für Bund und Länder aufgrund des notwendigen Ankaufs von Emissionszertifikaten nach sich ziehen würde.

- 6.3 Die Stadt Wien hielt in ihrer Stellungnahme fest, dass sie alle nationalen Zielsetzungen zeitgerecht und bestimmungsgemäß umgesetzt habe. Ab dem Jahr 2018 sei die Anforderung der Wiener Wohnbauförderung für die Gebäudehülle auf die kontinuierlich erhöhten Anforderungen der Bauordnung für Wien zurückgesetzt worden. Damit habe die Stadt Wien die in einer Art. 15a B-VG Vereinbarung festgehaltenen Maßnahmen im Gebäudesektor zum Zweck der Reduktion des Ausstoßes an Treibhausgasen vollinhaltlich umgesetzt. Die Erleichterung der Anforderung habe die Stadt Wien mit zusätzlichen Baukostenzuschüssen für eine optimalere Gebäudehüllenqualität kombiniert.

Wohnbauinitiative 2011

Ziele

- 7.1 Mit der Wohnbauinitiative 2011 startete die Stadt Wien im Jahr 2011 ein Wohnungsneubauprogramm außerhalb des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhausanierungsgesetzes. Vertreterinnen und Vertreter des Büros der Geschäftsgruppe Wohnen, Wohnbau und Stadterneuerung setzten die für die Wohnbauförderung zuständige MA 50 im März 2011 über das Vorhaben in Kenntnis. Wesentlicher Unterschied zur gesetzlich geregelten Wiener Wohnbauförderung war, dass im Rahmen der Wohnbauinitiative 2011 keine Grund- und Baukostenangemessenheitsprüfung erfolgte. Die bis Juni 2018 gültige Gesamtbaukostenobergrenze (TZ 3) galt nicht. Die durchschnittlichen Baukosten der im Rahmen der Wohnbauinitiative 2011 fertiggestellten Projekte lagen mit 1.768 EUR je m² Nutzfläche jedoch unter der zuletzt geltenden Gesamtbaukostenobergrenze von 1.800 EUR je m² Nutzfläche. Zudem waren hinsichtlich Energieeffizienz von Gebäuden die ab Anfang 2012 geltenden strengeren Vorgaben nicht einzuhalten, sondern die bis dahin geltenden Anforderungen (TZ 6). Es galt keine Einkommensobergrenze für Mieterinnen und Mieter.

Zur Finanzierung der Wohnbauinitiative nahm die Finanzverwaltung der Stadt Wien auf Ersuchen der Geschäftsgruppe Wohnen, Wohnbau und Stadterneuerung von der Österreichischen Bundesfinanzierungsagentur im April bzw. Juni 2011 Darlehen von insgesamt 300 Mio. EUR zu einem fixen Zinssatz von 3,65 % und mit einer Laufzeit bis April 2022 auf. Die Weitergabe an die Wohnbauträger erfolgte durch die MA 50 zu einem Zinssatz von 3,90 %.

Die Stadt Wien plante ursprünglich, 6.250 Wohnungen mit den Mitteln der Wohnbauinitiative 2011 zu errichten. Bis Mitte 2019 wurden insgesamt 4.497 neue Wohnungen fertiggestellt. Bei einem genehmigten Projekt mit 1.400 Wohnungen (22. Wiener Gemeindebezirk) war mit dem Bau noch nicht begonnen worden, und ein Projekt mit 160 Wohnungen (23. Wiener Gemeindebezirk) befand sich noch in Bau. Insgesamt würden aufgrund der Wohnbauinitiative 6.057 Wohnungen entstehen. 16 Projekte mit 3.711 Wohnungen bauten bzw. sollten gewerbliche Bauträger bauen und 19 Projekte mit 2.346 Wohnungen gemeinnützige Bauträger. 24 Projekte beanspruchten Fördermittel, elf Bauträger keine. Diese profitierten von der vergünstigten Bereitstellung von Grundstücken der Stadt Wien und unterlagen damit auch den Bedingungen der Wohnbauinitiative 2011.

Die Bauträger riefen die von der Stadt Wien zur Verfügung gestellten 300 Mio. EUR nicht zur Gänze ab. Dies deshalb, weil das inzwischen gesunkene Zinsniveau dazu führte, dass der Fixzinssatz von 3,90 % nicht attraktiv für sie war. Ein Fördervolumen von 219,99 Mio. EUR wurde für Projekte im Rahmen der Wohnbauinitiative 2011 oder zur Refinanzierung von Wohnbauförderprojekten aus dem Jahr 1984 verwendet. Für die Wohnbauinitiative 2013 wendete die Stadt Wien für Neubauprojekte 50,55 Mio. EUR und für Sanierungsprojekte 35,48 Mio. EUR auf.¹⁵

- 7.2 Der RH kritisierte, dass die Stadt Wien, anstatt das Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz zu novellieren, mit der Wohnbauinitiative 2011 kurzfristig eine zusätzliche Fördermöglichkeit eröffnete. Sie unterließ es damit, erkannten Reformbedarf in der Wohnbauförderung gesetzlich umzusetzen. Darüber hinaus hielt der RH kritisch fest, dass die Stadt Wien die mit der Wohnbauinitiative 2011 verfolgten Ziele, 6.250 Wohnungen bis Mitte 2019 zu errichten, mit 4.497 (rd. 72 %) noch nicht erreichte.

[Der RH empfahl der Stadt Wien, Wohnbauförderungen auf Grundlage des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes zu vergeben und bei Reformbedarf auf dessen Änderung hinzuwirken.](#)

- 7.3 Die Stadt Wien hielt in ihrer Stellungnahme fest, dass sie sich zur transparenten Vergabe von Wohnbauförderung bekenne. Sie sei bestrebt, Wohnbauförderung nur auf Grundlage des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes zu vergeben. Im Zuge der weltweiten Finanzkrise 2008, der Aufhebung der Zweckwidmung für Wohnbaufördermittel und des Budgetkonsolidierungskurses von Bund, Ländern und Gemeinden sei es notwendig gewesen, neben der langfristigen Finanzplanung kurzfristige Maßnahmen vorzusehen. Dies sei einerseits durch die Aufnahme zusätzlicher Finanzmittel und andererseits durch die Bereitstellung nicht rechtzeitig abrufbarer Transferzahlungen für leistbares Wohnen erfolgt.

¹⁵ Da auch bereits rückgeführte Mittel wieder eingesetzt wurden, ergab sich eine Summe von 306,03 Mio. EUR.

Da der Genehmigungsprozess auf Landesebene mehr Zeit beanspruche und landesgesetzliche Regelungen in erster Linie mehrjährige Fördermaßnahmen abbilden sollten, sei für kurzfristige Fördermaßnahmen wie z.B. die Wohnbauinitiative 2011 mehr Flexibilität zu erwirken.

- 7.4 Der RH verwies gegenüber der Stadt Wien nochmals darauf, dass sie zwar einen Reformbedarf – wie den in ihrer Stellungnahme erwähnten langen Genehmigungsprozess – erkannte, eine gesetzliche Umsetzung jedoch unterblieb. Er erachtete es aus Gründen der Transparenz weiterhin für zweckmäßig, Wohnbaufördermaßnahmen vollständig in den bestehenden Regelwerken abzubilden.

Auswirkungen auf Mieterinnen und Mieter

- 8.1 Die Stadt Wien bot den geförderten Bauträgern im Rahmen der Wohnbauinitiative 2011 zwei Varianten einer Mietpreisbildung an:

- Die Nettomiete war mit maximal 6,10 EUR je m² Nutzfläche zu begrenzen. Der zu leistende Finanzierungsbeitrag lag bei maximal 150 EUR je m² Nutzfläche.
- Die Nettomiete durfte maximal 4,75 EUR je m² Nutzfläche betragen. Der zu leistende Finanzierungsbeitrag sollte bei höchstens 500 EUR je m² Nutzfläche liegen.

Die Miethöchstgrenze galt bis Ende der Darlehenslaufzeit bzw. zehn Jahre nach Fertigstellung einer Anlage. Nach diesem Zeitpunkt gab es mehrere Szenarien für Mieterinnen und Mieter:

- Bei bestehenden Mietverträgen ändert sich auch nach Ablauf der Miethöchstgrenze der Mietzins nicht.
- Die Mietpreisbildung bei gemeinnützigen Bauvereinigungen unterliegt weiter den Mietzinsbildungsvorschriften des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes.
- Gewerbliche Bauträger können bei Neuvermietungen Marktmieten verlangen.

Bei der MA 50 lagen keine Szenarien zur Wohnkostenentwicklung für die Zeit nach Ende der Mietzinsbindung vor. Sie ging jedoch bei dem bestehenden niedrigen Zinsniveau von günstigeren Refinanzierungskosten der Bauträger aus.

- 8.2 Der RH verwies darauf, dass nach Tilgung der Darlehen für die Wohnbauinitiative 2011 nicht in bestehende Mietverhältnisse eingegriffen wird.

Er verwies weiters darauf, dass im Rahmen der Wohnbauinitiative 2011 gemeinnützige Bauträger 2.346 Wohnungen (39 % der Wohnungen) errichteten, die nach Ende der Darlehenslaufzeit bzw. zehn Jahre nach Fertigstellung der Mietpreisbildung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes unterliegen.

Die Möglichkeit, dass im Rahmen der Wohnbauinitiative 2011 von gewerblichen Bauträgern errichtete Wohnungen nach Tilgung der Darlehen nicht mehr den damit verbundenen Mietzinsvorschriften unterlagen, war nach Ansicht des RH grundsätzlich mit den Bestimmungen des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes vergleichbar. Der RH verwies jedoch kritisch darauf, dass dies auch für gewerbliche Bauträger galt, die von der Stadt Wien vergünstigt Liegenschaften erhalten hatten.

Der RH empfahl der Stadt Wien, im Falle von Liegenschaftsverkäufen zu vergünstigten Konditionen an gewerbliche Bauvereinigungen diese zu einer mit gemeinnützigen Bauvereinigungen vergleichbaren Mietzinsbildung zu verpflichten.

- 8.3 Laut Stellungnahme der Stadt Wien komme sie der Empfehlung bereits nach, indem sie in städtebaulichen Verträgen entsprechende Mietzinskonditionen vereinbare. Weiters sei im Jahr 2018 sichergestellt worden, dass im Rahmen der Widmungskategorie „Geförderter Wohnbau“ errichtete Wohnungen für einen Zeitraum von 40 Jahren der Mietzinsbildungsvorschrift des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes zu unterstellen seien.

Auswirkungen auf den Stadthaushalt

- 9.1 Laut den sogenannten „Maastricht-Kriterien“ durften der öffentliche Schuldenstand nicht mehr als 60 % des Bruttoinlandsprodukts und das öffentliche Defizit nicht mehr als 3 % des Bruttoinlandsprodukts betragen.¹⁶

Im Rechnungsabschluss der Stadt Wien wurden Mittel der Wohnbauinitiative 2011 in Höhe von 300 Mio. EUR erfasst. Der Berechnung des öffentlichen Schuldenstands lag das Bruttokonzept zugrunde. Das bedeutete, dass der Stand der finanziellen Verbindlichkeiten des Staates ohne Gegenrechnung von finanziellen Vermögenswerten zu ermitteln war. Somit waren die Verbindlichkeiten der Wohnbauinitiative 2011 im Schuldenstand der Stadt Wien bis zur Rückzahlung im Jahr 2022 enthalten.

Bei der Berechnung des sogenannten Maastricht-Defizits werden Einzahlungen und Auszahlungen berücksichtigt, wenn sie ökonomisch eine Verschlechterung oder Verbesserung der Haushaltssituation bedeuteten. Da der Aufnahme der Mittel für die Wohnbauinitiative 2011 Forderungen der Stadt Wien gegenüber Wohnbauträgern gegenüberstanden, war die Aufnahme der 300 Mio. EUR für die Wohnbauinitiative 2011 im Maastricht-Defizit im Jahr 2011 nicht relevant.

¹⁶ Protokoll (Nr. 12) zum Vertrag über die Arbeitsweise der Europäischen Union über das Verfahren bei einem übermäßigen Defizit, ABl. 2008 C 115/279

- 9.2 Der RH hielt fest, dass die Darlehen der Wohnbauinitiative 2011 in Höhe von 300 Mio. EUR maastrichtkonform in den Schulden der Stadt Wien bis zur Rückzahlung im Jahr 2022 enthalten waren (zum tatsächlich abgerufenen Betrag siehe TZ 7).

SMART–Wohnungen

Wohnungsbestand

- 10.1 (1) Ab dem Jahr 2012 etablierte die Stadt Wien ein Wohnbauprogramm, das durch die Errichtung von sogenannten SMART–Wohnungen zusätzlich zur regulären Wohnbauförderung kostengünstigen Wohnraum schaffen sollte. Dieses Ziel stand im Einklang mit den Zielen der Vereinten Nationen für eine nachhaltige Entwicklung und dabei insbesondere dem Ziel 11.1, den Zugang zu angemessenem, sicherem und bezahlbarem Wohnraum sicherzustellen.

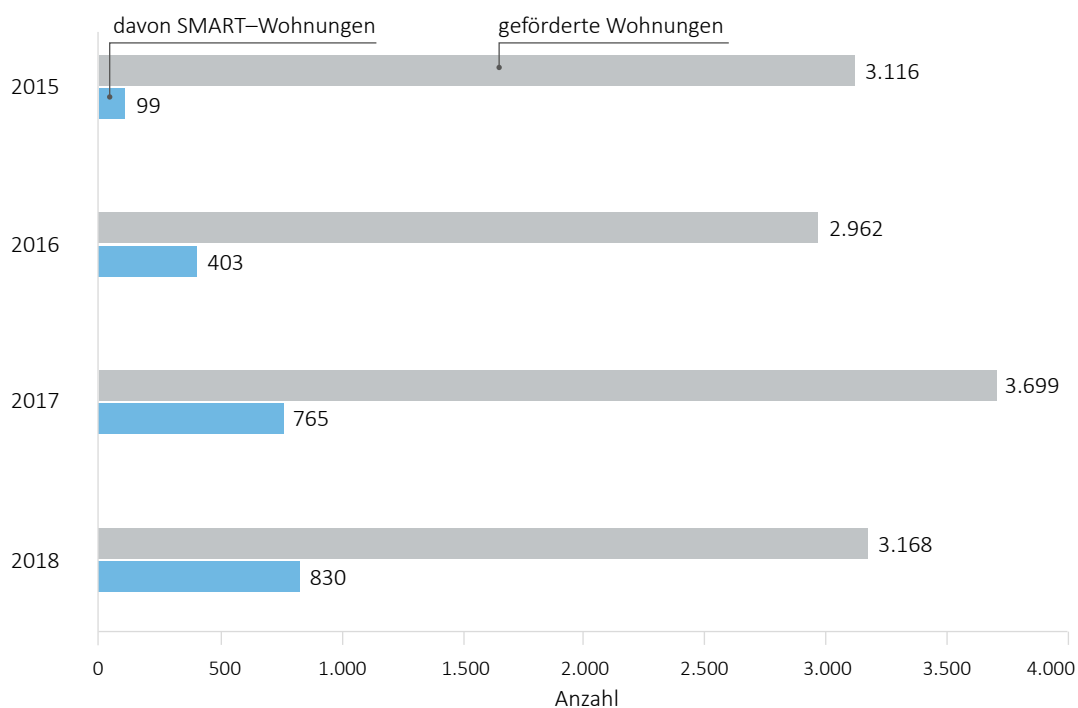
SMART–Wohnungen waren maximal 100 m² groß und hatten bis zu fünf Zimmer. Die für die Mieterinnen und Mieter einer SMART–Wohnung anfallenden Kosten waren wie folgt begrenzt:

- Der Finanzierungsbeitrag (Baukosten– und Grundkostenbeitrag) war mit 60 EUR je m² Nutzfläche beschränkt. Diese Obergrenze galt lediglich für SMART–Wohnungen. Bei der regulären Wohnbauförderung war der Finanzierungsbeitrag mit höchstens 12,5 % der Gesamtbaukosten beschränkt.
- SMART–Wohnungen unterlagen für den Förderzeitraum – wie auch die übrigen von der Stadt Wien mit Landesdarlehen oder mit nicht rückzahlbaren Beiträgen geförderten Wohnungen – einer Nettomietzinsobergrenze von 4,97 EUR je m² Nutzfläche und Monat im Jahr 2019. In der Förderzusicherung war die Stadt Wien allerdings berechtigt, eine niedrigere Nettomietzinsobergrenze festzulegen.¹⁷
- Zusätzlich durfte der monatliche Bruttomietzins, das ist der monatliche Nettomietzins zuzüglich Baurechtszins, Erhaltungs– und Verbesserungsbeitrag, Betriebskosten und Umsatzsteuer (ohne Kosten für Heizung und Warmwasser), höchstens 7,50 EUR je m² Nutzfläche und Monat betragen. Für die reguläre Wohnbauförderung gab es keine explizite Bruttomietzinsobergrenze.

¹⁷ § 63 Wiener Wohnbauförderungs– und Wohnhaussanierungsgesetz

Die Anzahl der jährlich fertiggestellten und geförderten Wohnungen und der fertiggestellten SMART-Wohnungen seit Beginn des Wohnbauprogramms entwickelte sich in den Jahren 2015 bis 2018 in der Stadt Wien wie folgt:

Abbildung 3: Anzahl der jährlich fertiggestellten und geförderten Wohnungen und der fertiggestellten SMART-Wohnungen der Stadt Wien



Quelle: Stadt Wien; Darstellung: RH

Die ersten SMART-Wohnungen stellten die geförderten Bauträger im Jahr 2015 fertig. Diese Anzahl erhöhte sich von 99 Wohnungen im Jahr 2015 auf 830 Wohnungen im Jahr 2018. Während geförderte Bauträger im Jahr 2015 lediglich 3 % der geförderten Wohnungen als SMART-Wohnungen fertigstellten, erreichten die SMART-Wohnungen im Jahr 2018 bereits einen Anteil von 26 %. Die bis August 2019 von geförderten Bauträgern insgesamt fertiggestellten 2.619 SMART-Wohnungen waren im August 2019 bereits zur Gänze vergeben.

(2) Mieterinnen und Mieter gemeinnütziger Wohnungen hatten u.a. nur dann einen Anspruch auf nachträgliche Übertragung der geförderten Wohnung in ihr Eigentum, wenn

- die Wohnung einer gemeinnützigen Bauvereinigung gehörte und
- diese einen Finanzierungsbeitrag von mehr als 72,07 EUR¹⁸ je m² Nutzfläche eingehoben hatte.

Mieterinnen und Mieter von SMART-Wohnungen gemeinnütziger Bauvereinigungen hatten jedoch keinen gesetzlichen Anspruch auf Übertragung der SMART-Wohnung in ihr Eigentum, da der dafür vorgesehene Mindestfinanzierungsbeitrag von 72,07 EUR je m² Nutzfläche über dem Finanzierungsbeitrag für SMART-Wohnungen von 60 EUR je m² Nutzfläche lag. Bestand kein gesetzlicher Anspruch, stand es dem jeweiligen geförderten Bauträger frei, mit den Mieterinnen und Mietern eine nachträgliche Übertragung der Wohnung in deren Eigentum zu vereinbaren.¹⁹

Mehr als 90 % der bisher fertiggestellten SMART-Wohnungen gehörten gemeinnützigen Bauvereinigungen.

- 10.2 Der RH wertete das Wohnbauprogramm für SMART-Wohnungen positiv, weil die geförderten Bauträger verstärkt Wohnraum zur Verfügung stellten, der insbesondere aufgrund des beschränkten Finanzierungsbeitrags den Zugang für Bürgerinnen und Bürger zu leistbaren Wohnungen erleichterte. Die Errichtung von SMART-Wohnungen trug damit zur Umsetzung der Ziele der Vereinten Nationen für eine nachhaltige Entwicklung bei. Der RH wies darauf hin, dass die gemeinnützigen Bauvereinigungen entscheiden konnten, inwieweit SMART-Wohnungen dem gemeinnützigen Wohnbau erhalten bleiben sollten, da der gesetzliche Anspruch auf Übertragung des Eigentums an die Mieterinnen und Mieter aufgrund der Beschränkung des Finanzierungsbeitrags für SMART-Wohnungen ausgeschlossen war.

¹⁸ Gemäß § 15c Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz war ein Betrag im Ausmaß von mehr als 50 EUR je m² Nutzfläche einzuheben. Der Betrag war jeweils zum 1. April nach dem von der Statistik Austria für das vorangegangene Jahr verlautbarten Verbraucherpreisindex 1996 anzupassen. Die Grenze betrug zu Beginn des SMART-Wohnbauprogramms 63,97 EUR (Stichtag 1. April 2012) und zur Zeit der Gebarungsüberprüfung 72,07 EUR (Stichtag 1. April 2019).

¹⁹ § 15b Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz und § 77 Abs. 2 und 3 Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz

Förderung

- 11.1 (1) Die Stadt Wien unterstützte den Bau von SMART–Wohnungen – zusätzlich zur regulären Wohnbauförderung – durch die Gewährung einer weiteren Förderung in Höhe von 150 EUR je m² Nutzfläche in Form eines Landesdarlehens mit einer halbjährlichen Verzinsung von 0,5 %. Die als Superförderung bezeichnete Förderung orientierte sich an der in der Neubauverordnung 2007 geregelten Superförderung. Diese entsprach jedoch nicht den Anforderungen für SMART–Wohnungen. Die konkreten Anforderungen für SMART–Wohnungen, wie die Höhe von Finanzierungsbeitrag und Bruttomietzins, waren nicht in den Regelwerken der Stadt Wien über die Wohnbauförderung, insbesondere der Neubauverordnung 2007, enthalten.

Alternativ zur Superförderung bot die Stadt Wien für SMART–Wohnungen im Jahr 2015 einen nicht rückzahlbaren Zuschuss in Höhe von 200 EUR je m² Nutzfläche an, der ebenfalls nicht in den Regelwerken der Stadt Wien, insbesondere der Neubauverordnung 2007, abgebildet war.

Die bis zur Zeit der Gebarungsüberprüfung für SMART–Wohnungen zugesicherten Fördermittel betragen insgesamt 55,25 Mio. EUR.

- (2) Ab dem Jahr 2013 waren die geförderten Bauträger verpflichtet, je Bauplatz mindestens ein Drittel der Wohnungen als SMART–Wohnungen anzubieten. Ab Oktober 2019 musste mindestens die Hälfte der Wohnungen je Bauplatz als SMART–Wohnungen ausgestaltet werden.

Weiters beschloss die Stadt Wien Ende 2018 eine seit März 2019 geltende neue Widmungskategorie „Geförderter Wohnbau“ in der Wiener Bauordnung.²⁰ Die Stadt Wien plante, bei Liegenschaften, die in Wohngebiete umgewidmet werden, zwei Drittel der Flächen für den geförderten Wohnbau vorzusehen.

- 11.2 (1) Der RH wies kritisch darauf hin, dass die konkreten Anforderungen für die Gewährung einer Förderung für SMART–Wohnungen nicht in den Regelwerken der Stadt Wien über die Wohnbauförderung, insbesondere in der Neubauverordnung 2007, enthalten waren. Die gleichzeitige Verwendung des Begriffs Superförderung sowohl für SMART–Wohnungen als auch für Förderungen gemäß Neubauverordnung 2007 erachtete der RH aufgrund der unterschiedlichen Anforderungen für den Erhalt der Förderung als intransparent, weil sie zu Missverständnissen führen konnte.

²⁰ § 4 Abs. 2 Bauordnung für Wien, LGBL. 11/1930 i.d.g.F.

(2) Der RH ging davon aus, dass der Bestand an SMART–Wohnungen in den Jahren nach der Gebarungsüberprüfung weiter ansteigen wird: Dies deshalb, weil hinkünftig bei der Umwidmung in Wohngebiete zwei Drittel von neuzubauenden Wohnflächen für den geförderten Wohnbau verwendet werden sollen und geförderte Bauträger in der Folge verpflichtet waren, mindestens die Hälfte der errichteten Wohneinheiten je Bauplatz als SMART–Wohnungen anzubieten. Der RH gab zu bedenken, dass aufgrund der Zwei–Drittel–Regelung in der Widmungskategorie „Geförderter Wohnbau“ mit neuen Förderinteressenten auf Bauträgerseite zu rechnen sein wird. Als umso wichtiger erachtete es der RH, bei einer Förderung, die für die Hälfte sämtlicher geförderter Wohnungen relevant war, die Rahmenbedingungen und konkreten Anforderungen möglichst transparent und vollständig in den Regelwerken festzulegen. Damit würde die Stadt Wien auch sämtlichen Bauträgern eine vorausschauende und umfassende Planung für den geförderten Wohnbau ermöglichen.

Der RH empfahl der Stadt Wien, die Förderbedingungen für SMART–Wohnungen vollständig in den Regelwerken, insbesondere in der Neubauverordnung 2007, abzubilden.

- 11.3 Die Stadt Wien vertrat in ihrer Stellungnahme die Ansicht, dass eine Bruttomietzinsregelung im Sinne der Art. 15a B–VG Vereinbarung über Maßnahmen bei der Förderung des Wohnbaus und der Wohnhaussanierung aus dem Jahr 1989 verfassungswidrig sei. Dies deshalb, weil nur die mit der Refinanzierung von Grund– und Baukosten notwendigen Bestimmungen, jedoch keine Betriebskosten oder Umsatzsteuer einschränkenden Regelungen erlassen werden dürften. Überdies dürfe auch nicht gegen das dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz immanente Kostendeckungsprinzip verstoßen werden.

Da den Mieterinnen und Mietern von SMART–Wohnungen leistbares Wohnen ermöglicht werden solle, sei es auch nicht zielführend, alle Kriterien, wie z.B. Wohnungsgrößen, in der Neubauverordnung 2007 zwingend vorzugeben. Bei Nichteinhaltung der Bedingungen sei die Förderung zu widerrufen und die Mieterinnen und Mieter hätten die höheren Mietkosten selbst zu tragen.

Im Jahr 2019 seien in einer Novelle der Neubauverordnung 2007 nachvollziehbare Kriterien für SMART–Wohnungen festgelegt worden. Projektbezogene Bedingungen und Auflagen sollten allerdings wie bisher in einer Förderzusicherung mit den geförderten Bauträgern vereinbart werden, damit die notwendige Flexibilität zugunsten zukünftiger Mieterinnen und Mieter erhalten bleibe.

- 11.4 Der RH hielt gegenüber der Stadt Wien fest, dass er das Bauprogramm für SMART-Wohnungen positiv wertete. Dies deshalb, weil SMART-Wohnungen im Einklang mit den Zielen der Vereinten Nationen für eine nachhaltige Entwicklung den Zugang für Bürgerinnen und Bürger zu leistbaren Wohnungen erleichterten.²¹

Dennoch erachtete der RH eine für die Bauträger transparente Regelung der Förder Voraussetzungen als zweckmäßig. Er verwies nochmals darauf, dass die im Jahr 2019 erfolgte Novelle der Neubauverordnung 2007 die Anforderungen an eine sogenannte Superförderung für SMART-Wohnungen nicht berücksichtigte, und verblieb daher bei seiner Empfehlung, diese entsprechend abzubilden.

- 12.1 (1) Aufgrund steigender Baukosten bestand das Risiko, dass die Anforderungen für SMART-Wohnungen, insbesondere der höchstzulässige Bruttomietzins, nicht mehr finanzierbar waren. Anhand einer Modellrechnung stellte die Stadt Wien einen zusätzlichen Bedarf an Förderungen von rd. 70 Mio. EUR für die in den Jahren 2016 bis 2018 bereits genehmigten Projekte fest, um den geförderten Bauträgern weiterhin die Umsetzung der Anforderungen für SMART-Wohnungen zu ermöglichen.

Die Stadt Wien novellierte daher Mitte 2019 die Neubauverordnung 2007 und erweiterte die Förderung insbesondere auch für SMART-Wohnungen.²² Neben den bisherigen Fördermöglichkeiten gewährte die Stadt Wien rückwirkend ab dem Jahr 2016 bei Überschreiten der Baukostenobergrenze von 1.800 EUR je m² Nutzfläche²³ entweder einen nicht rückzahlbaren Zuschuss von bis zu 150 EUR je m² und ein weiteres Landesdarlehen von bis zu 100 EUR je m² oder ein Landesdarlehen von bis zu 250 EUR je m² Nutzfläche. Die Gewährung dieser zusätzlichen Fördermöglichkeiten war an die Bedingung geknüpft, dass der monatliche Nettomietzins 3,97 EUR je m² Nutzfläche nicht überschreiten durfte. Zusätzlich war vorgesehen, dass

- die durchschnittliche Nutzfläche aller nach dieser Fördermöglichkeit unterstützten Wohnungen maximal 65 m² betrug und
- der Finanzierungsbeitrag nicht höher als 60 EUR je m² Nutzfläche sein durfte.

(2) Eine Querfinanzierung von SMART-Wohnungen durch die übrigen Wohnungen innerhalb einer Anlage bzw. Liegenschaft war aus den Wohnbauförderakten nicht erkennbar. Wohl aber erfolgten die gesetzlich vorgesehene Festlegung des Hauptmietzinses und die Aufteilung der Baukosten innerhalb gleich geförderter Wohnungen nach Nutzwerten und nicht nach Nutzflächen.²⁴ Der Nutzwert spiegelte die Wohn-

²¹ siehe Ziel 11.1 der Vereinten Nationen für eine nachhaltige Entwicklung (Zugang zu angemessenem, sicherem und bezahlbarem Wohnraum)

²² § 6a Neubauverordnung 2007

²³ inklusive Balkon- und Terrassenflächen, die einen baulichen Bestandteil des Baukörpers bilden und nicht in Eigengärten situiert sind, im Ausmaß von einem Drittel, maximal jedoch 6 % der Nutzfläche

²⁴ vgl. § 2 Z 8 und § 63 Abs. 4 Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz

qualität in einer Wohnung wider, da bei der Ermittlung des Nutzwerts für eine Wohnung Zu- und Abschläge berücksichtigt wurden, wie die folgende Tabelle beispielhaft zeigt:

Tabelle 2: Beispiele für Zu- und Abschläge bei der Ermittlung von Nutzwerten

| Zuschläge bei Wohnungen | | Abschläge bei Wohnungen | |
|-------------------------|-----------------|----------------------------------|----------------|
| im Terrassengeschoß | bis +25 % | im Erdgeschoß | -5 % bis -15 % |
| mit angrenzendem Garten | bis +10 % | im Dachgeschoß (Schrägen/Gauben) | bis -15 % |
| mit Balkon/Terrasse | +15 % bis +25 % | mit Straßenlage | -5 % bis -20 % |
| mit zusätzlichem Bad | +5 % | mit Gangküche/Kochnische | -5 % |
| mit Lift | +10 % | mit schlechter Belichtung | bis -5 % |

Quelle: Stadt Wien

Wohnungen mit gleich großen Nutzflächen konnten somit unterschiedliche Nutzwerte und dadurch verschieden hohe Hauptmietzinse aufweisen.

Generell galten für Wohnungen gemeinnütziger Bauvereinigungen, deren Darlehen noch nicht getilgt waren, die Prinzipien der Angemessenheit und Kostendeckung bei der Bemessung der Mieten. Gewerbliche Bauträger, insbesondere auch gewerbliche Tochterunternehmen gemeinnütziger Bauvereinigungen, konnten hingegen im Regelfall die Miethöhe für ihre nach 1945 ohne Wohnbauförderung errichteten Wohnungen frei wählen und der jeweiligen Marktsituation anpassen.

12.2 (1) Der RH wertete die Bemühungen der Stadt Wien positiv, die Förderungen derart zu gestalten, dass es den geförderten Bauträgern möglich war, die von der Stadt Wien festgelegten Anforderungen für SMART-Wohnungen zu erfüllen, ohne dabei Mieterinnen und Mieter in geförderten Wohnbauten zusätzlich zu belasten.

(2) Der RH verwies darauf, dass Mieterinnen und Mieter von geförderten Wohnungen mit höherer Wohnqualität mit höheren Mietzinsen je m² Nutzfläche belastet waren als Mieterinnen und Mieter von Wohnungen mit niedrigerer Wohnqualität. Die Miethöhe frei finanzierter Wohnungen konnten die gewerblichen Bauträger beliebig festsetzen. Der RH erkannte darin einen gewissen Gestaltungsspielraum der Bauträger insbesondere bei der Planung des Wohnbauprojekts.

Vorzeitige Darlehenstilgungen

Regelung

- 13.1 Die Stadt Wien konnte geförderten Bauträgern auf Grundlage des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes gestatten, Wohnbauförderdarlehen vorzeitig zu tilgen.²⁵ Tilgte ein Wohnbauträger diese Darlehen vollständig, war dieser nicht mehr an die Bestimmungen des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes, wie eine gesetzlich begrenzte Miete, gebunden.

In den Jahren 2009 bis 2018 zahlten gewerbliche und gemeinnützige Bauträger bei 257 Wohnanlagen insgesamt einen aushaftenden Darlehensbetrag von 309,93 Mio. EUR vorzeitig zurück.

Für die Rückzahlungen von Darlehen ab dem 2009 bis Ende 2018 für 92 Wohnanlagen mit einem aushaftenden Betrag von 75,06 Mio. EUR gewährte die Stadt Wien keine Ermäßigung auf den Nominalwert des aushaftenden Darlehens. Abschläge auf den Nominalwert gewährte die Stadt Wien in den Jahren 2009 bis 2012 für 165 Wohnanlagen. Bei einem aushaftenden Betrag von 266,92 Mio. EUR betrug die Rückzahlungen 234,87 Mio. EUR, die Ermäßigungen daher 32,05 Mio. EUR. Die Stadt Wien hatte zu den ermäßigten Rückzahlungen ein Merkblatt veröffentlicht, in dem sie im Wesentlichen auf den rechtlichen Rahmen des Rückkaufs verwies. Umfassende Richtlinien mit Hinweisen, unter welchen Bedingungen ein Wohnbauförderträger die geförderten Darlehen zurückbezahlen konnte, oder zu den Folgen für die Mieterinnen und Mieter (u.a. nicht mehr anwendbare Mietzinsobergrenze), lagen nicht vor.

Unabhängig davon, ob ein Abschlag auf den Nominalwert im Rahmen der Rückzahlung vorlag, konnten die Bauträger aufgrund des zur Zeit der Gebarungsüberprüfung niedrigen Zinsniveaus bei Rückzahlung höher verzinsten Wohnbauförderdarlehen Zinsvorteile lukrieren. Der Stadt Wien entgingen dadurch Zinseinnahmen, was einer zusätzlichen Förderung für die Bauträger gleichkam. Berechnungen über die Höhe des Zinsentgangs stellte die Stadt Wien nicht an.

Begünstigte Rückzahlungen auf Grundlage des Rückzahlungsbegünstigungsgesetzes 1987²⁶ fanden – laut Auskunft der Stadt Wien – im überprüften Zeitraum nicht mehr statt.

²⁵ § 70 Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz

²⁶ BGBl. 340/1987 i.d.g.F.

- 13.2 Der RH verwies darauf, dass es im Ermessen der Stadt Wien lag, Begünstigungen für die vorzeitige Darlehenstilgung zu gewähren. Angesichts der damit verbundenen potenziellen Einnahmenverluste, des Verzichts auf Zinseinnahmen sowie der Auswirkungen auf die rechtliche Stellung der Mieterinnen und Mieter kritisierte der RH das Fehlen von Richtlinien der Stadt Wien über die vorzeitige Darlehensrückzahlung.

[Der RH empfahl der Stadt Wien, Richtlinien für die vorzeitige Darlehensrückzahlung durch gemeinnützige Bauträger auszuarbeiten und zu veröffentlichen.](#)

Der RH merkte weiters kritisch an, dass die Stadt Wien neben den ausgewiesenen Ermäßigungen von 32,05 Mio. EUR im Falle von vorzeitigem Tilgungen auch auf Zinseinnahmen verzichtete. Der RH kritisierte, dass die Stadt Wien nicht berechnete, wie hoch diese zusätzliche Förderung der Bauträger durch den Verzicht auf Zinszahlungen ausfiel. Die damit erfolgte Förderung des sozialen Wohnbaus durch die Stadt Wien war somit nicht ausgewiesen und daher intransparent.

[Der RH empfahl der Stadt Wien, den Zinsverlust für die Stadt Wien bei einer vorzeitigen Darlehenstilgung durch gemeinnützige Bauträger zu berechnen und transparent auszuweisen.](#)

- 13.3 Die Stadt Wien sagte die Umsetzung der Empfehlungen zu.

Im Hinblick auf die bisherige Vorgangsweise hielt sie ergänzend fest, dass sie seit dem Jahr 2013 keine vorzeitig begünstigten Darlehensrückzahlungen mit Nachlass, sondern nur Darlehensrückführungen bei Mietkauf im Sinne der Pauschalierungsverordnung sowie gänzliche Darlehensrückzahlungen gewährt habe. Daher gebe es keine Richtlinie. Außerdem vergebe die Stadt Wien seit rd. 20 Jahren nur mehr Landesdarlehen mit einer Verzinsung von 1 %. Dadurch seien – im Vergleich zu den gewährten Landesdarlehen nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1984 mit 6 % Verzinsung – allfällige Zinsgewinne für die Darlehensnehmerinnen und Darlehensnehmer bzw. die Zinsverluste für die Stadt Wien nur mehr von untergeordneter Bedeutung.

Verlustberechnungen habe die Stadt Wien nicht durchgeführt, weil

- die vorzeitigen Darlehensrückzahlungen im Zuge von Umfinanzierungen der Mietensenkung gedient hätten,
- aufgrund der inhaltlichen Ausgestaltung der Förderzusicherung die Rückzahlung nicht verhindert hätte werden können,
- Konsumentenschutzorganisationen es nicht zugelassen hätten, dass die Stadt Wien bei stark sinkenden Kapitalmarktzinsen selbst weiterhin 6 % Zinsen verrechnet hätte und
- die Stadt Wien durch die vorzeitigen Darlehensrückführungen rd. 6.000 Wohneinheiten zusätzlich fördern habe können, die ansonsten entweder frei finanziert oder später mit höheren Baukosten und höherem Förderaufwand errichtet worden wären.

Auswirkungen auf Mieterinnen und Mieter

- 14.1 (1) Gemäß den im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz festgehaltenen Voraussetzungen hatten Mieterinnen und Mieter gegenüber gemeinnützigen Bauträgern Anspruch auf Übertragung ihrer Wohnung in ihr Eigentum. Voraussetzung dafür war bis Juli 2019, dass die Wohnbauförderung beim Kaufangebot der gemeinnützigen Bauvereinigung aufrecht war.²⁷ Seit Inkrafttreten einer Novelle im August 2019 musste die Förderung bei Abschluss des Mietvertrags aufrecht sein.²⁸

Zum Kaufpreis einer zu übertragenden Wohnung hielt der RH fest, dass die Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes²⁹ (z.B. wegen interpretationsbedürftiger Begriffe) unklar waren.³⁰ Das legislatisch für das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz zuständige Ministerium setzte die Empfehlungen des RH zu einer anwenderfreundlichen Fassung dieser Regeln bis zum Ende der Gebarungsüberprüfung nicht um. Die mögliche Bandbreite des Kaufpreises lag zwischen einem kostendeckenden Kaufpreis und dem Verkehrswert der Wohnung.

Das Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz hielt weiters fest, dass eine nachträgliche Übertragung einer geförderten Wohnung in das Eigentum der Mieterin oder des Mieters zulässig war, wenn dies vertraglich festgehalten war.³¹ Dies betraf gewerbliche Bauträger, die nicht dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz unterlagen.

(2) Im Dezember 2003 lobte der Wohnfonds Wien einen Bauträgerwettbewerb für die Wohnhausanlage in der Fritz–Kandl–Gasse aus. Der Sieger des Wettbewerbs war ein gewerblicher Bauträger. Er erhielt Fördermittel der Stadt Wien in Form von zwei Darlehen in Höhe von 3,31 Mio. EUR sowie 0,13 Mio. EUR.

Der gewerbliche Bauträger errichtete 70 geförderte Mietwohnungen. Die Mietverträge räumten den Mieterinnen bzw. den Mietern eine Kaufoption ein. Laut Mietvertrag werde der Kaufpreis gemäß Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz ermittelt und betrage zumindest 1.626 EUR je Nutzwert.

Im August 2015 stellte der gewerbliche Bauträger den Antrag an die Stadt Wien, seine Liegenschaften an ein privates Unternehmen unter Mitübertragung der Fördermittel zu veräußern. Ein Jahr später zahlte das private Unternehmen die Förderung des Objekts Fritz–Kandl–Gasse an die Stadt Wien zurück.

²⁷ § 15c Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz

²⁸ § 15c Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz

²⁹ §§ 15a, 15c und 23 Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz

³⁰ RH–Bericht „Verkäufe von Wohnungen durch gemeinnützige Bauvereinigungen“ (Reihe Bund 2017/61, TZ 10 bis TZ 12)

³¹ § 77 Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz

Ab dem Jahr 2016 bot das private Unternehmen den Mieterinnen und Mietern die Wohnungen zum Kauf an, der Preis basierte auf einem Nutzwertgutachten des privaten Unternehmens.

Zwei Mieter wandten sich an die Stadt Wien und brachten zusätzlich vor, dass das Vorgehen des privaten Unternehmens intransparent gewesen sei und sie statt eines erwarteten Kaufpreises von rd. 220.000 EUR nun mit einem Preis von rd. 380.000 EUR konfrontiert seien.

- 14.2 Der RH wies darauf hin, dass der gewerbliche Bauträger und die Mieterinnen und Mieter des Objekts Fritz–Kandl–Gasse eine vertragliche Kaufoption nach der Preisbildung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes vereinbart hatten. Dadurch bestand unabhängig von der Rückzahlung der Wohnbauförderung ein Rechtsanspruch der Mieterinnen und Mieter auf Übertragung des Wohnungseigentums. Der RH konnte darin keine Schlechterstellung der Mieterinnen und Mieter erkennen, weil nach den Preisbildungsvorschriften des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes ein Verkaufspreis basierend auf Kostendeckung, aber auch bis zur Höhe des Verkehrswerts möglich war.

Der RH hielt in diesem Zusammenhang fest, dass das Ministerium die Empfehlungen des RH bisher nicht umsetzte, unklare Begriffe im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz zur Preisermittlung bei Übertragung von Wohnungseigentum an die Mieterinnen und Mieter klar zu definieren. Daraus ergaben sich Schwierigkeiten in der operativen Anwendung dieser Rechtsvorschrift bzw. führte dieser Umstand in der Praxis zu einer uneinheitlichen Anwendung und Unklarheiten bei der Festlegung des Kaufpreises.

[Der RH empfahl dem Ministerium erneut, ergänzende Bestimmungen in die Durchführungsbestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes, insbesondere für die Begriffe Substanzwert und die Gewichtung im Verhältnis zum Verkehrswert, für nachträgliche Wohnungsverkäufe aufzunehmen.](#)

- 14.3 Laut Stellungnahme des Ministeriums solle der im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz verwendete Begriff des Substanzwerts zum Ausdruck bringen, dass durch den nachträglichen Verkauf von gemeinnützig – und in der Regel mittels Wohnbauförderung – errichtetem Wohn– oder Geschäftsraum an die Mieterinnen und Mieter die „gemeinnützige Substanz“ der gemeinnützigen Bauvereinigung jedenfalls nicht geschädigt werden solle. Die Preiskalkulation solle – im Einzelfall – innerhalb des gesetzlich vorgegebenen Rahmens zwischen Buch– und Verkehrswert aber eine unternehmerische Entscheidung der gemeinnützigen Bauvereinigung bleiben. In der Praxis trete nämlich eine kaum überschaubare Fülle an denkmöglichen Varianten der nachträglichen Wohnungseigentumsbildung auf (z.B. freiwillig oder aufgrund einer gesetzlichen Option, unterschiedlich gefördert oder gar nicht, Altbestand oder Neubau, refinanziert oder nicht, Stadt oder Land, Lage im Haus, Ausstattung).

Trotz Vereinbarung eines Fixpreises bestehe die Möglichkeit einer gerichtlichen Prüfung zumindest einer offenkundigen Preis–Unangemessenheit samt gerichtlicher Preisfestsetzung.

- 14.4 Der RH hielt gegenüber dem Ministerium nochmals fest, dass der Begriff Substanzwert weder durch eine gesetzliche Bestimmung noch durch eine Verordnung definiert und daher in der Praxis unklar war. Der RH merkte an, dass eine gerichtliche Prüfung nur im äußersten Fall zur Anwendung gelangen und nicht den Regelfall bilden sollte. Daher verblieb der RH bei seiner Empfehlung, den Begriff Substanzwert entsprechend näher zu bestimmen.

Ausgewählte Aufträge im Wohnbau

Allgemeines

- 15 Für die Überprüfung der planmäßigen Bauausführung bei geförderten Wohnbauprojekten, der ordnungs– bzw. widmungsgemäßen Verwendung der Förderungen sowie der Endabrechnung war die MA 25 im Auftrag der MA 50 verantwortlich. Der geförderte Bauträger hatte die dafür erforderlichen Unterlagen der MA 25 vorzulegen. Ihre Bediensteten konnten die Bauausführung jederzeit vor Ort besichtigen. Nach Abschluss der Bauarbeiten hatte der geförderte Bauträger die Endabrechnung der MA 25 vorzulegen. Bei Verstößen gegen das Wiener Wohnbauförderungs– und Wohnhaussanierungsgesetz konnte die Stadt Wien den Fördervertrag während aufrechtem Wohnbauförderdarlehen kündigen.

In der Folge erhob der RH die im Verlangen thematisierten Aufträge im Bereich des (geförderten) Wohnbaus u.a. an zwei Unternehmen sowie über Öffentlichkeitsarbeit und analysierte diese Aufträge.

Aufträge an ausgewählte Unternehmen

Aufträge von geförderten Bauträgern

- 16.1 Der RH überprüfte, ob geförderte Bauträger mit Fördermitteln der Stadt Wien Aufträge an
- die Beratungsgesellschaft A, an deren Eigentümerin sowie an ein weiteres ihr durch Eigentümer– und Organwalterschaft zuzurechnendes Unternehmen bzw.
 - die Beratungsgesellschaft B, an deren beiden Eigentümer sowie an elf weitere ihnen durch Eigentümer– oder Organwalterschaft zuzurechnende Unternehmen finanzierten.

Die Regelwerke der Wohnbauförderung enthielten keine Vorgaben, wen die geförderten Bauträger mit der Realisierung eines Projekts beauftragen durften bzw. wer davon ausgeschlossen war. Die Rechnungen über die von der Förderung umfassten Baukosten hatten die geförderten Bauträger der Stadt Wien als fördergebender Stelle nach Fertigstellung der Wohnbauprojekte zur Endabrechnung vorzulegen. Die Stadt Wien erhielt die Rechnungen in der Regel in Papierform. Sie erfasste die von den geförderten Bauträgern beauftragten Unternehmen bzw. natürlichen Personen nicht in einem elektronischen System. Eine IT-unterstützte Auswertung über die beauftragten Unternehmen bzw. natürlichen Personen war daher nicht möglich. Nach der Endabrechnung war die Stadt Wien bemüht, die vorgelegten Rechnungen aus Platzgründen wieder an die geförderten Bauträger zu retournieren.

Der Stadt Wien waren keine Aufträge von geförderten Bauträgern an die Beratungsgesellschaft A und die Beratungsgesellschaft B, an deren Eigentümer oder an die übrigen, ihnen zuzurechnenden Unternehmen bekannt. Die Stadt Wien sichtete daher auf Ersuchen des RH im Rahmen einer Zufallsauswahl 41 Wohnbauförderakten. Auch hier konnte die Stadt Wien als fördernde Stelle keine Aufträge von geförderten Bauträgern an diese privaten Unternehmen bzw. natürlichen Personen feststellen.

Der RH überprüfte alle Wohnbauförderfälle, die Bauträger im Zeitraum 2012 bis März 2019 beantragt und endabgerechnet hatten. Dies waren 72 Wohnbauförderakten. Eine Übersicht über die von den geförderten Bauträgern beauftragten Unternehmen und natürlichen Personen samt Auftragshöhe bot eine Aufstellung, die in den Akten verblieb.³² Der RH konnte bei diesen 72 Förderakten – teilweise aufgrund der ungenauen Datenlage – keine Aufträge an die Beratungsgesellschaft A und die Beratungsgesellschaft B, an deren Eigentümer oder an die übrigen, ihnen zuzurechnenden Unternehmen feststellen. Aus den Akten war weiters nicht ersichtlich, ob diese Unternehmen sowie deren Eigentümer als Subunternehmen im Zuge geförderter Wohnbauprojekte beauftragt worden waren. Über derartige Auftragsverhältnisse lagen der Stadt Wien keine Informationen vor.

- 16.2 Der RH hielt fest, dass die Stadt Wien keine förderrechtlichen Beschränkungen zur Beauftragung von Unternehmen durch geförderte Bauträger vorsah. Eine gesonderte Erfassung und IT-unterstützte Auswertung der durch die geförderten Bauträger beauftragten Unternehmen oder Personen bzw. von diesen wiederum beauftragten Subunternehmen waren nicht möglich. Deshalb sah der RH von einer Analyse ab.

³² Von den insgesamt 72 Wohnbauförderakten lagen der Stadt Wien 44 Akten noch vollständig, das heißt mit sämtlichen vorgelegten Rechnungen in Papierform, vor. 19 Akten enthielten zumindest eine Aufstellung über die vorgelegten Rechnungen, aus der insbesondere das beauftragte Unternehmen und der jeweilige Rechnungsbetrag klar ersichtlich waren. Bei neun Akten war die Bezeichnung einzelner Auftragnehmer in der Aufstellung zu ungenau, um ausschließen zu können, dass die fraglichen Unternehmen oder Personen beauftragt worden waren.

Umso wichtiger erschien es dem RH, dass den Aufträgen ein Auswahlverfahren nach modernen Vergabegrundsätzen – insbesondere Diskriminierungsverbot, Gleichbehandlungsgebot und Transparenzgebot – vorausging. Der RH verwies daher auf seine Empfehlung an die Stadt Wien, eine dem Stand des Vergaberechts entsprechende Verordnung über die Vergabe von Leistungen zu erlassen und deren Einhaltung für jedes einzelne Wohnbauprojekt gesondert zu überprüfen (TZ 3).

Der RH bemängelte, dass die Stadt Wien die Rechnungen für die Endabrechnung nicht auch in elektronischer Form von den geförderten Bauträgern einforderte. Dies würde die Dokumentation und Aufbewahrung relevanter Daten sowie die Löschung von Unterlagen anhand von Skartierungsfristen erleichtern und eine umfassende, vollständige, elektronische Aktenführung unterstützen.

Der RH empfahl der Stadt Wien, die Unterlagen für die Endabrechnung der Wohnbauförderung auch in elektronischer Form von den geförderten Bauträgern einzufordern.

16.3 Die Stadt Wien sagte dies zu.

Derzeit sei es dem geförderten Bauträger noch freigestellt, die Endabrechnungsunterlagen in Papierform oder in elektronischer Form zur Verfügung zu stellen. Einige Bauträger würden die elektronische Übermittlung der Unterlagen bereits in Anspruch nehmen, andere Bauträger in Erwägung ziehen bzw. testen. Es sei davon auszugehen, dass die geförderten Bauträger auch im Zuge der Digitalisierung der eigenen Buchhaltung in den nächsten Jahren weitgehend auf eine elektronische Aktenübermittlung umstellen werden.

Aufträge von gemeinnützigen Bauvereinigungen

17.1 (1) Unterlagen zu Aufträgen von gemeinnützigen Bauvereinigungen (insbesondere Rechnungen) fanden sich nur dann in den Förderakten der Stadt Wien, wenn die gemeinnützigen Bauvereinigungen diese der Stadt Wien im Zuge der Endabrechnung der Wohnbauförderung als Nachweise für Baukosten oder Baunebenkosten übermittelten. Um auch Informationen über Zahlungsflüsse zu Baukosten oder Baunebenkosten zu erhalten, die der Stadt Wien unbekannt waren, überprüfte der RH vier der insgesamt 53 zur Zeit der Gebarungsüberprüfung in Wien ansässigen gemeinnützigen Bauvereinigungen. Diese vier der Kontrolle durch den RH unterliegenden Bauvereinigungen waren:

- die GESIBA samt ihren Tochterunternehmen Wohnpark Alt–Erlaa und STEG³³ und
- die GWSG³⁴.

³³ jeweils Eßlinggasse 8–10, 1010 Wien

³⁴ Erdbergstraße 236, 1110 Wien

Der RH stellte dabei für den Zeitraum 2012 bis März 2019 einen Fall fest, in dem ein geförderter Bauträger einen Auftrag mit Fördermitteln der Stadt an die Beratungsgesellschaft A oder B, deren Eigentümer oder ihnen zurechenbare Unternehmen vergab: Ein Unternehmen, das bis Februar 2014 einem Eigentümer der Beratungsgesellschaft B zuzurechnen war, erbrachte im Juli 2014 eine Leistung für die GESIBA. Inhalt der Leistung war die Erstellung eines „Audio Guides“ mit einer Sprechzeit von rd. 20 Minuten. Das Unternehmen verrechnete der GESIBA dafür einen Betrag von 325 EUR.

(2) Von den in Wien ansässigen gemeinnützigen Bauvereinigungen unterlagen 49 nicht der Kontrolle durch den RH. Laut dem Prüfungsverlangen gemäß § 73a Wiener Stadtverfassung hätten drei davon im Rahmen eines Wohnbauprojekts Leistungen von der Beratungsgesellschaft A bezogen. (TZ 18) Inwieweit es weitere Aufträge bei anderen Wohnbauprojekten oder Aufträge von den übrigen gemeinnützigen Bauvereinigungen gab, konnte der RH daher nur durch Überprüfung der Endabrechnung in den Förderakten der Stadt Wien erheben. Ob darüber hinaus Zahlungen von den gemeinnützigen Bauvereinigungen an diese Unternehmen bzw. Personen erfolgten, konnte der RH mangels Prüfzuständigkeit nicht feststellen.

- 17.2 Der RH hielt fest, dass ihm nur eingeschränkt Informationen über Aufträge der gemeinnützigen Bauvereinigungen zur Verfügung standen, da er nur für vier von insgesamt 53 gemeinnützigen Bauvereinigungen mit Sitz in Wien prüfungszuständig war. Der RH hatte bereits in seinem Bericht „Aufsicht über gemeinnützige Bauvereinigungen“ (Reihe Wien 2019/8, TZ 6) zahlreiche Mängel bei der Aufsicht über gemeinnützige Bauvereinigungen sowie bei den gemeinnützigen Bauvereinigungen festgestellt. Der RH wiederholte daher seine Ansicht, dass eine Prüfung der sparsamen, wirtschaftlichen und zweckmäßigen Verwendung öffentlicher Mittel durch den RH bei allen gemeinnützigen Bauvereinigungen für die parlamentarische Kontrolle von Nutzen ist. Insbesondere könnten auch Mieterinnen und Mieter durch erhöhte Transparenz der Gebarung einer gemeinnützigen Bauvereinigung von einer Ausweitung der Prüfkompetenz des RH profitieren (siehe auch RH-Bericht „Tätigkeit des Rechnungshofes“ (Reihe Bund 2015/18, S. 35)).

Wohnbauprojekt Dittelgasse

- 18.1 (1) Das von der Stadt Wien geförderte Wohnbauprojekt in der Dittelgasse (22. Wiener Gemeindebezirk) umfasste 360 Wohneinheiten, 28 Heimplätze, drei Geschäftslokale und einen Kindergarten. Drei gemeinnützige Bauvereinigungen, die nicht der Kontrolle des RH unterlagen, beauftragten die Planung und die Errichtung des Wohnbauprojekts. Die Stadt Wien sicherte den gemeinnützigen Bauvereinigungen Anfang 2016 Fördermittel in Form von Darlehen zu.

Noch im selben Jahr beauftragte eine der drei gemeinnützigen Bauvereinigungen die Beratungsgesellschaft A mit der Begleitung eines Prozesses zur Einbindung der Anrainerinnen und Anrainer. Die Kosten in Höhe von insgesamt 66.700 EUR teilten sich die drei Bauvereinigungen im Verhältnis ihrer Grundbesitzanteile. Eine Bauvereinigung übernahm 50 %, die beiden anderen trugen jeweils 25 % der Kosten. Die Eigentümerin und Geschäftsführerin der Beratungsgesellschaft A stand in einem direkten Verwandtschaftsverhältnis zu einem damaligen Vorstandsmitglied einer der beiden Bauvereinigungen, die zwar die Beratungsgesellschaft A nicht direkt beauftragten, jedoch einen Anteil der Kosten von 25 %, somit 16.675 EUR, trugen.

(2) Rechtsgeschäfte einer gemeinnützigen Bauvereinigung mit ihren Vorstands- oder Aufsichtsratsmitgliedern oder deren nahen Angehörigen bedurften bei sonstiger Rechtsunwirksamkeit einer einstimmigen Zustimmung durch den Aufsichtsrat der Bauvereinigung.³⁵ Der Revisionsverband prüfte jene gemeinnützige Bauvereinigung, deren Vorstandsmitglied ein Angehöriger der Eigentümerin bzw. Geschäftsführerin der Beratungsgesellschaft A war. Er stellte in seinem Prüfbericht über das Geschäftsjahr 2017 fest, dass ein Aufsichtsratsbeschluss für eine mitfinanzierte, aber nicht beauftragte Leistung fehlte. Der Aufsichtsrat unterließ einen entsprechenden Beschluss, weil die gemeinnützige Bauvereinigung selbst nicht direkt Auftraggeber der Beratungsgesellschaft A war. Der Revisionsverband empfahl der gemeinnützigen Bauvereinigung jedoch nicht, derartige Aufträge vom Aufsichtsrat beschließen zu lassen, da keine Zustimmungspflicht dafür festgelegt war.

Gemeinnützige Bauvereinigungen waren ab Juli 2020 verpflichtet, einen Corporate Governance Kodex anzuwenden.³⁶ Ein branchenspezifischer Corporate Governance Kodex für die gemeinnützige Wohnungswirtschaft war geplant (TZ 34).

- 18.2 Der RH wies gegenüber dem Ministerium kritisch darauf hin, dass es durch eine Vereinbarung mehrerer gemeinnütziger Bauvereinigungen über Beauftragung und Kostentragung möglich war, die Bestimmung über genehmigungspflichtige Rechtsgeschäfte zwischen den gemeinnützigen Bauvereinigungen und ihren Vorstands- oder Aufsichtsratsmitgliedern bzw. ihren nahen Angehörigen zu umgehen. Schutzzweck der Norm über genehmigungspflichtige Rechtsgeschäfte war die Wahrung öffentlicher Interessen in Form des gemeinnützigkeitsrechtlichen Vermögensbindungsprinzips.³⁷ So sollte schon der Anschein einer Interessenkollision vermieden werden.

Der RH erachtete es daher als zweckmäßig, auf die wirtschaftliche Zurechnung eines Rechtsgeschäfts abzustellen, und nicht auf den Formalakt der direkten Beauftragung

³⁵ § 9a Abs. 2 Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz

³⁶ § 2b Abs. 1 Gebarungsrichtlinienverordnung, BGBl. 523/1979 i.d.F. BGBl. II 366/2018

³⁷ *Schwimann/Böhm*, Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch², § 9a Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz, Randziffer 3–7

zwischen den gemeinnützigen Bauvereinigungen und den Vorstands- oder Aufsichtsratsmitgliedern bzw. ihren nahen Angehörigen. Ausschlaggebend sollte sein, wer die Folgen aus der Beauftragung, insbesondere die daraus resultierenden Kosten, zu tragen hat.

Der RH empfahl dem Ministerium, durch eine Regelung im geplanten Corporate Governance Kodex für die gemeinnützige Wohnungswirtschaft dafür zu sorgen, dass eine Umgehung der Bestimmungen über genehmigungspflichtige Rechtsgeschäfte zwischen den gemeinnützigen Bauvereinigungen und den Vorstands- oder Aufsichtsratsmitgliedern bzw. ihren nahen Angehörigen verhindert wird.

- 18.3 Das Ministerium wies in seiner Stellungnahme darauf hin, dass gemeinnützige Bauvereinigungen gemäß der Gebarungsrichtlinienverordnung für Geschäftsjahre ab 2021 einen vollständigen Corporate Governance Bericht zu erstellen hätten. Weiters gehe das Ministerium von der Erarbeitung eines branchenbezogenen Corporate Governance Kodex durch den Revisionsverband aus. Dabei habe der Revisionsverband insbesondere auch Empfehlungen bzw. verpflichtende Regelungen über die persönliche Zuverlässigkeit und Eignung der im Vorstand, im Aufsichtsrat, in der Geschäftsführung, sowie in den Funktionen Prokurist oder Handlungsbevollmächtigter tätigen Personen sowie der rechtlichen und wirtschaftlichen Eigentümer vorzusehen.
- 18.4 Der RH hielt fest, dass der seit 2016 vorgesehene Corporate Governance Kodex im Juli 2020 noch immer nicht vorlag. Der RH verblieb daher bei seinen Empfehlungen an das Ministerium, mit dem Revisionsverband einen Zeitplan für die Erstellung des Kodex zu vereinbaren oder die Bestimmungen über die Zuverlässigkeit von Organwaltern durch Verordnung zu präzisieren.
- 19.1 Der Baubeginn des Wohnbauprojekts in der Dittelgasse erfolgte im Jahr 2018. Seine Fertigstellung war im Juni 2020 geplant. Die tatsächlichen Gesamtbaukosten hatten die gemeinnützigen Bauvereinigungen erst nach Baufertigstellung der Stadt Wien zur Prüfung vorzulegen. Die Stadt Wien verfügte daher zur Zeit der Gebarungsüberprüfung über keine Rechnungen oder sonstigen Unterlagen über den Auftrag an die Beratungsgesellschaft A.

Im Zuge der Gebarungsüberprüfung durch den RH ersuchte die Stadt Wien in ihrer Funktion als Aufsicht nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz eine der drei mit dem Wohnbauprojekt befassten gemeinnützigen Bauvereinigungen um Stellungnahme zur Beauftragung der Beratungsgesellschaft A. Die gemeinnützige Bauvereinigung übermittelte der Stadt Wien in der Folge eine kurze Sachverhaltsdarstellung samt Erläuterung über die Kostentragung sowie eine Teilrechnung. Nähere Details zum konkreten Inhalt des Auftrags, zu den vereinbarten Stundensätzen oder Leistungspauschalen, allfällige schriftliche Vereinbarungen zwischen den drei

gemeinnützigen Bauvereinigungen über die Beauftragung und Kostentragung, Leistungs- bzw. Zeitaufstellungen waren der Stadt Wien nicht bekannt. Der RH war mangels Prüfständigkeit nicht berechtigt, Prüfungshandlungen bei den drei gemeinnützigen Bauvereinigungen durchzuführen.

- 19.2 Da dem RH wesentliche Informationen zur Beauftragung der Beratungsgesellschaft A im Rahmen des Wohnbauprojekts Dittelgasse (u.a. konkreter Inhalt des Auftrags, Entgeltvereinbarungen, Leistungs- bzw. Zeitaufstellungen) mangels Prüfungszuständigkeit nicht bekannt waren, konnte er die Leistung bzw. Gegenleistung im Hinblick auf eine marktkonforme Ausgestaltung nicht beurteilen.

Aufträge von der Stadt Wien und der ihr zuordenbaren Rechtsträger

- 20.1 Ergänzend erhob der RH Zahlungsflüsse zwischen

- der Stadt Wien einschließlich Wiener Wohnen und ihren Rechtsträgern, die der Geschäftsgruppe Wohnen, Wohnbau, Stadterneuerung und Frauen zugeordnet waren (Wohnfonds Wien, WSW, Hausbetreuung GmbH und Kundenservice GmbH) einerseits sowie
- der Beratungsgesellschaft A und der Beratungsgesellschaft B, deren Eigentümern oder Eigentümerin oder den übrigen, ihnen zuzurechnenden Unternehmen andererseits.

Laut Auskunft der Stadt Wien und ihrer Rechtsträger erhielten die privaten Unternehmen bzw. natürlichen Personen keine direkten Aufträge. Anhand einer Auswertung der für das Rechnungswesen der Stadt Wien zuständigen MA 6 für den Zeitraum 2012 bis März 2019 überprüfte der RH alle in diesem Zeitraum erfolgten 77 Zahlungsflüsse zwischen der Stadt Wien und den von der Gebarungsüberprüfung umfassten Unternehmen und natürlichen Personen. Die Zahlungsflüsse betrafen in 75 Fällen Einnahmen aus Steuern, Abgaben und Beiträgen für die Stadt Wien. Zwei Zahlungsflüsse betrafen Ausgaben der Stadt Wien an ein einem Eigentümer der Beratungsgesellschaft B zuzurechnendes Unternehmen:

- eine Förderung für Projekte im Bereich Medien-Innovation durch die ZIT – die Technologieagentur der Stadt Wien GmbH in Höhe von 32.094,71 EUR im Jahr 2012 (Gesamthöhe der Förderung: 70.920,39 EUR; erster Teilbetrag an das Unternehmen bereits im Jahr 2010) und
 - eine Kostenbeteiligung für ein Videoprojekt anlässlich des 40-jährigen Jubiläums der Wiener Gebietsbetreuungen Stadterneuerung in Höhe von 5.400 EUR im Jahr 2014 (von einem privaten Unternehmen in seiner Funktion als Gebietsbetreuung beauftragt).
- 20.2 Der RH hielt fest, dass er bei den insgesamt 77 Zahlungsflüssen zwischen der Stadt Wien und den vom Prüfungsverlangen umfassten privaten Unternehmen bzw. natür-

lichen Personen zwei Fälle mit Ausgaben von insgesamt 37.494,71 EUR von 2012 bis März 2019 durch die Stadt Wien feststellen konnte. Einer der Fälle hatte Bezug zum Wohnungswesen. Beiden Fällen war keine direkte Beauftragung durch die Stadt Wien vorangegangen, da es sich in einem Fall um eine Förderung, im anderen Fall um eine Kostenbeteiligung handelte.

Öffentlichkeitsarbeit

Öffentlichkeitsarbeit geförderter Bauträger

21.1 Die Regelwerke der Wohnbauförderung der Stadt Wien enthielten zur Öffentlichkeitsarbeit geförderter Bauträger lediglich Beschränkungen über deren höchstzulässige Kosten. Die förderbaren Kosten für beauftragte Projekt-Websites oder sonstige Öffentlichkeitsarbeit konnten sowohl als Teil der Kosten für den Grund als auch als Teil der Kosten für den Bau abgerechnet werden. Die Höhe der Kosten war folgendermaßen beschränkt:

- Bei den Grundkosten durfte der daraus resultierende Grundkostenbeitrag für die Mieterinnen und Mieter 300 EUR je m² Nutzfläche nicht überschreiten.
- Bei den Baukosten konnten die geförderten Bauträger Kosten für Öffentlichkeitsarbeit (für Prospekte, Inserate, Websites etc.) in Höhe von 0,125 % bis 0,25 % der Baukosten ansetzen.

Die Höhe der Wohnbauförderung richtete sich jedoch nicht nach den bekanntgegebenen Grund- oder Baukosten, sondern nach der Nutzfläche des Wohnbauprojekts.³⁸

Die Stadt Wien (MA 25) erfasste die von den geförderten Bauträgern beauftragten Unternehmen und natürlichen Personen sowie den konkreten Leistungsinhalt nicht in einem elektronischen System. Eine IT-unterstützte Auswertung, ob geförderte Grund- und Baukosten auch Ausgaben für Öffentlichkeitsarbeit für politische Personen (dies waren die Mitglieder des Wiener Landtags, des Wiener Stadtsenats und der Wiener Landesregierung, der Wiener Bezirksvorstehungen sowie die Mitglieder des National- und des Bundesrats) und politische Parteien umfassten, war daher nicht möglich. Der Stadt Wien waren keine Aufträge über Öffentlichkeitsarbeit für politische Personen oder politische Parteien im Zuge geförderter Wohnbauprojekte bekannt.

Der RH sichtete alle im Zeitraum 2012 bis März 2019 von Bauträgern beantragten Wohnbauförderfälle, die zur Zeit der Gebarungsüberprüfung bereits endabgerechnet waren. Bei diesen 72 Wohnbauförderakten erhob er, ob es Zusammenhänge zwischen beauftragten, aus den Akten ersichtlichen Unternehmen oder natürlichen

³⁸ §§ 3, 6, 6a, 7, 8 Neubauverordnung 2007

Personen einerseits und den genannten politischen Personen oder politischen Parteien andererseits gab.

Der RH fand in diesen 72 Förderakten keine Hinweise zu Aufträgen von geförderten Bauträgern über Öffentlichkeitsarbeit für politische Personen und Parteien. Ob gegebenenfalls Subunternehmen Aufträge über Öffentlichkeitsarbeit für politische Personen und Parteien im Zuge geförderter Wohnprojekte erteilten, konnte der RH nicht feststellen; in den Förderakten fanden sich dazu keine Hinweise. Laut Auskunft der Stadt Wien verfügte sie zu derartigen Auftragsverhältnissen über keine Unterlagen.

- 21.2 Der RH hielt fest, dass die förderrechtlichen Vorgaben der Stadt Wien zur Öffentlichkeitsarbeit geförderter Bauträger lediglich Beschränkungen über deren höchstzulässige Kosten beinhalteten. Eine gesonderte Erfassung von Aufträgen der geförderten Bauträger über Öffentlichkeitsarbeit für politische Personen oder Parteien war daher nicht erforderlich. Der RH verwies diesbezüglich auf die Bestimmungen des Medienkooperations- und -förderungs-Transparenzgesetzes (TZ 22).

Öffentlichkeitsarbeit der Stadt Wien

- 22.1 (1) Der RH überprüfte ergänzend die Öffentlichkeitsarbeit der für die Wohnbauförderung zuständigen MA 50 der Stadt Wien. Diese unterlag dem Medienkooperations- und -förderungs-Transparenzgesetz.³⁹ Nach dem darin enthaltenen „Hinweis- bzw. Kopfverbot“ war es Rechtsträgern, welche der Kontrolle des RH unterlagen (u.a. der Stadt Wien und vier in Wien ansässigen gemeinnützigen Bauvereinigungen), untersagt, in audiovisueller kommerzieller Kommunikation oder entgeltlichen Veröffentlichungen auf die Mitglieder der Wiener Landesregierung hinzuweisen.⁴⁰ Das Verbot betraf insbesondere deren persönliche Abbildung in entgeltlichen Veröffentlichungen der Stadt Wien bzw. der gemeinnützigen Bauvereinigungen, die der Kontrolle durch den RH unterlagen.

Eine Abbildung der Mitglieder der Wiener Landesregierung im redaktionellen Teil eines Mediums war erlaubt, auch wenn sich in unmittelbarer Nähe ein Inserat der Stadt Wien bzw. der gemeinnützigen Bauvereinigung befand. Die Inserate mussten jedoch entsprechend einer Verordnung der Wiener Landesregierung deutlich als „entgeltliche Einschaltung“ bzw. „bezahlte Anzeige“ gekennzeichnet sein und der Sachinformation dienen. Die Inserate waren so zu gestalten, dass eine Verwechslung mit dem redaktionellen Teil ausgeschlossen war.⁴¹ Es gab keine weiteren Vorgaben, wie die Positionierung eines redaktionellen Teils zu einem Inserat erfolgen sollte.

³⁹ BGBl. I 125/2011 i.d.g.F.

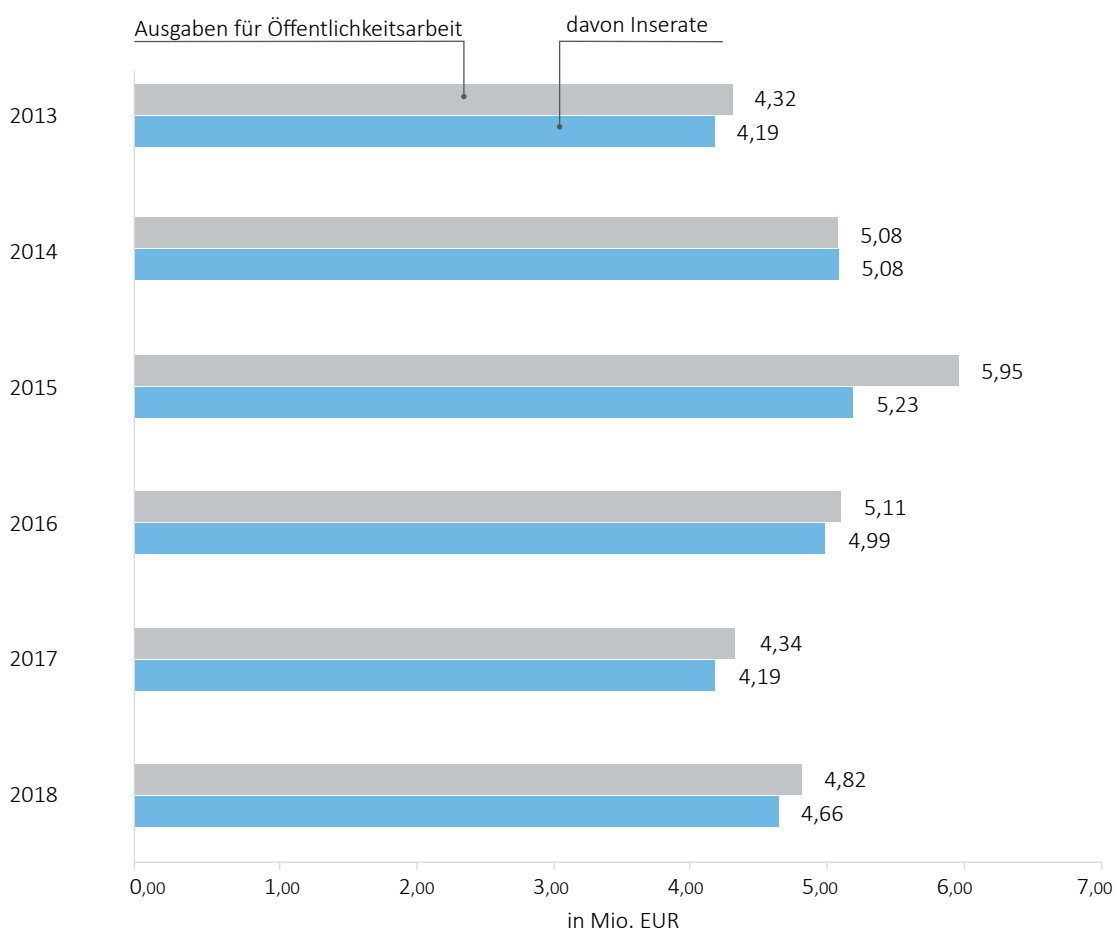
⁴⁰ § 3a Abs. 4 Medienkooperations- und -förderungs-Transparenzgesetz

⁴¹ §§ 2 und 4 Verordnung der Wiener Landesregierung über die inhaltliche Gestaltung audiovisueller kommerzieller Kommunikation und entgeltlicher Einschaltungen, LGBl. 41/2012

Rechtsträger, die nicht der Kontrolle durch den RH unterlagen, wie die meisten in Wien ansässigen gemeinnützigen Bauvereinigungen, konnten Mitglieder der Wiener Landesregierung in ihren entgeltlichen Veröffentlichungen vorbehaltlich persönlichkeitsrechtlicher Bestimmungen abbilden.

(2) Die Ausgaben für Öffentlichkeitsarbeit der für die Wohnbauförderung zuständigen MA 50 stellten sich in den Jahren 2013 bis 2018 wie folgt dar:

Abbildung 4: Ausgaben für Öffentlichkeitsarbeit der Stadt Wien – Magistratsabteilung 50



Quelle: Stadt Wien (Rechnungsabschlüsse); Darstellung: RH

Die MA 50 gab im Zeitraum 2013 bis 2018 im Jahresschnitt 4,94 Mio. EUR für Öffentlichkeitsarbeit aus. Davon entfielen durchschnittlich 4,72 Mio. EUR (96 %) auf Inserate.

Der RH stellte bei einer Zufallsauswahl anhand von 108 Inseraten bei Druckwerken aus dem Jahr 2018 fest, dass

- es sich hierbei um die Vermittlung von Sachinformation, insbesondere über diverse geförderte Wohnbauprojekte sowie Serviceangebote und Hilfestellungen für Bürgerinnen und Bürger in wohnrechtlichen Angelegenheiten handelte,
- die Inserate als „entgeltliche Einschaltung“ bzw. „bezahlte Anzeige“ oder dergleichen gekennzeichnet waren und
- diese keine Abbildungen von Mitgliedern der Wiener Landesregierung enthielten.

Die Inserate der Stichprobe entsprachen damit dem Medienkooperations- und -förderungs-Transparenzgesetz und der entsprechenden Verordnung der Wiener Landesregierung.

Der RH stellte anhand der Auswahl von 108 Inseraten auch fest, dass in den Druckwerken – teilweise sogar direkt neben dem Inserat der Stadt Wien für den geförderten Wohnbau – wiederholt Abbildungen von Mitgliedern der Wiener Landesregierung zu finden waren. Gesetzliche Vorgaben über die Position von Inseraten zu den Abbildungen bestanden nicht.

22.2 Der RH wies darauf hin, dass die für die Wohnbauförderung zuständige MA 50 ihre Ausgaben für Öffentlichkeitsarbeit fast ausschließlich für Inserate verwendete.

Er hielt fest, dass die Stadt Wien die von ihm überprüften Inserate ordnungsgemäß kennzeichnete und diese Sachinformationen für Bürgerinnen und Bürger enthielten.

Aufsicht über gemeinnützige Bauvereinigungen

Allgemeines

- 23 Gemäß der österreichischen Bundesverfassung waren der Bund für die Gesetzgebung und die Länder für die Vollziehung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes zuständig. Das Ministerium nahm legislative Angelegenheiten des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes wahr.

Die Aufsicht über gemeinnützige Bauvereinigungen war Aufgabe der Länder.⁴² Eine gemeinnützige Bauvereinigung mit Sitz in Wien unterlag somit ab ihrer Anerkennung als gemeinnützig bis zur Entziehung der Gemeinnützigkeit der Aufsicht der Stadt Wien.⁴³ Diese Aufgabe nahm die MA 50 wahr. Sie konnte bei einem Verstoß der gemeinnützigen Bauvereinigung gegen das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz die Abstellung des Mangels anordnen und bei weiterem Verstoß die Gemeinnützigkeit der Bauvereinigung aberkennen. Seit einer Novelle des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes im August 2019 konnte die Stadt Wien alternativ zur Aberkennung der Gemeinnützigkeit eine Regierungskommissarin oder einen Regierungskommissär bei der gemeinnützigen Bauvereinigung einsetzen oder die Anteile an der gemeinnützigen Bauvereinigung selbst übernehmen.⁴⁴

Gemeinnützige Bauvereinigung A

Chronologie

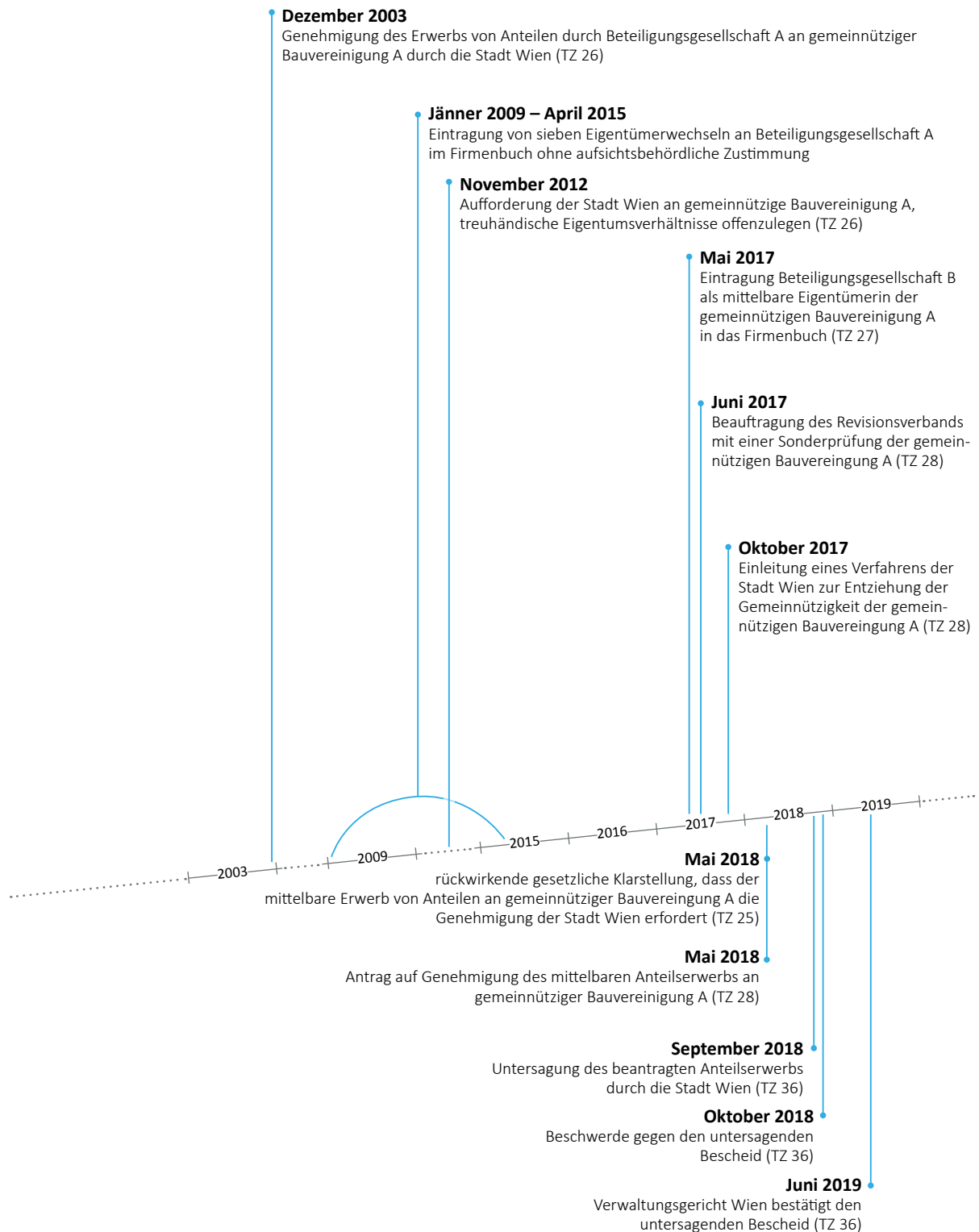
- 24 Von 2003 bis Mitte 2019 erfolgten ein unmittelbarer und neun mittelbare Eigentümerwechsel an der ehemals unter Einfluss eines Gewerkschaftsvereins stehenden gemeinnützigen Bauvereinigung A. Die nachfolgende Abbildung zeigt den Wechsel von unmittelbaren und mittelbaren Eigentumsanteilen an der gemeinnützigen Bauvereinigung A im Zeitraum 2003 bis Juli 2019:

⁴² Für das mit dieser Aufgabe betraute Land Wien verwendet der RH gemäß § 16 Rechnungshofgesetz 1948, BGBl. 144/1948 i.d.g.F., den Begriff „Stadt Wien“.

⁴³ § 32 Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz

⁴⁴ §§ 29, 30 und 36b Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz

Abbildung 5: Chronologie der Eigentümerwechsel an der gemeinnützigen Bauvereinigung A



Quelle: Stadt Wien; Darstellung: RH

Erwerb von Anteilen an einer gemeinnützigen Bauvereinigung

- 25.1 Der Erwerb von Anteilen an einer gemeinnützigen Bauvereinigung bedurfte der Zustimmung der Landesregierung als Aufsichtsbehörde über gemeinnützige Bauvereinigungen.⁴⁵ Die Landesregierung hatte dabei u.a. zu prüfen, ob die gemeinnützige Bauvereinigung unter den überwiegenden Einfluss von Angehörigen des Baugewerbes gelangte. Bejahendenfalls hatte die Landesregierung den Anteilserwerb zu untersagen.⁴⁶

Im RH-Bericht „Aufsicht über gemeinnützige Bauvereinigungen“ (Reihe Bund 2019/31, TZ 16) hatte der RH kritisiert, dass zwischen dem Ministerium und den Aufsichtsbehörden der Länder Salzburg und Tirol sowie der Stadt Wien kein einheitliches Verständnis darüber bestand, ob der mittelbare Anteilserwerb an gemeinnützigen Bauvereinigungen von den Ländern zu genehmigen war oder nur der unmittelbare. Eine Prüfung des mittelbaren Eigentumsübergangs konnte angesichts einer möglichen Vielzahl mittelbarer Eigentümer mit hohem Aufwand für die Länder verbunden sein. Die Beschränkung der Genehmigung eines Landes auf den unmittelbaren Eigentumserwerb – wie es Praxis der Stadt Wien war – konnte jedoch zur Umgehung der Bestimmung durch mittelbaren Eigentumserwerb führen. Dazu vorliegende Gutachten gelangten zu unterschiedlichen Schlussfolgerungen. Der RH hatte dem Ministerium und der Stadt Wien daher empfohlen, gemeinsam mit den anderen Ländern unter Nutzung der Erfahrung des Revisionsverbands eine einheitliche Vorgehensweise bei der Prüfung des mittelbaren und unmittelbaren Erwerbs von Anteilen an einer gemeinnützigen Bauvereinigung zu erarbeiten. Weder das Ministerium noch die Stadt Wien setzte bisher Schritte zur Umsetzung der Empfehlung.

Seit Inkrafttreten einer Novelle des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes im Mai 2018⁴⁷ bedurfte auch der Anteilserwerb an Unternehmen, deren überwiegender Geschäftszweck der mittelbare oder unmittelbare Erwerb sowie das mittelbare oder unmittelbare Halten und Verwalten von Anteilen an Bauvereinigungen war, der Zustimmung der Länder. Laut Bericht des Budgetausschusses des Nationalrats sollte damit unterstrichen werden, dass grundsätzlich auch der mittelbare (indirekte) Erwerb von Anteilen an gemeinnützigen Bauvereinigungen der Zustimmung durch die Aufsichtsbehörde bedurfte.⁴⁸

⁴⁵ § 10a Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz

⁴⁶ § 9 Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz

⁴⁷ BGBl. I 26/2018

⁴⁸ Bericht und Antrag des Budgetausschusses über den Entwurf eines Bundesgesetzes, mit dem das Bildungsinvestitionsgesetz und das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz geändert werden, 90 der Beilagen zu den Stenographischen Protokollen des Nationalrats XXVI. Gesetzgebungsperiode

- 25.2 Der RH erachtete auch nach der Novelle des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes vom Mai 2018 eine einheitliche Vorgehensweise bei der Prüfung des mittelbaren und unmittelbaren Erwerbs von Anteilen an einer gemeinnützigen Bauvereinigung als zweckmäßig. Er verwies darauf, dass das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz seit Mai 2018 für den mittelbaren Anteilserwerb an gemeinnützigen Bauvereinigungen durch ein Unternehmen die Zustimmung der Aufsichtsbehörde vorsah, wenn der überwiegende Geschäftszweck des Unternehmens der mittelbare oder unmittelbare Erwerb sowie das mittelbare oder unmittelbare Halten und Verwalten von Anteilen an Bauvereinigungen war. Der RH sah darin insofern ein Spannungsfeld, als der Bericht des Budgetausschusses dazu festhielt, dass grundsätzlich der mittelbare Erwerb von Anteilen an gemeinnützigen Bauvereinigungen der Zustimmung durch die Aufsichtsbehörde bedurfte.

Der RH empfahl daher dem Ministerium und der Stadt Wien erneut, gemeinsam mit den anderen Ländern unter Nutzung der Erfahrung des Revisionsverbands eine einheitliche Vorgehensweise bei der Prüfung des mittelbaren und unmittelbaren Erwerbs von Anteilen an einer gemeinnützigen Bauvereinigung zu erarbeiten.

- 25.3 (1) Das Ministerium verwies in seiner Stellungnahme auf die bereits erfolgten legislativen Umsetzungen: Im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz sei mit der Novelle im Mai 2018 eine authentische Interpretation im Hinblick auf den mittelbaren Erwerb von Anteilen erfolgt. Nach der Gebarungsrichtlinienverordnung sollten überdies sämtliche gemeinnützige Bauvereinigungen ab dem Jahr 2019 für das jeweils abgelaufene Geschäftsjahr in einem verpflichtenden Corporate Governance Bericht u.a. neben den wirtschaftlichen Eigentümern auch Treuhandschaften offenlegen.

Dem Bund komme aufgrund des Bundes–Verfassungsgesetzes keine Vollziehungszuständigkeit im Rahmen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes zu. Zur Beförderung eines Gleichklangs im Bereich der behördlichen Praxis und Rechtsauslegung sei dem bundesweit tätigen Revisionsverband mit der Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz–Novelle 2019 eine echte Parteistellung in aufsichtsbehördlichen Verfahren eingeräumt worden.

(2) Die Stadt Wien teilte in ihrer Stellungnahme mit, dass sie im Rahmen der Aufsichtsbehördentagung im November 2019 die Sichtweise des RH zur Zusammenarbeit aller Länder mit dem Ministerium zur Diskussion gestellt habe. Das Ministerium habe dabei die Auffassung vertreten, dass eine einheitliche Vorgehensweise der Länder künftig durch eine echte Parteistellung des Revisionsverbands in aufsichtsbehördlichen Verfahren erreicht werde. Auch sei durch Novellen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes und der Gebarungsrichtlinienverordnung der Empfehlung des RH teilweise entsprochen worden. Weitergehende bundesgesetzliche Regelungen seien aufgrund der föderalen Organisationsweise der Aufsicht nach dem Bundes–Verfassungsgesetz nicht geboten. Im Zuge dieses Wohnbaudialogs habe kein Land

die Initiative zu einer bundesweiten Zusammenarbeit ergriffen. Zuvor habe die Stadt Wien bereits einen entsprechenden Tagesordnungspunkt für die Konferenz der Landeswohnbaureferentinnen und –referenten im September 2019 eingebracht, in dem auf eine weitere Erörterung im Rahmen der Aufsichtsbehördentagung im November 2019 verwiesen worden sei.

Weiters verwies die Stadt Wien darauf, dass in dem geplanten Begutachtungsverfahren zur Novelle der Gebarungsrichtlinienverordnung auch die vom RH empfohlene Selbstbindung der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft in einem bis 2021 zu erstellenden Corporate Governance Kodex zur Diskussion stehe.

25.4 Der RH nahm die Bemühungen der Stadt Wien zur Initiierung einer verstärkten Zusammenarbeit zwischen Bund und Ländern zur Kenntnis.

Der RH wies gegenüber dem Ministerium und der Stadt Wien nochmals darauf hin, dass die Novelle des Wohnungsgemeinnützigkeitgesetzes im Mai 2018 und der dazu ergangene Bericht des Budgetausschusses unterschiedliche Vorgaben für die Genehmigungspflicht des mittelbaren Anteilserwerbs festlegten.

Weiters vertrat der RH gegenüber dem Ministerium die Ansicht, dass

- eine im Nachhinein angeordnete Berichtspflicht über den wirtschaftlichen Eigentümer nicht die vorab erforderliche Zustimmung der Aufsichtsbehörde unterstützen konnte,
- die Länder bei der Überprüfung der gemeinnützigen Bauvereinigungen bereits jetzt in hohem Maße von der Expertise des Revisionsverbands abhängig waren, der gleichzeitig die Interessen der geprüften gemeinnützigen Bauvereinigungen vertrat, und
- dem Ministerium im Rahmen des Wohnungsgemeinnützigkeitgesetzes insofern eine Vollziehungszuständigkeit zukam, als es ermächtigt war, Verordnungen und Richtlinien für Prüfungen gemeinnütziger Bauvereinigungen zu erlassen.

Der RH verblieb daher bei seiner Empfehlung und verwies auf seine Ausführungen im RH-Bericht „Aufsicht über gemeinnützige Bauvereinigungen“ (Reihe Bund 2019/31, TZ 4 und TZ 16).

Eigentümerstrukturen

- 26.1 (1) Der RH wies im Bericht „Aufsicht über gemeinnützige Bauvereinigungen“ (Reihe Bund 2019/31, TZ 17) darauf hin, dass die Frage, wer Angehöriger des Baugewerbes nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz war, einem weiten behördlichen Ermessen unterlag. Im Dezember 2003 genehmigte die Stadt Wien als Aufsichtsbehörde den Erwerb von Anteilen an der damals unter Einfluss eines Gewerkschaftsvereins stehenden gemeinnützigen Bauvereinigung A durch die Beteiligungsgesellschaft A. Dies, obwohl an der Beteiligungsgesellschaft A mittelbar und unmittelbar Personen und Unternehmen beteiligt waren, deren Unternehmensgegenstand die Verwertung von Liegenschaften war. Weiters legte der Revisionsverband in seiner Stellungnahme dar, dass die gemeinnützige Bauvereinigung nach ihrem Verkauf unter dem überwiegenden Einfluss von Angehörigen des Baugewerbes stehen würde. Der Revisionsverband wies jährlich in seinen Prüfberichten bis zu einem Eigentümerwechsel im Februar 2009 und der Änderung des Unternehmenszwecks der gemeinnützigen Bauvereinigung A darauf hin, dass die gemeinnützige Bauvereinigung von Angehörigen des Baugewerbes beherrscht sei.
- (2) Im Prüfbericht für das Geschäftsjahr 2009 gab ihr damaliger Mehrheitseigentümer gegenüber dem Revisionsverband im März 2010 an, dass er seine Eigentumsanteile lediglich treuhändig halte, ohne den Treugeber zu nennen. Der Prüfbericht langte im März 2011 bei der Stadt Wien ein. Im Juli 2012 teilte der Revisionsverband der Stadt Wien mit, dass der Mehrheitseigentümer der gemeinnützigen Bauvereinigung A seiner im Zuge der Prüfung des Geschäftsjahres erfolgten Aufforderung, die Eigentumsverhältnisse offenzulegen, nicht entsprochen habe. Die Stadt Wien forderte die gemeinnützige Bauvereinigung A im November 2012 auf, den Treugeber zu nennen und verfügte im Jänner 2013, dass bis zur Behebung des Mangels keine Wohnbauförderzusage an die gemeinnützige Bauvereinigung erfolgen durfte. Die gemeinnützige Bauvereinigung A gab den Treugeber im Jänner 2013 bekannt. Der Revisionsverband stellte daraufhin fest, dass die Eigentümerstruktur dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz entspreche.
- 26.2 Der RH betonte, dass das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz einen beherrschenden Einfluss von Angehörigen des Baugewerbes auf gemeinnützige Bauvereinigungen in der Eigentümerstruktur nicht zulässt. Dies sollte sicherstellen, dass das Vermögen der gemeinnützigen Bauvereinigungen bei diesen gebunden bleibt und weiterhin für Zwecke des gemeinnützigen Wohnbaus eingesetzt wird.⁴⁹ Der RH kritisierte die lange Dauer von eineinhalb Jahren, bis die Stadt Wien die gemeinnützige Bauvereinigung im November 2012 aufforderte, ihre Eigentümer bekannt zu geben.

⁴⁹ Sommer, Mittelbarer Erwerb von Anteilen an einer GBV, wohnrechtliche blätter 2018, S. 78

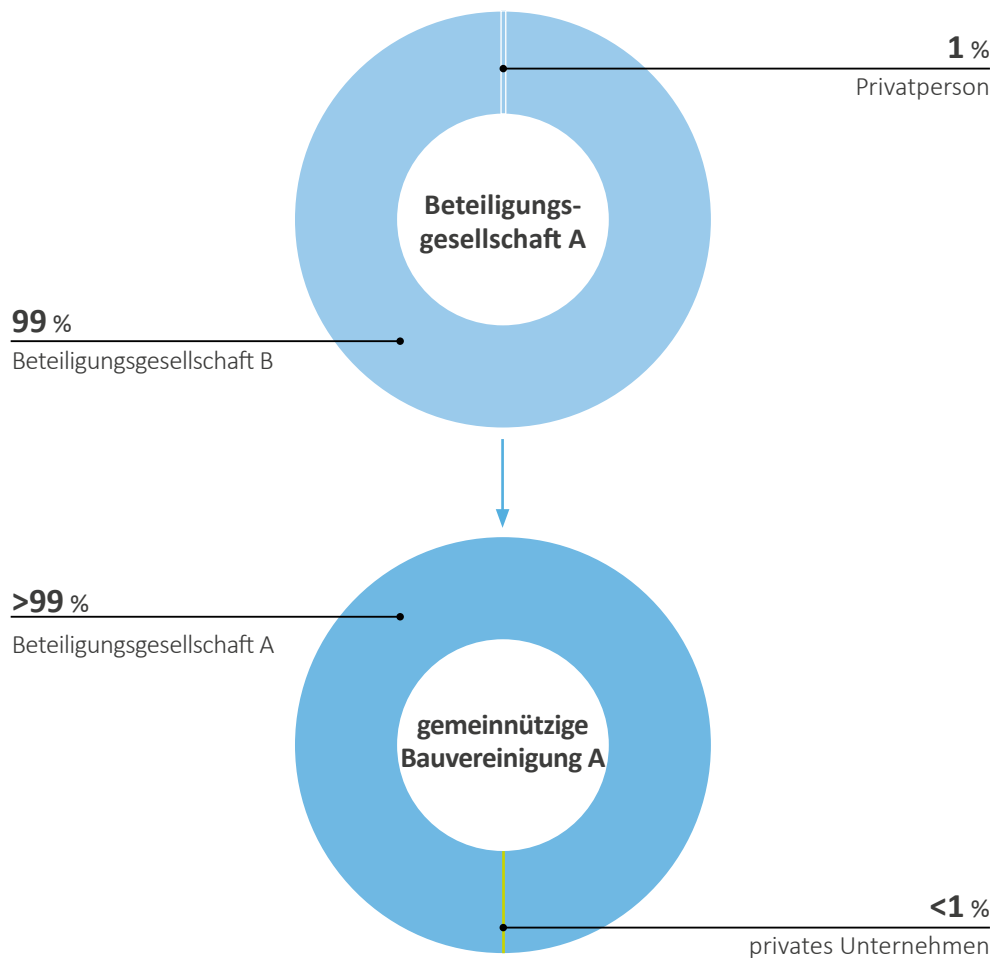
Der RH empfahl der Stadt Wien, zeitnah nach Bekanntwerden unklarer oder dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz möglicherweise widersprechender Eigentumsverhältnisse an gemeinnützigen Bauvereinigungen eigene Erhebungen bei diesen vorzunehmen.

26.3 Die Stadt Wien sagte dies zu.

Prüfauftrag der Stadt Wien

27.1 (1) Im Mai 2017 informierte der Aufsichtsratsvorsitzende der gemeinnützigen Bauvereinigung A die Stadt Wien darüber, dass sich der mittelbare Eigentümer ohne Genehmigung der Stadt Wien geändert habe. Die Eigentümerstruktur der gemeinnützigen Bauvereinigung A stellte sich im Mai 2017 laut Firmenbuch wie in nachfolgender Abbildung dar:

Abbildung 6: Eigentümerstruktur der gemeinnützigen Bauvereinigung A



Quelle: Firmenbuch; Darstellung: RH

Die Beteiligungsgesellschaft A war seit dem Jahr 2003 nahezu Alleineigentümer der gemeinnützigen Bauvereinigung A. Mittelbarer Eigentümer der gemeinnützigen Bauvereinigung A war laut Firmenbuch seit Mai 2017 die Beteiligungsgesellschaft B.

(2) Der Revisionsverband hatte, wenn er es für erforderlich hielt oder wenn es die Aufsichtsbehörde verlangte, Sonderprüfungen bei gemeinnützigen Bauvereinigungen durchzuführen.⁵⁰ Im Juni 2017 beauftragte die Stadt Wien den Revisionsverband mit einer Sonderprüfung der gemeinnützigen Bauvereinigung A und führte im Prüfauftrag aus, dass sich bei der gemeinnützigen Bauvereinigung A die Gesellschaftsstruktur geändert habe. Es würden Indizien vorliegen, wonach die gemeinnützige Bauvereinigung nunmehr unter dem überwiegenden Einfluss von Angehörigen des Baugewerbes stehe. Die Stadt Wien beauftragte „eine außerordentliche Prüfung der Gesellschaft vorzunehmen unter Bezugnahme auf diese Verdachtsmomente“.

- 27.2 Der RH anerkannte, dass die Stadt Wien nach Bekanntwerden der Änderung in der mittelbaren Eigentümerstruktur der gemeinnützigen Bauvereinigung A im Mai 2017 zeitnah eine Sonderprüfung durch den Revisionsverband im Juni 2017 veranlasste. Der RH wies darauf hin, dass der Revisionsverband aufgrund der Bestimmung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes auch ohne Auftrag Sonderprüfungen bei gemeinnützigen Bauvereinigungen veranlassen konnte, wenn er es für erforderlich hielt. Daraus ergab sich, dass er den Prüfumfang nach eigenem Ermessen erweitern konnte.

Verfahren zur Entziehung der Gemeinnützigkeit

- 28.1 (1) Der Revisionsverband kam in seinem Sonderbericht vom Oktober 2017 zum Schluss, dass die gemeinnützige Bauvereinigung A unter dem überwiegenden Einfluss von Angehörigen des Baugewerbes stand. Da die Stadt Wien bis zu einer Novelle des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes im Mai 2018 die Ansicht vertrat, dass sie nur den unmittelbaren, aber nicht den mittelbaren Anteilserwerb genehmigen oder untersagen konnte (TZ 25), leitete sie im Oktober 2017 das Verfahren zur Entziehung der Gemeinnützigkeit der gemeinnützigen Bauvereinigung A ein.⁵¹ Die gemeinnützige Bauvereinigung A hatte die Möglichkeit, in diesem Verfahren Stellung zu nehmen.⁵² Nach Begutachtung dieser Stellungnahme durch den Revisionsverband forderte die Stadt Wien die gemeinnützige Bauvereinigung A auf, einen dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz entsprechenden Zustand herzustellen.

⁵⁰ § 28 Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz

⁵¹ § 35 Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz

⁵² § 33 Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz

(2) Da das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz nur die Entziehung der Gemeinnützigkeit vorsah, wenn eine gemeinnützige Bauvereinigung der Aufsichtsbehörde nicht Folge leistete, schlug das Ministerium im April 2019 vor, die Sanktionsmöglichkeiten zu erweitern: Bestand eine erhebliche Gefahr für die Einhaltung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes und für die Sicherung der Vermögensbindung, sollte die Aufsichtsbehörde eine Regierungskommissärin oder einen Regierungskommissär bestellen oder die Anteilsrechte an einer gemeinnützigen Bauvereinigung übernehmen können. Die Novelle trat Anfang August 2019 in Kraft.⁵³ Um das Vermögen einer gemeinnützigen Bauvereinigung zu erhalten, standen der Regierungskommissärin oder dem Regierungskommissär Aufsichtsrechte der Stadt Wien zu und sie bzw. er hatte Rechtsgeschäften vorab zuzustimmen. Laut Auskunft der Stadt Wien habe sie im Oktober 2019 einen Regierungskommissär bei der gemeinnützigen Bauvereinigung A eingesetzt, weil diese der seit Juli 2019 rechtskräftigen Untersagung des Anteilerwerbs (TZ 36) nicht Folge geleistet hatte.

- 28.2 Der RH wies darauf hin, dass die Stadt Wien bis zu einer Novelle des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes im Mai 2018 die Ansicht vertrat, dass sie den mittelbaren Erwerb von Anteilen an der gemeinnützigen Bauvereinigung A nicht untersagen könne. Sie leitete deshalb ein Verfahren zur Entziehung der Gemeinnützigkeit der gemeinnützigen Bauvereinigung A ein.

Das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz sah bis Ende Juli 2019 bei anhaltenden Verstößen nur die Sanktion der Entziehung der Gemeinnützigkeit vor. Der RH hielt es daher für zweckmäßig, dass eine Novelle des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes auch die Bestellung einer Regierungskommissärin oder eines Regierungskommissärs und die Übernahme von Anteilen als weitere Sanktionsmöglichkeiten vorsah. Der RH erachtete es weiters als zweckmäßig, dass die Stadt Wien einen Regierungskommissär bei der gemeinnützigen Bauvereinigung A einsetzte, um deren Vermögen bis zur Herstellung rechtskonformer Eigentümerstrukturen zu sichern.

Beziehung von Sachverständigen

- 29.1 Erfordert die Ermittlung eines Sachverhalts besonderes Fachwissen, über welches das entscheidende Organ nicht verfügt, kann die Beziehung von Sachverständigen notwendig sein.⁵⁴ Es ist jedoch nicht deren Aufgabe, Rechtsfragen für die entscheidende Behörde zu beantworten.⁵⁵

⁵³ § 30 und 35a Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz i.d.F. BGBl. I 85/2019

⁵⁴ § 52 Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz 1991, BGBl. 51/1991 i.d.g.F.; VwGH, 21. März 2018, Ra 2017/18/0474

⁵⁵ Thoma, Der Sachverständigenbeweis in Verwaltungs- und verwaltungsgerichtlichem Verfahren, Sachverständige 1/2015, S. 4

Im Rahmen des seit Oktober 2017 geführten Verfahrens zur Entziehung der Gemeinnützigkeit und des seit Mai 2018 laufenden Verfahrens zur Genehmigung des mittelbaren Anteilserwerbs an der gemeinnützigen Bauvereinigung A legten die Verfahrensparteien der Stadt Wien vier rechtswissenschaftliche Gutachten von Universitätsprofessoren vor, die entweder den mittelbaren oder den unmittelbaren Erwerb als genehmigungspflichtig ansahen. Weiters lagen Stellungnahmen des Revisionsverbands und des Finanzamts vor, die sich für ein Genehmigungserfordernis beim mittelbaren Anteilserwerb aussprachen. In einem Beschluss vom Mai 2017 ging das Handelsgericht Wien als Firmenbuchgericht davon aus, dass nur der unmittelbare Erwerb von der Landesregierung zu genehmigen sei, und trug die Beteiligungsgesellschaft B als Eigentümer der Beteiligungsgesellschaft A in das Firmenbuch ein.

- 29.2 Der RH hob hervor, dass der Stadt Wien mit Gutachten, Stellungnahmen und einem Beschluss des Firmenbuchgerichts umfassende Grundlagen für eine fundierte behördliche Entscheidung vorlagen, ob auch der mittelbare Anteilserwerb an einer gemeinnützigen Bauvereinigung genehmigungspflichtig war.

Der RH hielt überdies fest, dass diese Fragestellung eine Rechtsfrage war, welche die Behörde selbst zu entscheiden hatte und die somit keinem Gutachten zugänglich war.

Verfahrensparteien

- 30.1 Parteien sind Personen, die in einem Verwaltungsverfahren Anträge und Stellungnahmen abgeben dürfen. Das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz legt fest, dass im Verfahren über die Genehmigung des Erwerbs von Anteilen an einer gemeinnützigen Bauvereinigung die betroffene gemeinnützige Bauvereinigung und die örtlich zuständige Finanzbehörde Parteien sind. Dem Revisionsverband ist Gelegenheit zur Äußerung zu geben.⁵⁶ Der Verwaltungsgerichtshof verwies darauf, dass auch der Erwerber von Anteilen einer gemeinnützigen Bauvereinigung ein Interesse an der behördlichen Zustimmung hat. Daher kommt auch ihm Parteistellung gemäß § 8 Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz 1991⁵⁷ zu.⁵⁸

Das Firmenbuch wies zum Zeitpunkt der Einleitung des Verfahrens zur Entziehung der Gemeinnützigkeit im Oktober 2017 Geschäftsführer A seit Dezember 2003 als Geschäftsführer der gemeinnützigen Bauvereinigung A aus. Dieser legte Ende 2018 seine Funktion zurück. Ab Anfang März 2018 vertrat Geschäftsführer B als weiterer einzelvertretungsbefugter Geschäftsführer die gemeinnützige Bauvereinigung A.

Beide Geschäftsführer richteten widersprüchliche Eingaben an die Stadt Wien. Geschäftsführer A bezeichnete sich in einem Schreiben an die Stadt Wien im

⁵⁶ § 33 Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz

⁵⁷ BGBl. 51/1991 i.d.g.F.

⁵⁸ VwGH, 20. Dezember 2002, 2001/05/0147

August 2018 als einzig befugter Geschäftsführer der gemeinnützigen Bauvereinigung A und wies darauf hin, dass Geschäftsführer B ohne sein Wissen an die Stadt Wien herangetreten sei. Danach adressierte die Stadt Wien behördliche Schreiben an die gemeinnützige Bauvereinigung A jeweils zu Händen beider Geschäftsführer.

- 30.2 Nach Ansicht des RH war die Vorgehensweise der Stadt Wien, sowohl den langjährig bestellten als auch den nach dem mittelbaren Eigentümerwechsel bei der gemeinnützigen Bauvereinigung A bestellten zweiten einzelvertretungsbefugten Geschäftsführer in das Verfahren einzubeziehen, zweckmäßig. Angesichts der innerhalb der gemeinnützigen Bauvereinigung A bestehenden Unklarheiten über die Kompetenzen der beiden Geschäftsführer konnte die Stadt Wien damit mögliche Verzögerungen verhindern und eine wirtschaftliche Verfahrensführung sicherstellen. Der RH verwies darauf, dass der Verwaltungsgerichtshof auch den Erwerber von Anteilen an einer gemeinnützigen Bauvereinigung als Partei angesehen hatte.

Kontakt zum Firmenbuchgericht

- 31.1 Die Verwaltungsbehörden sind verpflichtet, ihnen zur Kenntnis gelangte unrichtige Firmenbucheintragungen dem Gericht unverzüglich mitzuteilen.⁵⁹

Der Revisionsverband schlug der Stadt Wien im Juli und August 2018 vor, eine amtswegige Löschung der Firmenbucheintragung der Beteiligungsgesellschaft B als Gesellschafter der Beteiligungsgesellschaft A anzuregen. Zu diesem Zeitpunkt hatte eine Novelle des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes im Mai 2018 bereits klargestellt, dass der mittelbare Anteilserwerb an der gemeinnützigen Bauvereinigung A vom Mai 2017 nachträglich zu genehmigen war. Die Beteiligungsgesellschaft A war ein Unternehmen, dessen überwiegender Geschäftszweck das mittelbare oder unmittelbare Halten und Verwalten von Anteilen an Bauvereinigungen war. Mangels Genehmigung war die Anteilsübertragung rechtsunwirksam (TZ 25).

Die Stadt Wien vertrat die Meinung, dass sie mangels Regelung im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz weder verpflichtet noch berechtigt sei, einen Antrag beim Firmenbuchgericht zu stellen.

- 31.2 Der RH kritisierte, dass die Stadt Wien das Firmenbuchgericht nicht über den mittelbaren Anteilserwerb an der gemeinnützigen Bauvereinigung A vom Mai 2017 informierte. Dies, obwohl sie dazu verpflichtet war, nachdem eine Novelle des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes im Mai 2018 klargestellt hatte, dass dieser Anteilserwerb rechtsunwirksam war. Der RH wies darauf hin, dass auch der Revisionsverband im Juli und August 2018 gegenüber der Stadt Wien eine Meldung an das Firmenbuchgericht durch die Stadt Wien anregte.

⁵⁹ § 13 Firmenbuchgesetz, BGBl. 10/1991 i.d.g.F.

Der RH empfahl der Stadt Wien, das Firmenbuchgericht über die – im Rahmen der Aufsicht über gemeinnützige Bauvereinigungen – bekannt gewordenen unrichtigen Firmenbucheintragen zu informieren.

- 31.3 Die Stadt Wien teilte in ihrer Stellungnahme mit, dass sie der Empfehlung des RH bereits entsprochen habe. Sie habe jedoch im Jänner 2020 einen Beschluss des Handelsgerichts Wien erhalten, wonach die Anregung der Stadt Wien, sämtliche nicht genehmigten Anteilsübertragungen von Amts wegen aus dem Firmenbuch zu löschen, nicht aufgegriffen werde. Das Handelsgericht Wien vertrete die Rechtsansicht, dass rechtskräftig erledigte Anträge von der rückwirkenden Anordnung des Bundesgesetzgebers ausgenommen seien. Die Stadt Wien habe einen Rekurs gegen den Beschluss eingebracht, der jedoch als unzulässig zurückgewiesen worden sei.

Kommunikation mit Mitgliedern der Wiener Landesregierung

- 32.1 Im Akt über das Verfahren zur Entziehung der Gemeinnützigkeit der gemeinnützigen Bauvereinigung A war erstmals Mitte August 2017 (somit rund eineinhalb Monate nach Beauftragung des Revisionsverbands mit einer Sonderprüfung der gemeinnützigen Bauvereinigung A) ein Kontakt zwischen der MA 50 als Aufsichtsbehörde über gemeinnützige Bauvereinigungen und dem Büro des für den Wohnbau zuständigen Stadtrats⁶⁰ dokumentiert. Gegenstand war eine Anfrage einer Interessenvertretung zum Entziehungsverfahren, zu dem die MA 50 einen Antwortentwurf an das Büro des Stadtrats übermittelte. In der Folge fand ein regelmäßiger Informationsaustausch zwischen der MA 50 und dem Büro des zuständigen Stadtrats bzw. der zuständigen Stadträtin⁶¹ statt. Dabei beantwortete die MA 50 Anfragen von Journalistinnen und Journalisten, informierte über den Stand des Verfahrens und leitete Stellungnahmen der Verfahrensbeteiligten weiter. Im September 2018 übermittelte die MA 50 dem Büro den Bescheidentwurf über die Ablehnung der Anteilsübertragung zur Genehmigung.

Am 8. August 2018 informierte die für den Wohnbau zuständige Stadträtin die Öffentlichkeit darüber, dass die Stadt Wien noch auf die Stellungnahme der gemeinnützigen Bauvereinigung A warte. Diese Presseaussendung war zuvor zwischen der MA 50 und dem Büro der Stadträtin inhaltlich abgestimmt worden. Der vereinbarte und endgültige Text langte am Nachmittag des 8. August 2018 bei der MA 50 ein. Eine Online-Ausgabe einer Zeitschrift berichtete um diese Zeit über die Inhalte der Aussendung.

Die Stellungnahme der gemeinnützigen Bauvereinigung A durch Geschäftsführer A langte am selben Nachmittag bei einem Sachbearbeiter der MA 50 ein. Der Leiter der MA 50 übermittelte diese Stellungnahme ebenso am Nachmittag an das Büro

⁶⁰ Dr. Michael Ludwig, bis 24. Mai 2018 Stadtrat für Wohnen, Wohnbau und Stadterneuerung

⁶¹ Mag. Kathrin Gáal, ab 24. Mai 2018 Stadträtin für Wohnen, Wohnbau, Stadterneuerung und Frauen

der Stadträtin. Eine weitere Stellungnahme der gemeinnützigen Bauvereinigung A durch Geschäftsführer B erreichte die Stadt Wien am 9. August 2018.

- 32.2 Der RH sah den regelmäßigen Kontakt zwischen dem Büro der für den Wohnbau zuständigen Stadträtin bzw. des dafür zuständigen Stadtrats und der MA 50 als zweckmäßig an, weil die MA 50 – als zuständige Abteilung für aufsichtsbehördliche Verfahren – das Büro dadurch laufend über wesentliche Schritte des Verfahrens zur gemeinnützigen Bauvereinigung A informierte.

Der RH hielt fest, dass auch vor der Presseaussendung der für Wohnbau zuständigen Stadträtin am 8. August 2018 ein derartiger Informationsaustausch stattfand. Eine Stellungnahme der gemeinnützigen Bauvereinigung A zum Verfahren zur Entziehung der Gemeinnützigkeit langte zeitnah zur Veröffentlichung dieser Aussendung bei der Stadt Wien ein. Eine weitere Stellungnahme erreichte die Stadt Wien am folgenden Tag. Für den RH war nachvollziehbar, dass die für den Wohnbau zuständige Stadträtin die Stellungnahmen der gemeinnützigen Bauvereinigung A an die Stadt Wien nicht mehr in ihrer Aussendung berücksichtigen konnte.

Verfahrensdokumentation

- 33.1 Bürgerinnen und Bürger können im Verwaltungsverfahren schriftlich, mündlich oder telefonisch mit einer Behörde in Kontakt treten.⁶² Erachtet eine Behörde diese Mitteilungen als Beweis für das Verfahren als erforderlich, so hat sie darüber einen Aktenvermerk anzulegen.

Der Akt der MA 50 über das Verfahren zur Entziehung der Gemeinnützigkeit der gemeinnützigen Bauvereinigung A und die Genehmigung des Anteilerwerbs enthielt schriftliche Eingaben der beiden Geschäftsführer, des Aufsichtsratsvorsitzenden A, des stellvertretenden Aufsichtsratsvorsitzenden B sowie eines weiteren Aufsichtsratsmitglieds, das gleichzeitig rechtsfreundlicher Vertreter der gemeinnützigen Bauvereinigung A war.

Der Leiter der MA 50 gab gegenüber dem RH im April 2019 an, dass der Aufsichtsratsvorsitzende A und ein weiteres Mitglied des Aufsichtsrats im Rahmen der seit Oktober 2017 laufenden Verfahren der Aufsichtsbehörde bei ihm vorgesprochen hätten. Mit dem zur Zeit der Gebarungsüberprüfung bestellten Aufsichtsratsmitglied und gleichzeitig rechtsfreundlichen Vertreter im Verfahren vor der Aufsichtsbehörde habe es telefonischen Kontakt gegeben. Gesprächsvermerke habe er mangels Verfahrensrelevanz nicht erstellt.

⁶² § 13 Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz 1991

Als Reaktion auf Medienberichte teilte der Leiter der MA 50 dem Büro der Stadträtin im Mai 2019 mit, dass im November 2018 der rechtsfreundliche Vertreter und der Geschäftsführer B mit ihm persönlich über Rückabwicklungsszenarien des Anteils-erwerbs an der gemeinnützigen Bauvereinigung A gesprochen hätten. Im April 2018 brachten Mitglieder des Wiener Gemeinderats eine Anfrage an den Stadtrat für Wohnen, Wohnbau und Stadterneuerung über den rechtsfreundlichen Vertreter der gemeinnützigen Bauvereinigung A und dessen Kontakte zum Leiter der MA 50 ein.

- 33.2 Der RH kritisierte, dass die Stadt Wien Kontakte mit Organwaltern und Vertretern von Parteien im Verfahren zur Entziehung der Gemeinnützigkeit der gemeinnützigen Bauvereinigung A und zur Genehmigung des Anteilserwerbs an der gemeinnützigen Bauvereinigung A nicht dokumentierte. Er wies dabei insbesondere darauf hin, dass bei solchen Kontakten auch verfahrensrelevante Fragen der Rückabwicklung des Anteilserwerbs an der gemeinnützigen Bauvereinigung A besprochen wurden und ein Parteienvertreter sowie dessen Verhältnis zum Leiter der verfahrensführenden MA 50 auch Gegenstand einer Anfrage im Wiener Gemeinderat waren. Der RH gab zu bedenken, dass allfällige Naheverhältnisse von Parteienvertreterinnen und –vertretern zu Bediensteten der verfahrensführenden Abteilung die Objektivität der behördeninternen Willensbildung beeinflussen könnten.

Der RH empfahl der Stadt Wien, Kontakte mit Organwaltern sowie Parteienvertreterinnen und –vertretern in aufsichtsbehördlichen Verfahren gegen gemeinnützige Bauvereinigungen und deren Inhalte schriftlich zu dokumentieren, wenn dabei wesentliche Fragen wie die Rückabwicklung von Anteilserwerben Thema sind.

- 33.3 Die Stadt Wien teilte in ihrer Stellungnahme mit, dass sie die Empfehlung des RH insofern umgesetzt habe, als sie wesentliche Verfahrensentwicklungen schriftlich dokumentiert habe. Bislang sei ihr das damals präsentierte Rückabwicklungsszenario nicht durch eine amtswegige Eingabe zur Kenntnis gebracht worden, dieses sei deswegen auch nicht verfahrensrelevant.
- 33.4 Der RH wiederholte gegenüber der Stadt Wien seine Position, dass die Dokumentation des im November 2018 geführten Gesprächs über das beabsichtigte Rückabwicklungsszenario des Anteilserwerbs für den Fortgang des Verfahrens im Sinne einer zeitnahen und wirtschaftlichen Verwaltungsführung von Interesse und zweckmäßig gewesen wäre. Dies umso mehr, weil bereits rund ein halbes Jahr davor eine Anfrage von Mitgliedern des Wiener Gemeinderats an den Stadtrat für Wohnen, Wohnbau und Stadterneuerung über den rechtsfreundlichen Vertreter der gemeinnützigen Bauvereinigung A und dessen Kontakte zum Leiter der MA 50 ergangen war. Der RH verblieb daher bei seiner Empfehlung.

Zuverlässigkeit von Organwaltern

- 34.1 (1) Im Vorstand, im Aufsichtsrat, in der Geschäftsführung, als Prokuristin bzw. Prokurist oder als Handlungsbevollmächtigte bzw. Handlungsbevollmächtigter einer gemeinnützigen Bauvereinigung dürfen nur Personen tätig sein, bei denen keine Tatsachen vorliegen, die Zweifel an ihrer geschäftlichen Zuverlässigkeit rechtfertigen. Die zuständige Bundesministerin bzw. der zuständige Bundesminister konnte in einer Verordnung nähere Regelungen über die Zuverlässigkeit von Organwaltern festlegen.⁶³ Die Zuverlässigkeit solcher Personen ist entsprechend der Gebarungsrichtlinienverordnung jedenfalls auszuschließen, wenn diese aufgrund darin genannter Delikte rechtskräftig verurteilt worden sind.⁶⁴

Seit dem Jahr 2016 sah das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz einen Corporate Governance Kodex für die gemeinnützige Wohnungswirtschaft vor.⁶⁵ Ende 2018 erfolgte eine Novelle der Gebarungsrichtlinienverordnung, wonach der Revisionsverband einen branchenbezogenen Corporate Governance Kodex erstellen konnte und dabei Empfehlungen oder Regelungen über die persönliche Zuverlässigkeit von Organwaltern vorzusehen hatte. Der Corporate Governance Kodex lag Mitte 2019 noch nicht vor. Das Ministerium hatte mit dem Revisionsverband auch keinen Zeitplan für seine Erstellung vereinbart.

(2) Die MA 50 gab gegenüber dem Büro des Wohnbaustadtrats im März 2018 an, dass sie auf Grundlage des Sonderprüfberichts des Revisionsverbands zur gemeinnützigen Bauvereinigung A vom Oktober 2017 eine Funktionsenthebung des Aufsichtsratsvorsitzenden A bzw. des bis Ende Dezember 2018 in Funktion befindlichen Geschäftsführers A anordnen werde. Diese Personen hätten Angaben über ihre treuhänderische Eigentümerschaft an der gemeinnützigen Bauvereinigung A verweigert (TZ 26).

Die Stadt Wien verfolgte eine Funktionsenthebung jedoch nicht weiter, da sie davon ausging, dass die betroffenen Organwalter ihre Funktion nur bis Ende 2018 ausüben würden und die MA 50 im Falle ihrer Funktionsenthebung über keinen vertretungsberechtigten Ansprechpartner mehr verfügt hätte.

Im August 2018 wies die MA 50 gegenüber der Wohnbaustadträtin nochmals darauf hin, dass der letztlich Ende 2018 ausgeschiedene Geschäftsführer A ein Verhalten gesetzt habe, das die Enthebung von seiner Funktion verlange.

⁶³ § 24 Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz

⁶⁴ § 3 Gebarungsrichtlinienverordnung, BGBl. 523/1979 i.d.F. BGBl. II 366/2018

⁶⁵ § 24 Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz; *Sommer*, Compliance, Fit & Proper und Corporate Governance nach der WGG–Novelle 2016, wohnrechtliche blätter 2016, S. 254

Die Stadt Wien erwartete zur Zeit der Gebarungsüberprüfung einen Prüfbericht des Revisionsverbands über die Zuverlässigkeit des Aufsichtsratsmitglieds und Rechtsvertreters der gemeinnützigen Bauvereinigung A. Sie ging jedoch davon aus, dass durch die festgestellte Nichtigkeit der mittelbaren Anteilserwerbe an der gemeinnützigen Bauvereinigung A seit Anfang 2009 (TZ 36) die im Firmenbuch seit Oktober 2009 eingetragene Bestellung des rechtsfreundlichen Vertreters der gemeinnützigen Bauvereinigung A als Aufsichtsratsmitglied ebenso nichtig sei. Dies betraf jedoch nicht die im Jänner 2004 im Firmenbuch eingetragene Bestellung des Aufsichtsratsvorsitzenden A.

Der zuletzt übermittelte Bericht des Revisionsverbands betraf das Geschäftsjahr 2015. Die Stadt Wien forderte den ausstehenden Prüfbericht für das Geschäftsjahr 2016 zuletzt mündlich im März 2019 nachweislich ein.

- 34.2 Der RH hielt fest, dass die gesetzlichen Bestimmungen über die Zuverlässigkeit von Organwaltern gemeinnütziger Bauvereinigungen Spielraum für Interpretation boten. Der RH befürwortete daher den im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz und in der Gebarungsrichtlinienverordnung vorgesehenen Corporate Governance Kodex für die gemeinnützige Wohnungswirtschaft. Er kritisierte jedoch, dass der seit dem Jahr 2016 vorgesehene Corporate Governance Kodex Mitte 2019 noch nicht erstellt wurde und das Ministerium keinen Zeitplan mit dem Revisionsverband vereinbarte, bis wann ein solcher Kodex fertigzustellen sei. Die Beurteilung der Zuverlässigkeit von Organwaltern unterlag daher zur Zeit der Gebarungsüberprüfung noch immer einem weiten behördlichen Ermessen.

Der RH empfahl dem Ministerium, mit dem Revisionsverband einen Zeitplan für die Erstellung des in der Gebarungsrichtlinienverordnung vorgesehenen Corporate Governance Kodex zu vereinbaren.

Der RH empfahl dem Ministerium, unter Berücksichtigung der Praxis der Aufsichtsbehörden in den Ländern und des Revisionsverbands die Bestimmungen über die Zuverlässigkeit von Organwaltern durch Verordnung zu präzisieren, sollte der Revisionsverband keinen Corporate Governance Kodex vorlegen.

Der RH kritisierte, dass die Stadt Wien eine eingehende Überprüfung der Zuverlässigkeit von Organwaltern der gemeinnützigen Bauvereinigung A unterließ, obwohl der Leiter der MA 50 Zweifel daran geäußert hatte. Auch verwies der RH kritisch auf die seit dem Geschäftsjahr 2016 ausstehenden Prüfberichte des Revisionsverbands zur gemeinnützigen Bauvereinigung A, obwohl die Stadt Wien darin Äußerungen zur Zuverlässigkeit ihrer Organwalter erwartete. Er bemängelte, dass die Stadt Wien zwar von einer nichtigen Bestellung eines Aufsichtsratsmitglieds ausging, die Bestellung des Aufsichtsratsvorsitzenden – dessen Zuverlässigkeit sie ebenfalls angezweifelt hatte – aber nicht von Nichtigkeit bedroht sah.

Der RH empfahl der Stadt Wien, umgehend die Prüfberichte zur gemeinnützigen Bauvereinigung A über die Geschäftsjahre 2016 bis 2018 beim Revisionsverband schriftlich einzufordern. Nach Vorliegen des Prüfberichts zur gemeinnützigen Bauvereinigung A über das Geschäftsjahr 2016 wäre die Zuverlässigkeit ihres Aufsichtsratsvorsitzenden formell zu prüfen.

34.3 (1) Das Ministerium wies in seiner Stellungnahme darauf hin, dass gemeinnützige Bauvereinigungen gemäß der Gebarungsrichtlinienverordnung für Geschäftsjahre ab 2021 einen vollständigen Corporate Governance Bericht zu erstellen hätten. Weiters gehe das Ministerium von der Erarbeitung eines branchenbezogenen Corporate Governance Kodex durch den Revisionsverband aus. Dabei habe der Revisionsverband insbesondere auch Empfehlungen bzw. verpflichtende Regelungen über die persönliche Zuverlässigkeit und Eignung der im Vorstand, im Aufsichtsrat, in der Geschäftsführung, sowie in den Funktionen Prokurist oder Handlungsbevollmächtigter tätigen Personen sowie der rechtlichen und wirtschaftlichen Eigentümer vorzusehen.

(2) Die Stadt Wien teilte in ihrer Stellungnahme mit, dass ihr die Prüfberichte 2016 und 2017 mittlerweile vorliegen würden. Der Revisionsverband habe den Prüfberichten der gemeinnützigen Bauvereinigung A ab dem Jahr 2016 vorübergehend den Bestätigungsvermerk verweigert, nachdem er die damals bestellten Geschäftsführer nicht anerkannt habe. Erst als der letzte gesetzeskonforme Mehrheitsgesellschafter den Geschäftsführer der Muttergesellschaft der gemeinnützigen Bauvereinigung A bestätigt habe, habe der Revisionsverband den Prüfberichten den Bestätigungsvermerk erteilt.

Mit der Novelle des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes im Mai 2018 und mit der im Juli 2019 rechtskräftigen Untersagung der Anteilserwerbe sei die Stadt Wien damit konfrontiert gewesen, dass seit 2010 keine rechtskonformen Organe bestellt worden seien. Bis Mitte Jänner 2020 sei damit fraglich gewesen, ob Aufträge auf Funktionsenthebungen überhaupt an nicht rechtskonform bestellte Organe zugestellt werden könnten.

Nunmehr sei die Beteiligungsgesellschaft A dem Auftrag nachgekommen und habe den Aufsichtsratsvorsitzenden und einen weiteren Aufsichtsrat mangels Zuverlässigkeit im Sinne des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes mit Ende Juni 2020 ihrer Funktion enthoben.

34.4 Der RH hielt fest, dass der seit 2016 vorgesehene Corporate Governance Kodex im Juli 2020 noch immer nicht vorlag. Der RH verblieb daher bei seinen Empfehlungen an das Ministerium, mit dem Revisionsverband einen Zeitplan für die Erstellung des Kodex zu vereinbaren oder die Bestimmungen über die Zuverlässigkeit von Organwaltern durch Verordnung zu präzisieren.

Gültigkeit von Gesellschafterhandlungen

35.1 (1) Die im Mai 2018 in Kraft getretene Novelle des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes stellte klar, dass der mittelbare Erwerb von Anteilen an der gemeinnützigen Bauvereinigung A im Mai 2017 einer Genehmigung bedurfte und somit mangels Genehmigung rechtsunwirksam war. Die Rechtsunwirksamkeit bestand, obwohl das Firmenbuchgericht diesen Anteilserwerb im Mai 2017 in das Firmenbuch eingetragen hatte. Das Ministerium vertrat die Ansicht, dass es das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz ermögliche, eine gemeinnützige Bauvereinigung in einem solchen Fall zu beauftragen, von ruhenden Gesellschafterrechten auszugehen, bis die Aufsichtsbehörde endgültig über den Anteilserwerb entschieden hat.⁶⁶ Unter Gesellschafterrechten führte das Ministerium Stimmrechte in der Generalversammlung, Informations- und Vermögensrechte an.⁶⁷ Die Stadt Wien setzte keine Maßnahmen, um die gemeinnützige Bauvereinigung A auf die Rechtsunwirksamkeit der Gesellschafterhandlungen hinzuweisen.

(2) Seit Mai 2017 hielt die gemeinnützige Bauvereinigung A je eine Generalversammlung im März 2018 und im Mai 2018 ab.

Im März 2018 beschloss die Generalversammlung eine Änderung der Firma. Zu dieser Generalversammlung war die Stadt Wien nicht eingeladen, was eine Rüge von der MA 50 nach sich zog. Weiters fassten die Gesellschafter im März 2018 einen schriftlichen Beschluss zur Bestellung eines neuen Geschäftsführers und teilten dies der Stadt Wien wie im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz vorgesehen⁶⁸ mit.

Im Mai 2018 erfolgte die Ab- und Neuwahl von zwei Aufsichtsratsmitgliedern. Die beiden Geschäftsführer luden die Stadt Wien zu dieser Generalversammlung ein. Ein Bediensteter der Stadt Wien nahm daran teil. Er protokollierte die teilweise Neubestellung von Aufsichtsräten.

Im August 2018 lud der Geschäftsführer B die Stadt Wien zu einer außerordentlichen Generalversammlung ein, auf deren Tagesordnung die Abberufung des langjährigen Geschäftsführers A und des Aufsichtsratsvorsitzenden A stand. Geschäftsführer B teilte in der Folge mit, diese Generalversammlung zu verschieben und sagte sie schließlich ab.

Die Eigentümergesellschaft (Beteiligungsgesellschaft A) unterlag weder der Aufsicht der Stadt Wien noch der Prüfkompetenz des RH. Laut Firmenbuch fand seit Beginn der Sonderprüfung des Revisionsverbands im Juni 2017 keine Generalversammlung statt. Es wies zwei Gesellschafterbeschlüsse aus: Die Abberufung des Aufsichtsrats-

⁶⁶ § 29 Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz

⁶⁷ siehe auch *Sommer*, Mittelbarer Erwerb von Anteilen an einer GBV, wohnrechtliche blätter 2018, S. 78

⁶⁸ § 27 Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz

vorsitzenden A als Geschäftsführer der Beteiligungsgesellschaft A im Juni 2017 und seine Wiederbestellung im November 2017.

(3) Seit dem Jahr 2013 stellte die gemeinnützige Bauvereinigung A nur einen Antrag (Jänner 2019) zur Genehmigung des Verkaufs von drei Mietwohnungen und vier Stellplätzen.

- 35.2 Der RH hielt fest, dass der mittelbare Erwerb von Anteilen an der gemeinnützigen Bauvereinigung A im Mai 2017 durch eine Gesetzesnovelle im Mai 2018 rückwirkend einer Genehmigung bedurfte und somit mangels Genehmigung rechtsunwirksam war. Das Ministerium vertrat die Ansicht, dass die gemeinnützige Bauvereinigung A von der Rechtsunwirksamkeit gefasster Gesellschafterbeschlüsse ausgehen sollte. Der RH kritisierte daher, dass die Stadt Wien die gemeinnützige Bauvereinigung A nicht auf die Rechtsunwirksamkeit von gefassten Gesellschafterbeschlüssen hinwies. Er merkte an, dass die Gesellschafter der gemeinnützigen Bauvereinigung A Generalversammlungen einberiefen, einen Geschäftsführer ernannten, Aufsichtsratsmitglieder bestellten und abberiefen sowie die Firma der gemeinnützigen Bauvereinigung änderten.

Ein Risiko für den gemeinnützigen Wohnungsbestand der gemeinnützigen Bauvereinigung A insgesamt war durch die Ausübung von Gesellschafterrechten für den RH nicht erkennbar, weil die gemeinnützige Bauvereinigung A seit dem Jahr 2013 nur einen Antrag – im Jänner 2019 – zur Genehmigung des Verkaufs von drei Mietwohnungen und vier Stellplätzen stellte.

Der RH empfahl der Stadt Wien, in ihrer Funktion als Aufsichtsbehörde über gemeinnützige Bauvereinigungen diese darauf hinzuweisen, von der Nichtigkeit von Anteilsübertragungen und von danach vorgenommenen Gesellschafterbeschlüssen auszugehen, falls die Anteilsübertragung ohne Genehmigung der Aufsichtsbehörde erfolgte.

- 35.3 Die Stadt Wien teilte in ihrer Stellungnahme mit, dass ihr die Prüfberichte 2016 und 2017 mittlerweile vorliegen würden. Der Revisionsverband habe den Prüfberichten der gemeinnützigen Bauvereinigung A ab dem Jahr 2016 vorübergehend den Bestätigungsvermerk verweigert, nachdem er die damals bestellten Geschäftsführer nicht anerkannt habe. Erst als der letzte gesetzeskonforme Mehrheitsgesellschafter den Geschäftsführer der Muttergesellschaft der gemeinnützigen Bauvereinigung A bestätigt habe, habe der Revisionsverband den Prüfberichten den Bestätigungsvermerk erteilt.

Mit der Novelle des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes im Mai 2018 und mit der im Juli 2019 rechtskräftigen Untersagung der Anteilserwerbe sei die Stadt Wien damit konfrontiert gewesen, dass seit 2010 keine rechtskonformen Organe bestellt

worden seien. Bis Mitte Jänner 2020 sei damit fraglich gewesen, ob Aufträge auf Funktionserhebungen überhaupt an nicht rechtskonform bestellte Organe zugestellt werden könnten.

Nunmehr sei die Beteiligungsgesellschaft A dem Auftrag nachgekommen und habe den Aufsichtsratsvorsitzenden und einen weiteren Aufsichtsrat mangels Zuverlässigkeit im Sinne des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes mit Ende Juni 2020 ihrer Funktion enthoben.

Untersagung des Anteilserwerbs

- 36.1 Im September 2018 untersagte die Stadt Wien den Erwerb der Anteile an der Beteiligungsgesellschaft A durch die Beteiligungsgesellschaft B. Sie beauftragte die gemeinnützige Bauvereinigung A, auf die Eintragung des Eigentümerstands an der Beteiligungsgesellschaft A vom September 2003 in das Firmenbuch hinzuwirken. Dieser war der zuletzt von einer Zustimmung der Stadt Wien umfasste Eigentümerstand. In der Bescheidbegründung führte die Stadt Wien aus, dass alle danach erfolgten Anteilsübertragungen mangels ihrer Zustimmung nichtig seien. Der Bescheid bezog in die Begründung die Erkenntnisse des Sonderprüfberichts des Revisionsverbands und die Stellungnahmen des Revisionsverbands, des Ministeriums sowie des Finanzamts Wien ein.

Das Verwaltungsgericht Wien bestätigte im Juni 2019 zwar die Untersagung des Anteilserwerbs, hob jedoch die Beauftragung der gemeinnützigen Bauvereinigung A, auf eine Änderung des Firmenbuchbestands hinzuwirken, mangels Rechtsgrundlage auf. Die Stadt Wien teilte dies dem Firmenbuchgericht im Juli 2019 mit. Im Juli 2019 erlangte weiters das Erkenntnis des Verwaltungsgerichts Wien Rechtskraft. Ende Oktober 2019 war der Eigentümerstand an der Beteiligungsgesellschaft A im Firmenbuch noch nicht aktualisiert.

- 36.2 Nach Ansicht des RH berücksichtigte die Stadt Wien den Sonderprüfbericht des Revisionsverbands sowie die Stellungnahmen des Revisionsverbands, des Ministeriums und des Finanzamts Wien, indem sie sich in der Bescheidbegründung darauf bezog.

Die Stadt Wien vollzog in ihrem Bescheid mit der Untersagung von Anteilserwerben und dem Hinweis auf die Rechtsunwirksamkeit danach erfolgter Anteilserwerbe an der Beteiligungsgesellschaft A das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz. Damit trug sie zur Umsetzung des im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz niedergelegten allgemeinen Interesses am Erhalt des gemeinnützigen Wohnungsvermögens bei.⁶⁹

⁶⁹ VwGH, 20. Dezember 2002, 2001/05/0147

Gewerbliche Kurzzeitvermietungen

Allgemeines

- 37 Wurde die Errichtung einer Wohnung mit Mitteln aus der Wohnbauförderung unterstützt, endete die dafür geltende Mietzinsobergrenze insbesondere mit der vollständigen Tilgung des Förderdarlehens (TZ 5).⁷⁰

Von gemeinnützigen Bauvereinigungen im Sinne des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes errichtete Wohnungen unterlagen hingegen unbefristet – auch nach der vollständigen Tilgung eines Förderdarlehens – der für diese Wohnungen geltenden Mietzinsobergrenze. Dies galt auch im Falle eines Verkaufs der gemeinnützigen Bauvereinigung insbesondere an private Eigentümer oder im Falle eines Entzugs der Gemeinnützigkeit der Bauvereinigung. Im Falle eines Entzugs der Gemeinnützigkeit endete jedoch die aufsichtsbehördliche Funktion des jeweiligen Landes über die gemeinnützige Bauvereinigung. Der Kontrolle und Durchsetzungsmöglichkeit der weiterhin geltenden Mietzinsobergrenze waren damit Grenzen gesetzt, wie die nachfolgend dargestellten Fälle zeigen.

Fall Belvederegasse

- 38.1 (1) Eine gemeinnützige Bauvereinigung verlegte ihren Sitz im Jahr 2013 von der Stadt Wien in das Land Oberösterreich und im Jahr 2015 in das Land Burgenland. Das Land Burgenland entzog ihr im Oktober 2015 die Gemeinnützigkeit. Damit unterlag die nunmehr gewerbliche Bauvereinigung keiner Landesaufsicht mehr. Mietrechtliche Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes, etwa jene über die Mietzinsbildung, waren für Wohnungen, die während aufrechter Gemeinnützigkeit entstanden waren, weiterhin anzuwenden.⁷¹

(2) Die nunmehr gewerbliche Bauvereinigung verkaufte im November 2015 ein Wohnhaus in der Belvederegasse 14–16 (4. Wiener Gemeindebezirk) an ein privates Immobilienunternehmen. Der Kaufvertrag hielt fest, dass das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz weiter zur Anwendung kam. Im Juli 2018 mietete eine private Person eine Wohnung in dem Objekt Belvederegasse 14–16 über eine Plattform für gewerbliche Kurzzeitvermietung. Das Mietentgelt betrug 99 EUR pro Tag. Dies entsprach dem 16–fachen der laut Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz zulässigen monatlichen Bruttomiete von rd. 4,40 EUR je m² Nutzfläche. Daraufhin reichte die private Person einen Antrag an die MA 50 (Schlichtungsstelle) ein, um festzustellen, ob die nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz höchstzulässige Miete überschritten wurde und diese Überschreitung zurückzubezahlen sei. Die Wiener Schlichtungsstelle war auf Antrag für die Durchsetzung der Rechte von Mieterinnen und Mietern sowie von

⁷⁰ § 63 Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz

⁷¹ § 20 Abs. 1 Z 3 lit. b Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz

Vermieterinnen und Vermietern zuständig. Das Immobilienunternehmen teilte der Schlichtungsstelle mit, dass es ein Apartmentbetrieb sei und gewerblich vermieten würde. Es schlug aus prozessökonomischen Gründen vor, das bezahlte Mietentgelt zurückzuerstatten. Die Schlichtungsstelle stellte daraufhin das Verfahren ein.

Das Immobilienunternehmen vermietete auch zur Zeit der Gebarungsüberprüfung Wohnungen des Objekts über eine gewerbliche Kurzzeitvermietungsplattform. Zudem zahlte das Immobilienunternehmen an die Stadt Wien Ortstaxe. Aus der Höhe der Abgaben schloss der RH, dass in dem Objekt Belvederegasse 14–16 in den Jahren 2017 und 2018 jährlich zumindest 100 Nächtigungen auf gewerblicher Basis erfolgten. Das Objekt Belvederegasse 14–16 lag in einer sogenannten Wohnzone, in der kurzfristige gewerbliche Vermietungen verboten waren (TZ 40).

Da es keinen Informationsaustausch zwischen der MA 50, der für Abgaben zuständigen MA 6 und der Baupolizei (MA 37) gab, konnte die Baupolizei für das Objekt Belvederegasse 14–16 das Verbot der gewerblichen Kurzzeitvermietung nicht durchsetzen. MA 50 und Baupolizei begründeten dies mit datenschutzrechtlichen Bedenken, die sie dem RH nicht näher erläuterte.

(3) Für das Objekt Belvederegasse 14–16 zahlte die Stadt Wien eine Aufzugssanierungsförderung. Für die Sanierung mit Kosten von 210.500 EUR gewährte die Stadt Wien einen Zuschuss von 34.200 EUR. Nach Auskunft der Stadt Wien könnte sie für eine zu touristischen Zwecken genutzte Wohnung 423 EUR zurückverlangen, falls sie nicht im Wege der Baupolizei eine dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz entsprechende Vermietung durchsetzen könne.

- 38.2 Der RH hielt fest, dass die gemeinnützige Bauvereinigung nach Aberkennung der Gemeinnützigkeit nicht mehr der Landesaufsicht unterlag und somit die Aufsichtsbehörde das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz nicht mehr durchsetzen konnte. Der RH kritisierte jedoch, dass die Stadt Wien nicht weitere Möglichkeiten nutzte, um eine rechtskonforme Vermietung des Objekts Belvederegasse 14–16 durchzusetzen. Einem privaten Immobilienunternehmen war es zur Zeit der Gebarungsüberprüfung weiterhin möglich, die sozialen Zwecken gewidmeten Wohnungen im Objekt Belvederegasse 14–16 um das 16–Fache des gesetzlich vorgesehenen Preises gewerblich zu vermieten. Dafür hob die Stadt Wien Ortstaxe ein.

Der RH kritisierte die mangelnde Zusammenarbeit und den eingeschränkten Informationsaustausch zwischen den betroffenen Magistratsabteilungen, weil bei der Schlichtungsstelle und bei der für Abgaben zuständigen MA 6 verfügbare Informationen die Durchsetzung des in Wohnzonen vorgesehenen Verbots der gewerblichen Kurzzeitvermietung für die zuständige Baupolizei wesentlich erleichtern könnten. Der RH verwies in diesem Zusammenhang kritisch darauf, dass die MA 50 und die Baupolizei zwar datenschutzrechtliche Bedenken vorbrachten, diese aber nicht weiter ausführte.

Der RH empfahl der Stadt Wien, einen Informationsaustausch zwischen den für Rechnungs- und Abgabewesen zuständigen bzw. als Schlichtungsstelle tätigen Magistratsabteilungen und der Baupolizei sicherzustellen, um dieser die Durchsetzung des in Wohnzonen geltenden Verbots der gewerblichen Kurzzeitvermietung zu erleichtern.

Der RH kritisierte, dass die Stadt Wien die Rückforderung der für das Objekt Belvederegasse 14–16 aufrechten Aufzugssanierungsförderung bislang nicht verfolgte.

Der RH empfahl der Stadt Wien, gewerbliche Kurzzeitvermietungen auf Grundlage der Wohnzonenverordnung im Objekt Belvederegasse 14–16 zu unterbinden. Im Falle von fortgesetzten gewerblichen Kurzzeitvermietungen wäre die für die Aufzugsanierung gewährte Förderung zurückzufordern.

38.3 Die Stadt Wien sagte die Umsetzung der Empfehlungen zu.

Sie führte zum Fall Belvederegasse aus, dass das zuständige Magistratische Bezirksamt eine gewerbliche Tätigkeit in Form eines Hotelbetriebs festgestellt habe. Mangels gewerblicher Betriebsanlagenbewilligung sei daher die Schließung des Betriebs angeordnet worden. Derzeit sei keine gewerbliche Vermietung am Standort mehr feststellbar.

Der Informationsaustausch zwischen den Magistratsabteilungen sei im Einzelfall durch die Verpflichtung zur Amtshilfe sichergestellt. Es könnten daher bei anhängigen Verfahren zur Überprüfung aus baupolizeilicher Sicht Informationen aus dem Abgabebereich bzw. von der Schlichtungsstelle angefordert werden. Eine systematische Auswertung, ob Ortstaxekonten in Wohnzonen bestünden, um ein baupolizeiliches Ermittlungsverfahren einleiten zu können, bedürfe aber aus Datenschutzgründen und wegen des Steuergeheimnisses einer gesetzlichen Ermächtigung.

38.4 Der RH sah der Umsetzung der Empfehlung, einen Informationsaustausch zwischen den für Rechnungs- und Abgabewesen zuständigen bzw. als Schlichtungsstelle tätigen Magistratsabteilungen und der Baupolizei sicherzustellen, entgegen und empfahl der Stadt Wien ergänzend, auf die Schaffung der gesetzlichen Grundlagen für einen systematischen Datenaustausch hinzuwirken.

39.1 Der RH erhob im Hinblick auf das Prüfungsverlangen gemäß § 73a Wiener Stadtverfassung zum Vergleich die Vorgehensweise der für gemeinnützige Bauvereinigungen zuständigen Aufsichtsbehörde des Landes Oberösterreich in einem der Belvederegasse 14–16 ähnlichen Fall. Dabei vermietete eine ehemals gemeinnützige Bauvereinigung in einem Objekt an der Unteren Donaulände in Linz kurzfristig und gewerblich Wohnungen. Die oberösterreichische Aufsichtsbehörde leitete wegen der gewerblichen Kurzzeitvermietung ein Prüfverfahren ein, konnte jedoch mangels

Zuständigkeit und aufsichtsbehördlicher Mittel im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz nicht die Unterlassung der dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz möglicherweise widersprechenden Vermietung erreichen.

Die Abteilung Wohnbauförderung des Landes Oberösterreich forderte im Oktober 2018 den Wohnungseigentümer schriftlich auf, zur Vermietung dieser Wohnungen Stellung zu nehmen. Dieser tilgte daraufhin im Dezember 2018 offene Wohnbauförderdarlehen. Damit waren die wohnbauförderrechtlichen Landesbestimmungen nicht mehr anwendbar und das Land Oberösterreich hatte daraus keine Sanktionsmöglichkeiten gegen gewerbliche Kurzzeitvermietung.

Die oberösterreichische Aufsichtsbehörde erfuhr von der Staatsanwaltschaft Linz, dass diese im November 2018 eine Anzeige wegen gewerbsmäßigen Betrugs zu diesen Wohnungen an der Unteren Donaulände an die Staatsanwaltschaft Wien abgetreten habe. Das Land Oberösterreich sah daher von einer eigenen Strafanzeige ab.

- 39.2 Der RH verwies darauf, dass zur Unterbindung einer gewerblichen Kurzzeitvermietung eines der Mietpreisbildung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes unterliegenden Objekts an der Unteren Donaulände in Linz weder die aufsichtsbehördlichen Mittel des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes noch die wohnbauförderrechtlichen Landesbestimmungen anwendbar waren.

Gewerbliche Kurzzeitvermietungen in mietpreisgeregelten Wohnungen liefen jedoch nicht nur dem Allgemeininteresse an leistbarem Wohnraum⁷² zuwider, sie schädigten auch die betroffenen Mieterinnen und Mieter am Vermögen, die überhöhte Mieten zu zahlen hatten.

Wohnzone in Wien

- 40.1 Ende 2018 änderte die Stadt Wien die Bauordnung⁷³, sodass die gewerbliche Nutzung einer Wohnung in einer sogenannten Wohnzone für kurzfristige Beherbergungszwecke nicht mehr zulässig war. Wohnzonen lagen hauptsächlich innerhalb des Wiener Gürtels. Das Objekt Belvederegasse 14–16 lag in einer Wohnzone.

Aufgrund des Hinweises des RH, dass es zu wiederholten Kurzzeitvermietungen in dem Objekt Belvederegasse 14–16 kam und dieses in einer Wohnzone lag, zeigte die MA 50 (Schlichtungsstelle) bei der MA 37 (Baupolizei) im Juni 2019 den Verdacht einer Verwaltungsübertretung an. Eine Recherche des RH zeigte, dass in der Nähe des Objekts Belvederegasse 14–16 bei mindestens sechs weiteren Objekten

⁷² siehe auch Ziel 11.1 der Vereinten Nationen für eine nachhaltige Entwicklung (Zugang zu angemessenem, sicherem und bezahlbarem Wohnraum)

⁷³ § 7a Abs. 3 Bauordnung für Wien, LGBl. 11/1930 i.d.F. LGBl. 69/2018

Wohnungen für gewerbliche Kurzzeitanmietungen angeboten wurden, obwohl diese in einer Wohnzone lagen.

Die MA 37 hatte bis Juni 2019 ein einziges Mal von sich aus und im April 2019 ein weiteres Mal auf Hinweis des RH die gewerbliche Kurzzeitvermietung für insgesamt zwei Wohnungen in einer Wohnzone mittels Bescheids untersagt.

- 40.2 Der RH hielt die amtswegig verfolgbare Missachtung des Verbots von gewerblichen Kurzzeitvermietungen in Objekten in einer Wohnzone für effektiver als die auf Antrag der Mieterinnen und Mieter einzuleitenden Verfahren bei der Schlichtungsstelle. Kurzzeitmieterinnen und –mieter hielten sich in der Regel zu touristischen oder geschäftlichen Zwecken in der Stadt Wien auf, womit ihnen die Möglichkeit, die Schlichtungsstelle anzurufen, kaum bekannt sein konnte oder angebracht erschien.

Der RH kritisierte, dass die Stadt Wien zwischen dem Inkrafttreten des Verbots Ende 2018 und Juni 2019 lediglich ein einziges Mal eine gewerbliche Kurzzeitvermietung für eine Wohnung in einer Wohnzone untersagte. Ein weiteres Mal wurde sie erst auf Hinweis des RH tätig. Der RH verwies darauf, dass auf gewerblicher Basis kurzzeitig vermietete Wohnungen dem Wohnungsmarkt entzogen waren und das Wohnungsangebot im Stadtgebiet verknappten, was zu einer Steigerung der Mietpreise beitragen konnte.

[Der RH empfahl der Stadt Wien, die Missachtung des Verbots gewerblicher Kurzzeitvermietungen in Wohnzonen konsequent zu verfolgen.](#)

- 40.3 Die Stadt Wien verwies in ihrer Stellungnahme darauf, dass ihr als Aufsichtsbehörde zur Durchsetzung von Mietzinsobergrenzen nach dem Entzug der Gemeinnützigkeit der Bauvereinigung Grenzen gesetzt seien. Es sei auch nicht damit zu rechnen, dass Kurzzeitmieterinnen und Kurzzeitmieter sich an die Schlichtungsstelle wenden würden.

Die Baupolizei habe jedoch im ersten Jahr nach dem Inkrafttreten der Bauordnungsnovelle rd. 80 Verfahren geführt, wobei die gewünschte Effektivität aufgrund der notwendigen Ermittlungstätigkeit nicht immer sofort gegeben sei.

- 40.4 Der RH verwies darauf, dass nur eine konsequente Verfolgung gewerblicher Kurzzeitvermietungen dazu beitragen konnte, das Wohnungsangebot nicht zu verknappen. Er wiederholte daher seine Empfehlung.

Wiener Wohnen – Sanierung und Brauchbarmachung

Überblick

- 41 Wiener Wohnen war gemäß § 71 Wiener Stadtverfassung eine sogenannte Unternehmung. Da Wiener Wohnen über keine eigene Rechtspersönlichkeit verfügte, war sie Teil der Stadt Wien. Sie verwaltete ihr Vermögen jedoch gesondert vom übrigen Vermögen der Stadt Wien. Ihre Aufgabe war die Errichtung, Sanierung und Bewirtschaftung von Gemeindebauten. Ende 2018 befanden sich insgesamt 1.779 Anlagen mit 210.890 Mietobjekten (Mietwohnungen und Dienstwohnungen für Hausbesorgerinnen und Hausbesorger) im Eigentum von Wiener Wohnen.

Zur Erledigung bestimmter Aufgaben gründete Wiener Wohnen zwei Tochtergesellschaften im Alleineigentum der Stadt Wien:

- Die Kundenservice GmbH erbrachte insbesondere in Zusammenhang mit baulichen Maßnahmen – wie Sanierung und Brauchbarmachung – stehende Leistungen.
- Das Leistungsspektrum der Hausbetreuung GmbH umfasste die Haus- und Außenbetreuung, Objektreinigung, Objekttechnik, Graffitientfernung, Schädlingsbekämpfung und andere kleinteilige Aufgaben und Kontrollen in den Gemeindebauten.

Die Gebarungsüberprüfung des RH bei Wiener Wohnen fokussierte insbesondere auf die Sanierung von Gemeindebauten und die Brauchbarmachung städtischer Wohnungen.

Auswahl von zu sanierenden Anlagen

- 42.1 (1) Wiener Wohnen führte entsprechend einer Ende 2015 in Kraft gesetzten Projektmanagementrichtlinie eine Sanierung von Gemeindebauten in fünf Phasen durch: die Startphase, die Projektvorbereitung, die Ausführungsvorbereitung, die Ausführung und den Projektabschluss. Im April 2019 stellte sich die Anzahl der Anlagen und Mietobjekte in den jeweiligen Phasen wie folgt dar:

Tabelle 3: Wiener Wohnen: Anlagen und Mietobjekte in Sanierung

| Sanierungsphase | Anlagen | Mietobjekte |
|-------------------------|------------|---------------|
| | Anzahl | |
| Startphase | 39 | 6.759 |
| Projektvorbereitung | 54 | 5.872 |
| Ausführungsvorbereitung | 79 | 9.459 |
| Ausführung | 67 | 11.177 |
| Projektabschluss | 29 | 3.068 |
| Summe | 269 | 36.335 |

Stand April 2019

Quelle: Wiener Wohnen

Von den 1.779 Anlagen mit 210.890 Mietobjekten im Eigentum der Stadt Wien, die von Wiener Wohnen verwaltet wurden, befanden sich 269 Anlagen (15 %) mit insgesamt 36.335 Mietobjekten (17 %) in einer Sanierungsphase. In der Ausführungsphase mit Baumaßnahmen waren 67 Anlagen (4 %) mit insgesamt 11.177 Mietobjekten (5 %).

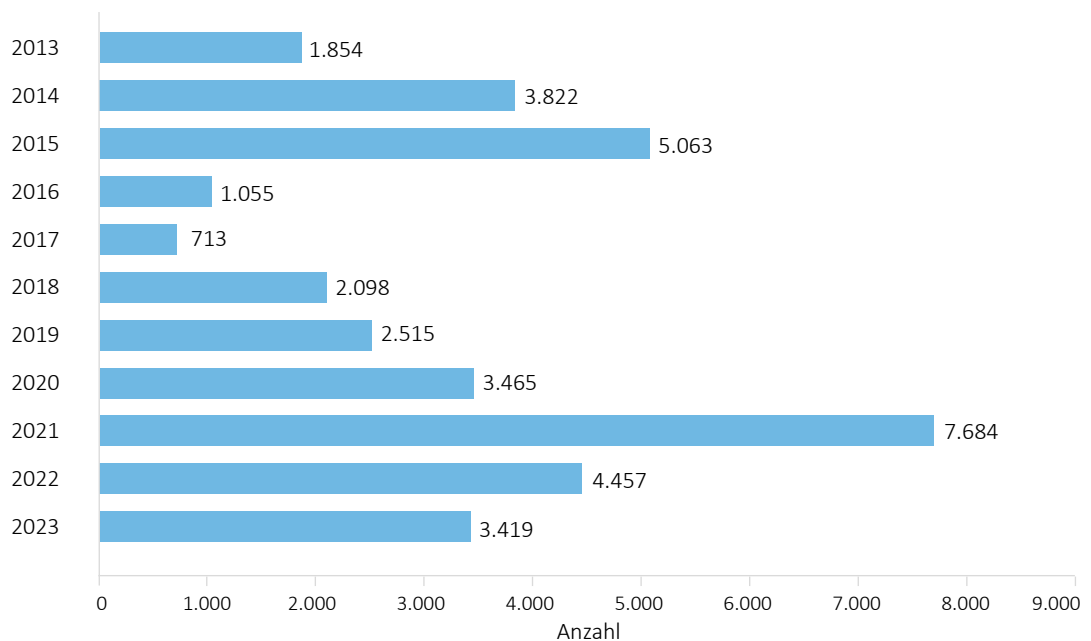
(2) Bis zum Jahr 2016 schlugen die jeweils für einzelne Wiener Gemeindebezirke zuständigen Kundendienstzentren dezentral die zu sanierenden Objekte vor, deren Bauzustände sie uneinheitlich erfassten. Mit dem Ziel einer zentralen Zustandserhebung startete Wiener Wohnen im Jahr 2008 anhand der Bewertung durch externe Sachverständige den Aufbau eines zentralen Sanierungskatasters. Aufgrund erkannter Mängel bei der Zustandserhebung (keine Berücksichtigung der Haustechnik und des rechtssicheren Betriebs zur Reduzierung von Haftungsrisiken, weiterhin unterschiedliche Bewertungen durch nunmehr externe Sachverständige) begann Wiener Wohnen im Jahr 2016 mit einer zumindest alle drei Jahre stattfindenden Objektzustandserhebung durch eigene Bedienstete. Die sieben Bereiche (technische Infrastruktur, Dach, Fenster, Fassade, allgemeine Flächen, Garage und Außenflächen) bewertete Wiener Wohnen nach Punkten von 1 (sehr gut/neuwertig) bis 4 (schlechter Zustand). Zur Zeit der Gebarungsüberprüfung hatte Wiener Wohnen alle Objekte anhand der Objektzustandserhebung bewertet. Dementsprechend waren 9 % der Objekte in einem tendenziell schlechten bis schlechten Zustand (3,01 bis 4,00 Punkte), 65 % in einem dem Alter entsprechend guten bis tendenziell schlechten Zustand (2,01 bis 3,00 Punkte) und 26 % in einem guten bis dem Alter entsprechend guten Zustand (unter 2 Punkten).

Die in den Jahren 2017 und 2018 zur Sanierung ausgewählten Objekte wiesen eine Gesamtpunktezahl von durchschnittlich über 3,01 je Objekt oder einen schlechten Zustand einzelner Gebäudeteile auf.

42.2 Der RH verwies kritisch darauf, dass 9 % der Anlagen von Wiener Wohnen in einem tendenziell schlechten bis schlechten Zustand waren. Er anerkannte jedoch, dass Wiener Wohnen mit der Objektzustandserhebung beginnend mit dem Jahr 2016 über ein zweckmäßiges Instrument zur Erhebung des Bauzustands ihrer Anlagen verfügte. Er hob positiv hervor, dass Wiener Wohnen alle Anlagen bewertet hatte und in den Jahren 2017 bis 2018 auf dieser Grundlage Objekte mit tendenziell schlechtem bis schlechtem Zustand zur Sanierung ausgewählt hatte.

43.1 (1) Die Anzahl der Mietobjekte mit begonnenen bzw. geplanten Sanierungen (Baubeginn) von bereits ausgewählten Sanierungsprojekten von Wiener Wohnen entwickelte sich in den Jahren 2013 bis 2023 (Stand April 2019) wie folgt:

Abbildung 7: Wiener Wohnen – Anzahl der Mietobjekte mit begonnenen bzw. geplanten Sanierungen (Baubeginn)



Stand April 2019

Quelle: Wiener Wohnen; Darstellung: RH

Vom Jahr 2015 bis zum Jahr 2017 sank die Anzahl der jährlich begonnenen Sanierungen bei Mietobjekten aufgrund der Umstrukturierung der Abläufe bei Wiener Wohnen von 5.063 Mietobjekten auf 713 Mietobjekte. Seitdem stieg die Anzahl der begonnenen Sanierungen an und sollte 7.684 Mietobjekte im Jahr 2021 erreichen. Wiener Wohnen plante, die im Jahr 2021 vorgesehene Anzahl auch in den Folgejahren zu sanieren, die dafür vorgesehenen Objekte waren in der Abbildung jedoch noch nicht zur Gänze berücksichtigt.

(2) Für eine kostenoptimale Erhaltung des Anlagenzustands erachtete Wiener Wohnen einen Sanierungszyklus von 30 Jahren als erstrebenswert. Dafür waren Sanierungen (Baubeginn) bei rd. 7.300 Wohnungen jährlich erforderlich. Im Zeitraum 2013 bis 2023 war jährlich im Durchschnitt nur bei 3.286 Mietobjekten eine Sanierung erfolgt bzw. geplant, was einem Sanierungszyklus von 67 Jahren entsprechen würde.

- 43.2 Der RH wies kritisch darauf hin, dass die von Wiener Wohnen in den Jahren 2013 bis 2023 durchgeführten bzw. geplanten Sanierungen im Jahresschnitt 3.286 Mietobjekte umfassten, was lediglich 45 % der von Wiener Wohnen angestrebten Sanierungsrate von jährlich rd. 7.300 Mietobjekten entsprach. Er verwies kritisch darauf, dass ein längerer Sanierungszyklus und damit spätere Sanierungen höhere Kosten verursachen konnten. Er anerkannte jedoch, dass Wiener Wohnen bis zum Jahr 2021 eine Steigerung der begonnenen Sanierungen auf 7.684 Mietobjekte anstrebte.

[Der RH empfahl Wiener Wohnen, den Sanierungszyklus an den von Wiener Wohnen als kostenoptimal eingestuften Zeitraum von 30 Jahren heranzuführen.](#)

- 43.3 Die Stadt Wien verwies in ihrer Stellungnahme darauf, dass Wiener Wohnen in den letzten Jahren mit der Ende 2015 in Kraft getretenen Projektmanagementrichtlinie eine erhebliche Professionalisierung erzielt habe. Zur Realisierung des angestrebten Sanierungszyklus von 30 Jahren liege nunmehr die Planung für die notwendigen budgetären und personellen Ressourcen vor.

Kostenplanung

- 44.1 (1) Die ÖNORM B 1801–1 über das Bauprojekt- und Objektmanagement enthielt Standards zur Planung und Gliederung von Kosten bei der Errichtung von Objekten. Diese und die Fachliteratur verlangten eine nach Projektfortschritt zunehmend detailliertere Kostenplanung:

- Ein Kostenrahmen soll auf Basis von groben Kennwerten eine erste Orientierung bieten.
- Eine Kostenschätzung soll bei weiterem Projektfortschritt den Kostenrahmen durch eine weitere Aufgliederung vertiefen.

- Die Kostenberechnung soll auf Basis vorher erstellter Leistungsverzeichnisse die Ausschreibung der Leistungen vorbereiten.
- Der Kostenanschlag hält die Plankosten nach Ausschreibung der Gewerke fest.

(2) Zur näheren Betrachtung der ÖNORM–konformen Kostenplanung wählte der RH drei Anlagen in Sanierung aus:

Tabelle 4: Wiener Wohnen – Kenndaten ausgewählter Anlagen in Sanierung

| Projekt | Sanierungsphase | Miet-objekte | Projekt-beginn | | (voraussichtliches) Bauende | Kostenrahmen | Kostenprognose bzw. Istkosten |
|-------------------|-------------------------|--------------|----------------|------|-----------------------------|--------------|-------------------------------|
| | | Anzahl | Jahr | | | | |
| Franz–Koci–Straße | Ausführungsvorbereitung | 620 | 2015 | 2024 | | 28,76 | 34,21 |
| Linzer Straße | Projektabschluss | 28 | 2004 | 2017 | | 0,97 | 1,25 |
| Schüttaustraße | Ausführung | 787 | 2004 | 2019 | | 30,00 | 49,86 |

Stand April 2019

Quelle: Wiener Wohnen

Wiener Wohnen wickelte das Sanierungsprojekt in der Franz–Koci–Straße (10. Wiener Gemeindebezirk) zur Gänze nach der Ende 2015 in Kraft getretenen Projektmanagementrichtlinie ab. Es war eines der am weitesten fortgeschrittenen Projekte gemäß dieser Richtlinie. Der Projektauftrag vom Mai 2015 legte auf Grundlage des in der Sanierungsverordnung der Stadt Wien⁷⁴ festgehaltenen Schlüssels einen Kostenrahmen mit 28,76 Mio. EUR Gesamtbaukosten vor. Die Kostenschätzung der gewählten Sanierungsvariante (Herstellung des rechtssicheren Betriebs und thermische Sanierung) mit Gesamtbaukosten von 35,40 Mio. EUR enthielt 109 Kostenpositionen. Ihre Gliederung folgte den Vorgaben des Wohnfonds Wien zum Zweck der Antragstellung für Sanierungsförderung, konnte aber in die Gliederung nach der ÖNORM B 1801–1 übergeleitet werden. In den Kostenschätzungen der ausgewählten und von drei weiteren nicht realisierten Varianten fehlten Angaben zu Lebenszykluskosten. Wiener Wohnen plante eine Kostenberechnung auf Grundlage der erstellten Leistungsverzeichnisse im Herbst 2019. Die Projektmanagementrichtlinie verlangte weiters einen Kostenanschlag nach abgeschlossener Vergabe der Gewerke.

Die Vorgaben von Wiener Wohnen über den Ablauf von Sanierungsprojekten zu Beginn der Sanierungsvorhaben Linzer Straße (14. Wiener Gemeindebezirk) und Schüttaustraße (22. Wiener Gemeindebezirk) stellten im Gegensatz zur seit Ende 2015 geltenden Projektmanagementrichtlinie keine Anforderung an die Qualität der Kostenplanung.

Für das Projekt Linzer Straße legte Wiener Wohnen im März 2010 einen Kostenrahmen mit 0,97 Mio. EUR vor. Die von einem externen Sachverständigen im Rahmen des Sanierungskonzepts erarbeitete Kostenschätzung legte die Gesamtbaukosten unter

⁷⁴ § 3 Sanierungsverordnung 2008, LGBl. 2/2009

Angabe von lediglich 27 Kostenpositionen mit 1,37 Mio. EUR fest. Für die Kostenberechnung (Gesamtbaukosten: 1,28 Mio. EUR) und den Kostenanschlag (Gesamtbaukosten: 1,11 Mio. EUR) lagen Leistungsverzeichnisse vor, die in ihrem Detailgrad über die ÖNORM B 1801–1 hinausgingen und nicht geeignet waren, einen schnell erfassbaren Kostenvergleich sicherzustellen.

Mit jener des Projekts Linzer Straße vergleichbar gestaltete sich die Kostenplanung beim Sanierungsprojekt Schüttaustraße (22. Wiener Gemeindebezirk). Der Kostenrahmen ging bei der Auswahl der Anlage zur Sanierung im Oktober 2005 von 30 Mio. EUR Gesamtbaukosten aus. Eine in die Phase der Kostenschätzung fallende Berechnung vom November 2010 hielt geplante Gesamtbaukosten von 42,64 Mio. EUR fest. Für die Kostenberechnung (Gesamtbaukosten: 41,40 Mio. EUR) und den Kostenanschlag (Gesamtbaukosten: 45,31 Mio. EUR) hatte ein von Wiener Wohnen beauftragtes privates Unternehmen wiederum detaillierte Leistungsverzeichnisse erstellt, die in ihrem Detailgrad über die ÖNORM B 1801–1 hinausgingen.

44.2 Der RH hielt fest, dass in den drei ausgewählten Sanierungsprojekten Kostenplanungen zum jeweiligen Projektfortschritt vorhanden waren.

Er vermerkte jedoch kritisch, dass bei den Projekten Linzer Straße und Schüttaustraße diese Kostenplanungen nicht die Gliederungstiefe der ÖNORM B 1801–1 aufwiesen. Er vermerkte, dass die Kostenberechnungen und Kostenanschläge für beide Projekte zwar auf detaillierten Leistungsverzeichnissen beruhten, jedoch nicht geeignet waren, einen schnell erfassbaren Kostenvergleich sicherzustellen. Der RH hielt überdies kritisch fest, dass in der Zeit der Projektvorbereitung keine Anforderungen an die Qualität der Kostenplanung gegeben waren.

Der RH sah jedoch positiv, dass die seit Ende 2015 geltende Projektmanagementrichtlinie eine der ÖNORM B 1801–1 entsprechende Kostenplanung vorsah. Er anerkannte, dass Kostenrahmen und Kostenschätzung beim Projekt Franz–Koci–Straße einem der ÖNORM B 1801–1 vergleichbaren Detailgrad entsprachen. Da jedoch eine Kostenberechnung und ein Kostenanschlag erst in kommenden Sanierungsphasen zu erarbeiten waren, war eine abschließende Beurteilung der Umsetzung der Projektmanagementrichtlinie noch nicht möglich.

[Der RH empfahl Wiener Wohnen, dem Detailgrad der ÖNORM B 1801–1 entsprechende Kostenberechnungen und Kostenanschläge bei Sanierungsprojekten zu verwenden.](#)

Die Gliederung der Kostenschätzung beim Projekt Franz–Koci–Straße entsprach nicht jener der ÖNORM B 1801–1, sondern folgte förderrechtlichen Erfordernissen. Der RH erachtete dies dennoch insofern als zweckmäßig, als diese Gliederung in eine Gliederung nach der ÖNORM B 1801–1 überführbar war.

Um eine Vergleichbarkeit der Kostenentwicklung zu gewährleisten, empfahl der RH Wiener Wohnen, in allen Projektphasen dieselbe Gliederung der Kostenplanung beizubehalten.

Der RH merkte kritisch an, dass die Kostenschätzung, auf deren Grundlage Wiener Wohnen die Sanierungsvariante für das Projekt Franz–Koci–Straße auswählte, zwar die Sanierungskosten, jedoch nicht die Lebenszykluskosten der verschiedenen Varianten angab. Der RH gab zu bedenken, dass eine Betrachtung der Lebenszykluskosten zu einer wesentlichen Optimierung der langfristigen Erhaltungs- und Betriebskosten in der Nutzungsphase und zur Hintanhaltung späterer, weiterer Sanierungskosten beitragen kann.⁷⁵

Der RH empfahl Wiener Wohnen, in der Kostenschätzung zu den Sanierungsvarianten auch Lebenszykluskosten der einzelnen Varianten zu berücksichtigen.

- 44.3 Die Stadt Wien hielt in ihrer Stellungnahme fest, dass die Projekte Linzer Straße und Schüttaustraße vor der Einführung der Projektmanagementrichtlinie abgewickelt worden seien. Mit der Einführung der Projektmanagementrichtlinie und der zugehörigen Kostenmanagementliste liege nunmehr ein Kostenmanagementtool vor, welches den empfohlenen Anforderungen nachkomme. Das Kostenmanagementtool umfasse neben der förderrechtlichen Aufgliederung auch eine Aufgliederung, die weitgehend jener der ÖNORM B 1801 entspreche. Es sei somit sichergestellt, dass durch Abzug des Stands in den jeweiligen Projektphasen eine Vergleichbarkeit möglich sei.

Zur Darstellung der Lebenszykluskosten habe die Stadt Wien bereits erste Überlegungen angestellt. Aus der Sicht von Wiener Wohnen seien die in der Lehre veranschlagten Lebenszeiten von Wohngebäuden nicht ohne Weiteres für den gesamten Immobilienbestand von Wiener Wohnen anwendbar. Für eine entscheidungsunterstützende Aussagekraft müsse der Lebenszyklus je nach Gebäudetyp definiert werden. Die Empfehlung werde jedoch zu einem späteren Zeitpunkt umgesetzt, weil das Hauptaugenmerk von Wiener Wohnen derzeit auf der Optimierung des Sanierungszyklus liege.

- 44.4 Der RH entgegnete, dass die Lebenszykluskosten einen wesentlichen Parameter für den gezielten und effizienten Einsatz von Budgetmitteln darstellen. Um dies sicherzustellen, wären diese möglichst zeitnah zu berücksichtigen.

⁷⁵ siehe auch RH–Bauleitfaden „Management von öffentlichen Bauprojekten“, S. 34

Kostenentwicklung

- 45.1 Der RH verglich die zur Zeit der Gebarungsüberprüfung vorliegende Kostenplanung nach Projektfortschritt mit den Ist- bzw. aktuellen Plankosten der drei ausgewählten Projekte. Die endabgerechneten Gesamtbaukosten bzw. aktuellen Plankosten lagen im Vergleich zum Kostenanschlag beim Projekt Linzer Straße über und beim Projekt Schüttaustraße gerade noch innerhalb des gemäß Fachliteratur vertretbaren Toleranzbereichs von -3 % bis +10 %.

Beim Projekt Linzer Straße überstiegen die endabgerechneten Gesamtbaukosten von 1,25 Mio. EUR den Kostenanschlag um 0,14 Mio. EUR oder 13 %. Die Kostensteigerung war insbesondere darauf zurückzuführen, dass sich im Verlauf der Arbeiten eine notwendige Hauskanalsanierung ergab und Wiener Wohnen nachträglich entsprechend der neu verfolgten Strategie die Herstellung eines rechtssicheren Betriebs beauftragte.

Das Projekt Schüttaustraße wies im April 2019 im Vergleich zum Kostenanschlag von 45,31 Mio. EUR (Gesamtbaukosten) Prognosekosten von 49,86 Mio. EUR (Steigerung um 4,55 Mio. EUR oder 10 %) auf. Dies war darin begründet, dass Wiener Wohnen im Februar 2015 in der Ausführungsphase entschied, eine bereits Anfang 2007 erwogene Tiefgarage um 4,53 Mio. EUR zu bauen. Die ursprünglich Ende 2016 geplante Fertigstellung der Tiefgarage war infolge schwieriger Bodenverhältnisse und fehlender behördlicher Genehmigungen zur Zeit der Gebarungsüberprüfung noch offen. Weitere Kosten verursachten der seit dem Kostenanschlag erfolgte Anstieg der Baukosten sowie erforderliche, aber unvorhersehbare Arbeiten.

- 45.2 Der RH kritisierte, dass bei den ausgewählten Bauprojekten Mehrkosten vor allem aufgrund nachträglicher Bauherrnwünsche von Wiener Wohnen entstanden. Unvorhersehbare Ereignisse waren in kleinerem Ausmaß für Kostensteigerungen verantwortlich. Der RH erachtete es als wesentliche Aufgabe eines Bauherrn, die Planung vor der Ausschreibung so weit zu entwickeln, dass möglichst wenige Änderungen bei der Bauausführung erforderlich werden. Jedenfalls sollten die Baumaßnahmen vollständig erfasst, die Planungslösungen wirtschaftlich optimiert und die Wünsche der späteren Nutzerinnen und Nutzer berücksichtigt sein. Für eine positive Entscheidung zum Bau sollten die erforderlichen Grundlagen – wie die erforderlichen Genehmigungen – zeitgerecht beigebracht werden.⁷⁶ Der RH kritisierte daher den von Wiener Wohnen erst im Februar 2015 in der Ausführungsphase gefassten Beschluss zum Bau einer Tiefgarage beim Sanierungsprojekt Schüttaustraße, obwohl Wiener Wohnen diesen bereits Anfang 2007 erwogen hatte.

⁷⁶ siehe auch RH-Bauleitfaden „Management von öffentlichen Bauprojekten“, S. 31

Der RH empfahl Wiener Wohnen, vor Vergabe der Leistungen bei Sanierungsvorhaben Entscheidungen über sämtliche Baumaßnahmen zu treffen und im Kostenanschlag zu berücksichtigen.

- 45.3 Laut Stellungnahme der Stadt Wien habe Wiener Wohnen in den letzten Jahren seit Einführung der Projektmanagementrichtlinie ein deutliches Augenmerk auf die Projektentwicklung sowie die Planungsphase gelegt. In der Projektierungsphase seien verpflichtende Abstimmungsgremien implementiert worden, die sicherstellen würden, dass neben den technischen Standards und Notwendigkeiten auch sämtliche andere für Wiener Wohnen maßgebliche Aspekte zum frühestmöglichen Zeitpunkt in die Projektplanungen einfließen können.

Konzerninterne Leistungsverrechnung

- 46.1 Ein Vergleich der zwischen Konzerngesellschaften verrechneten Preise mit jenen von am Markt befindlichen Unternehmen erleichterte es, die Effizienz der eigenen Leistungserstellung zu beurteilen. Dabei war zu beachten, dass auch Marktpreise einer Bandbreite unterliegen konnten.⁷⁷ Das Wettbewerbsrecht sah eine Verrechnung von Vollkosten bei konzerninterner Leistungserbringung als marktkonform an, da ein Unternehmen grundsätzlich versucht, die Kosten seiner Leistungserbringung zur Gänze abzudecken.⁷⁸

Wiener Wohnen beanspruchte seit dem Jahr 2013 Leistungen seines Tochterunternehmens Kundenservice GmbH bei Sanierungsprojekten. Wiener Wohnen und die Kundenservice GmbH fassten diese Leistungen in Produkten zusammen und schlossen darüber jährlich Verträge mit kostendeckenden Entgelten ab. Basis war die Kostenrechnung der Kundenservice GmbH. Für das Jahr 2019 betraf dies 59 Produkte.

Laut Wiener Wohnen vergleiche es die mit der Kundenservice GmbH vereinbarten Preise mit Ausschreibungsergebnissen bei bezogenen Fremdleistungen und verfüge damit bereits über ein Kriterium, ob eine Leistung konzernintern erbracht werden sollte. Eine Dokumentation darüber lag nicht vor. Wiener Wohnen plante, ab Anfang 2021 im Zuge einer Umstellung der Verrechnung die Preise systematisch einem Preisvergleich zu unterziehen. Eine zu diesem Zweck erarbeitete Leitlinie lag vor. Diese legte die zulässigen Vergleichsmethoden und eine Dokumentation des Vergleichs verbindlich fest.

⁷⁷ Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD), Verrechnungspreisleitlinien für multinationale Unternehmen und Steuerverwaltungen (2017)

⁷⁸ EuGH, 3. Juli 2003, C-83/01 P, C-93/01 P, C-94/01 P

- 46.2 Der RH verwies darauf, dass Wiener Wohnen Sanierungsleistungen mit der Kundenservice GmbH kostendeckend verrechnete. Dies bot eine Grundlage, die erbrachten Leistungen mit jenen von privaten Unternehmen zu vergleichen und die eigene Leistungserbringung anzupassen.

Der RH erachtete die Pläne von Wiener Wohnen, den Marktvergleich weiter zu systematisieren, als positiv.

Der RH empfahl daher Wiener Wohnen, den ab dem Jahr 2021 geplanten systematischen Preisvergleich bei Sanierungsleistungen umzusetzen.

- 46.3 Die Stadt Wien teilte in ihrer Stellungnahme mit, dass Wiener Wohnen alles daran setze, die Verrechnung nach Preisen wie geplant mit Jänner 2021 umzusetzen, um einen systematischen Preisvergleich zu gewährleisten.

Marktkonformität externer Projektleistungen

- 47.1 Die seit Ende 2015 geltende Projektmanagementrichtlinie von Wiener Wohnen für das Sanierungsmanagement definierte die bei einem Sanierungsprojekt wahrzunehmenden Rollen. Zu den konzerninternen wahrgenommenen oder extern vergebenen Projektrollen gehörten die Planung, die Begleitende Kontrolle, die Projektentwicklung und das Baumanagement Ausführung einschließlich der Örtlichen Bauaufsicht.

Beim Projekt Franz–Koci–Straße zog Wiener Wohnen ein externes Unternehmen für die Projektentwicklung heran. Auf die im Jänner 2016 erfolgte Ausschreibung bewarben sich zwölf Unternehmen. Wiener Wohnen prüfte die erhaltenen zwölf Angebote, indem es das günstigste Angebot in den einzelnen Positionen mit jenen der anderen Bieter und mit den Positionen des günstigsten Bieters in vorangegangenen Ausschreibungen verglich. In einem Aufklärungsgespräch hatte der Bieter noch einzelne Positionen zu erläutern. Der ausgewählte Bieter war Wiener Wohnen bereits durch vorhergehende Verträge bekannt. Die schlussgerechneten Kosten des Unternehmens für die Projektentwicklung von rd. 31.000 EUR lagen aufgrund von Leistungsreduktionen unter dem fix vereinbarten Entgelt von 34.900 EUR. Eine Bindung des Honorars an die Höhe der Baukosten erfolgte nicht.

Beim Projekt Linzer Straße wählte Wiener Wohnen aus insgesamt zehn Bewerbern ein privates externes Unternehmen aus und beauftragte es im September 2010 mit der Planung, der Projektentwicklung, der Mieterbetreuung und dem Baumanagement Ausführung sowie der Örtlichen Bauaufsicht. Die Auftragssumme belief sich auf 58.197 EUR. Unterlagen zur Angebotsprüfung waren aufgrund der siebenjährigen Skartierungsfrist nicht mehr vorhanden. Das an die Baukosten gebundene Honorar erhöhte sich auf rd. 71.000 EUR. Aufgrund einer Mehrleistung betrug das endabgerechnete Honorar rd. 78.000 EUR.

Beim Projekt Schüttaustraße erhielt ein privates externes Unternehmen im März 2009 den Zuschlag für Projektleistungen der Generalplanung, des Projektmanagements, des Portfoliocontrollings, der Mieterbetreuung, der Projektentwicklung, des Baumanagements Ausführung und der Örtlichen Bauaufsicht in Höhe von 1,96 Mio. EUR. Ob eine Plausibilisierung des Preises stattfand, war nicht mehr feststellbar. Das Entgelt beruhte auf einem Anteil an den Baukosten, weshalb Wiener Wohnen zur Zeit der Gebarungsüberprüfung von Kosten in Höhe von rd. 2,50 Mio. EUR ausging.

Auch bei dem mit der Begleitenden Kontrolle beauftragten privaten externen Unternehmen war das Honorar an die tatsächlichen Herstellungskosten gebunden. Unterlagen zur Angebotsprüfung lagen nicht vor.

Weder beim Projekt Linzer Straße noch beim Projekt Schüttaustraße fanden sich in den Verträgen mit externen Projektpartnern Anreize – z.B. Boni – für die Einhaltung oder Unterschreitung der geplanten Baukosten.

- 47.2 Der RH anerkannte, dass Wiener Wohnen das Angebot für Projektleistungen beim Projekt Franz–Koci–Straße nachvollziehbar prüfte. Er verwies positiv darauf, dass die Vertragspartner Fixpreise vereinbarten und das endabgerechnete Honorar aufgrund von Leistungsreduktionen unter dem Angebot lag.

Mangels Unterlagen war eine Überprüfung der Marktkonformität des Entgelts von den in den Jahren 2009 bzw. 2010 vergebenen Projektleistungen (u.a. Planung, Projektentwicklung, Projektmanagement, Baumanagement Ausführung, Örtliche Bauaufsicht, Begleitende Kontrolle, Portfoliocontrolling und Mieterbetreuung) bei den Projekten Linzer Straße und Schüttaustraße nicht mehr möglich. Der RH verwies jedoch kritisch auf Honorarsteigerungen, da sich die Honorare an einem Anteil an den Baukosten orientierten.⁷⁹

[Der RH empfahl Wiener Wohnen, bei der Honorargestaltung mit externen Projektpartnern auf Basis eines Anteils an den Baukosten auch Anreize zur Kosteneinhaltung und –unterschreitung zu vereinbaren.](#)

- 47.3 Die Stadt Wien teilte in ihrer Stellungnahme mit, dass mit Einführung der Projektmanagementrichtlinie die Honorargestaltung mit externen Projektpartnern ausschließlich auf Basis positionsweiser Fixpreise erfolge. Eine Koppelung an die Baukosten finde seither nicht mehr statt. Das Schaffen eines Anreizsystems werde Wiener Wohnen insbesondere vergabe- und vertragsrechtlich prüfen.

⁷⁹ siehe auch RH–Bauleitfaden „Management von öffentlichen Bauprojekten“, S. 12, und RH–Bericht „Stadt Wien – Projekt Neubau Krankenhaus Nord“ (Reihe Wien 2018/6, TZ 15)

Örtliche Bauaufsicht

- 48.1 (1) Die Örtliche Bauaufsicht übernimmt im Auftrag des Bauherrn u.a. folgende Aufgaben: Vertretung der Interessen des Bauherrn einschließlich der Ausübung des Hausrechts auf der Baustelle, Aufstellung und Überwachung der Einhaltung des Zeitplans für die Gesamtabwicklung, Überwachung der Herstellung des Bauwerks auf Übereinstimmung mit den Plänen, Leistungsverzeichnissen und Verträgen sowie auf Einhaltung der technischen Regeln und der behördlichen Vorschriften.

Wiener Wohnen vergab die Örtliche Bauaufsicht von den 91 Ende 2018 in der Ausführungs- oder Projektabschlussphase befindlichen Sanierungsprojekten in 70 Fällen an externe Auftragnehmer. Die Kundenservice GmbH nahm die Örtliche Bauaufsicht bei sechs Sanierungsprojekten wahr, Wiener Wohnen bei 15 Projekten. Eine verstärkte Übernahme der Örtlichen Bauaufsicht durch Wiener Wohnen oder die Kundenservice GmbH plante Wiener Wohnen nicht, da es bei Mängeln die externen Projektpartner haftbar machen konnte und eine vermehrte Übernahme einen höheren Ressourcenaufwand erforderte. Ein Kostenvergleich von Wiener Wohnen mit den Marktkosten zeigte, dass Wiener Wohnen bei Bauwerkskosten zwischen 2,25 Mio. EUR und 10,25 Mio. EUR den Marktpreis für die Örtliche Bauaufsicht unterbot. Der Kostenvergleich befand sich aber noch in der Entwurfsphase und eine mögliche Effizienzsteigerung durch eine verstärkte Eigenerbringung der Örtlichen Bauaufsicht war darin noch nicht berücksichtigt.

- (2) Für das Sanierungsprojekt Franz-Koci-Straße war die Örtliche Bauaufsicht noch nicht vergeben. Wiener Wohnen plante ihre externe Vergabe für Mitte 2020.

Eine Dokumentation des Bauablaufs durch die externe Örtliche Bauaufsicht (Begehungs-, Abstimmungs-, Tagesprotokolle oder gemeinsam mit dem Auftragnehmer festgehaltene Aufmaße) für das Sanierungsprojekt Linzer Straße legte Wiener Wohnen nicht vor. Für das im November 2017 fertiggestellte Projekt hatte Wiener Wohnen mit dem beauftragten externen Unternehmen eine Gewährleistungsfrist von bis zu fünf Jahren hinsichtlich bestimmter Teile vereinbart.

Beim Sanierungsprojekt in der Schüttaustraße hatte Wiener Wohnen ein privates Unternehmen mit der Örtlichen Bauaufsicht beauftragt. Die Tätigkeiten der Örtlichen Bauaufsicht waren in den wöchentlichen Baubesprechungsprotokollen seit Baubeginn im Juni 2014 festgehalten.

- 48.2 (1) Der RH gab gegenüber Wiener Wohnen zu bedenken, dass eine effektive Wahrnehmung der Örtlichen Bauaufsicht Mehrkosten aus mangelhafter Bauführung verhindern kann. Er verwies kritisch darauf, dass der Entwurf eines Vergleichs mit Marktpreisen die Kosten der Eigenerbringung der Örtlichen Bauaufsicht zwar

darstellte, damit verbundene mögliche Einsparungspotenziale für den Fall einer verstärkten Eigenerbringung der Örtlichen Bauaufsicht jedoch nicht.

Der RH empfahl Wiener Wohnen, nach einem Kostenvergleich zwischen Eigen- und Fremderbringung unter Berücksichtigung allfälliger Haftungsansprüchen über eine verstärkte Eigenerbringung der Örtlichen Bauaufsicht zu entscheiden.

(2) Der RH hielt fest, dass Wiener Wohnen für jedes ihrer Ende 2018 in der Ausführungs- oder Projektabschlussphase befindliche Sanierungsprojekte eine Örtliche Bauaufsicht einsetzte. Er kritisierte, dass für das Projekt Linzer Straße eine Dokumentation der Örtlichen Bauaufsicht nicht auffindbar war. Damit konnte der RH weder die ordnungsgemäße Tätigkeit der Örtlichen Bauaufsicht nachvollziehen noch gab es eine Grundlage zur Durchsetzung allfälliger Gewährleistungsansprüche. Wiener Wohnen war es so erschwert, sich im Falle einer mangelhaften Bauführung schadlos zu halten.

Der RH empfahl Wiener Wohnen, die Dokumentation der Örtlichen Bauaufsicht für allfällige Gewährleistungs- oder Schadenersatzfälle unter Berücksichtigung der dafür geltenden Verjährungsfristen aufzubewahren.

- 48.3 Die Stadt Wien wies in ihrer Stellungnahme darauf hin, dass bei einer verstärkten Eigenerbringung der Örtlichen Bauaufsicht neben den Kosten auch die dafür vorhandenen Personalressourcen zu betrachten seien. Darüber hinaus hätten die Bestrebungen, den Sanierungszyklus deutlich zu straffen, zu einer wesentlichen Anpassung bei den Personalressourcen geführt. Wiener Wohnen werde jedoch die Überlegungen des RH in die Entscheidungen einfließen lassen.

Die Aufbewahrung der Dokumentation der Örtlichen Bauaufsicht mit Einführung der Projektmanagementrichtlinie sei mittlerweile gewährleistet.

Brauchbarmachung

- 49.1 Die Brauchbarmachung umfasste bauliche Maßnahmen zwischen der Rückgabe eines Mietobjekts an Wiener Wohnen und der Wiedervermietung. Sie erfolgte in einem Ausmaß, das darauf abzielte, eine schnelle Wiedervermietung des Mietobjekts für die Folgemieterin bzw. den Folgemieter sicherzustellen. Eine Aufkategorisierung des Mietobjekts erfolgte dabei nicht.

Kenndaten zu Leerstand und Brauchbarmachung entwickelten sich in den Jahren 2013 bis 2018 wie in nachfolgender Tabelle dargestellt:

Tabelle 5: Wiener Wohnen – Kenndaten zu Leerstand und Brauchbarmachung von Mietobjekten

| | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | Veränderung 2013 bis 2018 |
|---|-------------|---------|---------|---------|---------|---------|------------------------------|
| | Anzahl | | | | | | in % |
| Mietobjekte (zum 31. Dezember) | 210.771 | 210.783 | 210.762 | 210.807 | 210.852 | 210.890 | 0 |
| leerstehende Mietobjekte (zum 31. Dezember) | 4.892 | 5.722 | 6.615 | 8.588 | 8.908 | 7.689 | 57 |
| | in % | | | | | | |
| Leerstandsquote (zum 31. Dezember) | 2,32 | 2,71 | 3,14 | 4,07 | 4,22 | 3,65 | 57 |
| | Anzahl | | | | | | |
| jährlich zurückgegebene Mietobjekte | 7.997 | 7.683 | 7.691 | 7.250 | 7.448 | 7.469 | -7 |
| jährlich wiedervermietete Mietobjekte | 5.301 | 4.790 | 3.269 | 4.240 | 6.333 | 7.488 | 41 |
| begonnene Brauchbarmachungen | 5.731 | 4.821 | 4.974 | 4.913 | 6.186 | 7.154 | 25 |
| | in Mio. EUR | | | | | | |
| Istkosten Brauchbarmachung gesamt | 83,26 | 69,17 | 53,92 | 53,47 | 63,27 | 81,64 | -2 |
| | in EUR | | | | | | |
| Kosten je brauchbar gemachtes Mietobjekt | 14.528 | 14.347 | 10.841 | 10.884 | 10.228 | 11.412 | -21 |

Quelle: Wiener Wohnen

Im März 2016 setzte Wiener Wohnen eine Umstrukturierung⁸⁰ um. Damit gingen im Bereich der Brauchbarmachung eine Zusammenführung der Verantwortung für die Brauchbarmachung und für die Wiedervermietung der brauchbargemachten Mietobjekte in einem Dezernat, die Auslagerung von Aufgaben an die Kundenservice GmbH sowie die Einführung neuer Prozesse einher.

Im Rahmen der Umstrukturierung sank die jährliche Anzahl der wiedervermieteten Mietobjekte von 2013 bis 2015 um 38 % von 5.301 Mietobjekten auf 3.269 Mietobjekte. Gleichzeitig sank die jährliche Anzahl der begonnenen Brauchbarmachungen von 5.731 auf 4.974 um 13 %. Damit verbunden war ein Anstieg der leerstehenden Mietobjekte von 2013 bis 2017 um 82 % von 4.892 Mietobjekten auf

⁸⁰ RH-Bericht „Ausgewählte Themen betreffend Stadt Wien – Wiener Wohnen und Wiener Wohnen Haus- und Außenbetreuung GmbH“ (Reihe Wien 2018/4, TZ 4 ff.)

8.908 Mietobjekte. Wiener Wohnen konnte nach der Umstrukturierung die Anzahl der wiedervermieteten Mietobjekte auf 7.488 im Jahr 2018 (Höchststand im Zeitraum 2013 bis 2018) erhöhen. Die Anzahl der 2018 begonnenen Brauchbarmachungen erreichte mit 7.154 ebenso den höchsten Stand seit dem Jahr 2013. Dadurch und durch ein mit den Jahren 2017 und 2018 vergleichbar hohes Budget für die Brauchbarmachung in den Jahren 2019 und 2020 war ein weiterer Rückgang der Leerstände zu erwarten. Wiener Wohnen ging davon aus, dass bei der in den Jahren 2013 bis 2018 durchschnittlichen Anzahl an Rückgaben von 7.590 Mietobjekten pro Jahr mit einem – bedingt durch Baumaßnahmen – strukturellen Leerstand von durchgehend 4.000 Mietobjekten zu rechnen war. Eine Studie aus dem Jahr 2015 bezifferte die entgangenen Mieten und Betriebskosten je leerstehendes Mietobjekt mit 4.500 EUR jährlich.

Eine Zufallsauswahl von zwölf brauchbargemachten Mietobjekten bestätigte die Tendenz. Wiener Wohnen benötigte für jene sieben ausgewählten Mietobjekte, für die zwischen Anfang 2013 und Ende 2015 ein Baubeginn erfolgt war, im Durchschnitt 37 Monate bis zur Wiedervermietung. Für jene vier ausgewählten Mietobjekte, bei denen mit der Brauchbarmachung zwischen Anfang 2016 und Ende 2018 begonnen wurde, benötigte Wiener Wohnen durchschnittlich acht Monate bis zur Wiedervermietung. Ein weiteres im Februar 2018 zurückgegebenes Mietobjekt war allerdings im Mai 2019 noch nicht wiedervermietet.

Die Umstrukturierung brachte eine Senkung der Kosten je brauchbar gemachtes Mietobjekt von 14.528 EUR (2013) um 21 % auf 11.412 EUR (2018). Im Jahr 2018 wendete Wiener Wohnen insgesamt 81,64 Mio. EUR für Brauchbarmachungen auf. Wiener Wohnen plante, 68,98 Mio. EUR im Jahr 2019 und 72,20 Mio. EUR im Jahr 2020 für die Brauchbarmachung auszugeben.

- 49.2 Der RH kritisierte den Anstieg an leerstehenden Mietobjekten von 2013 bis 2017 um 82 % von 4.892 auf 8.908 Mietobjekte. Er verwies kritisch darauf, dass ein leerstehendes Mietobjekt im Jahr einen Mietentgang von 4.500 EUR verursachte. Der RH anerkannte jedoch die Notwendigkeit einer Umstrukturierung im Jahr 2016 und die erkennbare Verringerung des Leerstands ab dem Jahr 2018. Ebenso anerkannte der RH, dass Wiener Wohnen die Kosten je brauchbar gemachtes Mietobjekt reduzieren konnte.

[Der RH empfahl Wiener Wohnen, den Leerstand weiter verstärkt abzubauen und an den strukturellen Leerstand von 4.000 leerstehenden Mietobjekten heranzuführen.](#)

- 49.3 Die Stadt Wien verwies in ihrer Stellungnahme darauf, dass sie die Empfehlung des RH bereits nach Maßgabe der vorhandenen Ressourcen umsetze. Wiener Wohnen habe den Leerstand zwischenzeitlich auf durchschnittlich 6.000 leerstehende Mietobjekte reduziert. Eine weitere Senkung werde angestrebt.

Leistungsvergabe Brauchbarmachung

- 50.1 War eine für die Brauchbarmachung benötigte Leistung nicht von einem nach Bundesvergabegesetz vergebenen Rahmenvertrag umfasst, erfolgte die Ermittlung des preisgünstigsten Angebots seit dem Jahr 2016 durch die Abteilung Direktvergabesupport der Kundenservice GmbH. Bis zum Jahr 2016 holte ein sogenannter Werkmeister die für die Brauchbarmachung notwendigen Angebote dezentral ein.

Nach dem seit dem Jahr 2016 geltenden Ablauf legte nach einer Wohnungskündigung ein bei Wiener Wohnen beschäftigter Makler in einem sogenannten Kostenkontrollblatt den Umfang der notwendigen Baumaßnahmen und eine Kostenobergrenze fest. Dafür stellte Wiener Wohnen Leitfäden hinsichtlich der Ausstattungsstandards für Leerwohnungen zur Verfügung.

Ein Werkmeister legte in der Folge die notwendigen Bestellungen elektronisch an und übermittelte diese an die Abteilung Direktvergabesupport der Kundenservice GmbH. Die Kundenservice GmbH wählte durch Zufallsgenerator zwei Unternehmen aus der Gesamtheit der bei Wiener Wohnen registrierten 138 Unternehmen (Stand Juli 2019) zur Angebotslegung aus. Sie plausibilisierte die Preise der eingelangten Angebote automatisiert anhand der Medianwerte vergleichbarer Angebote der letzten drei Monate und anhand früherer Angebote des preisgünstigsten Anbieters. Die Kundenservice GmbH übermittelte daraufhin einen Vergabevorschlag an den Werkmeister, der das ausgewählte Unternehmen beauftragte.

Bei Gewerken, für die eine Rahmenvereinbarung bestand, erstellte die Kundenservice GmbH auf Grundlage der elektronisch hinterlegten Vertragsdaten einen Bestelltext samt Positionspreisen.

Die Kundenservice GmbH unterstützte von Jänner bis Juli 2019 monatlich rd. 3.310 Bestellungen.

- 50.2 Der RH hob hervor, dass der Prozess der Direktvergabe von Leistungen durch die Kundenservice GmbH in hohem Maße automatisiert ablief und ein systematischer Abgleich der Angebote mit einer Preisdatenbank stattfand. Dies kann geeignet sein, auch das Korruptionsrisiko zu senken.

Prüfungsverlangen an den RH

51 Auf Verlangen von Mitgliedern des Gemeinderats der Stadt Wien gemäß § 73a Wiener Stadtverfassung überprüfte der RH ausgewählte Aspekte des geförderten und gemeinnützigen Wohnbaus in Wien. Der Antrag enthielt folgenden Katalog von Fragen⁸¹, deren Beantwortung die Überprüfung insbesondere umfassen sollte:

1. *Weshalb wurde seitens der MA 50 lediglich ein Prüfauftrag gemäß § 9 Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz an den Revisionsverband erteilt?*

Der Revisionsverband konnte aufgrund der Bestimmung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes auch ohne Auftrag Sonderprüfungen bei gemeinnützigen Bauvereinigungen veranlassen, wenn er es für erforderlich hielt. Daraus ergab sich, dass er den Prüfumfang nach eigenem Ermessen erweitern konnte. **(TZ 27)**

2. *Weshalb wurde ein Verfahren auf Entziehung der Gemeinnützigkeit eingeleitet, anstatt der Rechtsauffassung des Revisionsverbands – und im späteren auch des Wirtschaftsministeriums und der Finanz – zu folgen?*

Die Stadt Wien vertrat bis zu einer Novelle des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes im Mai 2018 die Ansicht, dass sie den mittelbaren Erwerb von Anteilen an der gemeinnützigen Bauvereinigung A nicht untersagen könne. Sie leitete deshalb ein Verfahren zur Entziehung der Gemeinnützigkeit der gemeinnützigen Bauvereinigung A ein. **(TZ 28)**

3. *Auf welche Gutachten und Rechtsansichten stützte bzw. stützt sich die MA 50 dabei? Welche anderen Stellungnahmen und Gutachten sind in die Entscheidungsfindung eingeflossen? Wann und durch wen wurden diese verfasst und gefertigt sowie eingereicht? Wurde aufgrund der Komplexität der Materie ein Amtssachverständiger bestellt und nach welchen Kriterien wurde dieser ausgewählt? Welche Tätigkeiten hat er entfaltet? Welcher sonstigen externen Expertisen bediente sich die MA 50?*

Im Rahmen des seit Oktober 2017 geführten Verfahrens zur Entziehung der Gemeinnützigkeit und des seit Mai 2018 laufenden Verfahrens zur Genehmigung des mittelbaren Anteilserwerbs an der gemeinnützigen Bauvereinigung A legten die Verfahrensparteien der Stadt Wien vier rechtswissenschaftliche Gutachten von Universitätsprofessoren vor, die entweder den mittelbaren oder den unmittelbaren Erwerb als genehmigungspflichtig ansahen. Weiters lagen Stellungnahmen des Revisionsverbands und des Finanzamts vor, die sich für ein Genehmigungserfordernis beim mittelbaren Anteilserwerb aussprachen. In einem Beschluss vom Mai 2017

⁸¹ Der RH anonymisierte personenbezogene Inhalte und nicht seiner Prüfkompetenz unterliegende Einrichtungen im Prüfungsverlangen. Das Prüfungsverlangen im vollen Wortlaut ist auf der Homepage der Stadt Wien verfügbar: <https://www.wien.gv.at/ma08/infodat/2019/pgl-85130-2019-kfp-gat.pdf> (abgerufen im Dezember 2019).

ging das Handelsgericht Wien als Firmenbuchgericht davon aus, dass nur der unmittelbare Erwerb von der Landesregierung zu genehmigen sei, und trug die Beteiligungsgesellschaft B als Eigentümer der Beteiligungsgesellschaft A in das Firmenbuch ein.

Die Fragestellung, ob auch der mittelbare Anteilserwerb an einer gemeinnützigen Bauvereinigung genehmigungspflichtig ist, war eine Rechtsfrage, welche die Behörde selbst zu entscheiden hatte und die somit keinem Gutachten (z.B. einer bzw. eines Amtssachverständigen) zugänglich war. (TZ 29)

4. *Auf welcher rechtlichen Basis wurde entschieden, welcher der beiden Geschäftsführer berechtigt ist, Anträge bzw. Stellungnahmen für die gemeinnützige Bauvereinigung abzugeben? Weshalb wurde der Antrag auf Genehmigung der Transaktionen u.a. an die Beteiligungsgesellschaft B nicht zurückgewiesen? Aufgrund welcher anderslautenden Expertisen wurde die Ansicht des Wirtschaftsministeriums verworfen, dass nichtigen Gesellschaftern keine Informations-, Gesellschafts- und Vermögensrechte zukommen, sondern diese vielmehr durch den Bescheid vom 21. September 2018 in das Verfahren eingebunden?*

Das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz legt fest, dass im Verfahren über die Genehmigung des Erwerbs von Anteilen an einer gemeinnützigen Bauvereinigung die betroffene gemeinnützige Bauvereinigung und die örtlich zuständige Finanzbehörde Parteien sind. Dem Revisionsverband ist Gelegenheit zur Äußerung zu geben. Der Verwaltungsgerichtshof hatte darauf verwiesen, dass auch der Erwerber von Anteilen einer gemeinnützigen Bauvereinigung ein Interesse an der behördlichen Zustimmung hat. Daher kommt auch ihm Parteistellung gemäß § 8 Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz 1991 zu.

Die Vorgehensweise der Stadt Wien, sowohl den langjährig bestellten als auch den nach dem mittelbaren Eigentümerwechsel bei der gemeinnützigen Bauvereinigung A bestellten zweiten einzelvertretungsbefugten Geschäftsführer in das Verfahren einzubeziehen, war zweckmäßig. (TZ 30)

5. *Ist die MA 50 in der gegenständlichen Causa mit dem Firmenbuchgericht in Kontakt getreten? Wenn nein, weshalb nicht? Weshalb wurde der Anregung des Revisionsverbands, eine amtswegige Löschung von Gesellschafterinnen der Muttergesellschaft der gemeinnützigen Bauvereinigung A gemäß § 10 Firmenbuchgesetz anzuregen, nicht nachgegangen?*

Die Stadt Wien vertrat die Meinung, dass sie mangels Regelung im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz weder verpflichtet noch berechtigt sei, einen Antrag beim Firmenbuchgericht zu stellen. Dies, obwohl sie dazu verpflichtet war, nachdem eine Novelle des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes im Mai 2018 klaggestellt hatte,

dass der Anteilserwerb an der gemeinnützigen Bauvereinigung A vom Mai 2017 rechtsunwirksam war. (TZ 31)

6. *In welcher Weise sind die Erkenntnisse des Sonderprüfberichts, die Stellungnahmen des Revisionsverbands, des Wirtschaftsministeriums und des zuständigen Finanzamts in die Entscheidungsfindung eingeflossen? Wie floss in die Beurteilung der Causa ein, dass der auf Art. 11 Abs. 1 Z 3 Bundes-Verfassungsgesetz abzielende § 10a Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz in Gestalt des Volkswohnungswesens dem Schutz des Allgemeininteresses dienen soll?*

Die Stadt Wien berücksichtigte den Sonderprüfbericht des Revisionsverbands sowie die Stellungnahmen des Revisionsverbands, des Wirtschaftsministeriums und des Finanzamts Wien, indem sie sich in der Bescheidbegründung darauf bezog.

Die Stadt Wien vollzog in ihrem Bescheid zur Untersagung von Anteilserwerben und dem Hinweis auf die Rechtsunwirksamkeit danach erfolgter Anteilserwerbe an der Beteiligungsgesellschaft A das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz. Damit trug sie zur Umsetzung des im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz niedergelegten allgemeinen Interesses am Erhalt des gemeinnützigen Wohnungsvermögens bei. (TZ 36)

7. *Weshalb war Kathrin Gaál nicht darüber informiert, dass am 8. August eine Stellungnahme von Geschäftsführer A an die MA 50 übermittelt wurde, wie aus OTS 0007 vom 10. August 2018 hervorgeht? Welche Akten wurden seitens der MA 50 den Büros von Michael Ludwig und Kathrin Gaál übermittelt, und wann sind diese in den Büros eingegangen? Welche Auskünfte wurden seitens der MA 50 den Büros von Michael Ludwig bzw. Kathrin Gaál zur Causa erteilt und wann sind diese in den Büros eingegangen?*

Es fand ein regelmäßiger Informationsaustausch zwischen der MA 50 und dem Büro des zuständigen Stadtrats bzw. der zuständigen Stadträtin statt. Dabei beantwortete die MA 50 Anfragen von Journalistinnen und Journalisten, informierte über den Stand des Verfahrens und leitete Stellungnahmen der Verfahrensbeteiligten weiter. Im September 2018 übermittelte die MA 50 dem Büro den Bescheidentwurf über die Ablehnung der Anteilsübergangung zur Genehmigung.

Auch vor der Presseaussendung der für Wohnbau zuständigen Stadträtin am 8. August 2018 fand ein derartiger Informationsaustausch statt. Eine Stellungnahme der gemeinnützigen Bauvereinigung A zum Verfahren zur Entziehung der Gemeinnützigkeit langte am selben Nachmittag zur Veröffentlichung dieser Aussendung bei der Stadt Wien ein. Eine weitere Stellungnahme erreichte die Stadt Wien am folgenden Tag. (TZ 32)

8. *Weshalb wurde nicht festgestellt, dass aus absolut nichtigen Gesellschaftern infolge des gemäß Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz genehmigungsuntauglichen Rechtsge­schäfts ruhende Gesellschafterrechte resultieren, sondern vielmehr voranschreitende Veränderungen im Firmenbuchstand der gemeinnützigen Bauvereinigung A und der Beteiligungsgesellschaft A durch dieses Vorgehen befördert? Wurde – gemäß Stellungnahme des Wirtschaftsministeriums – die Nichtigkeit der gegenständlichen Anteils­transaktionen gemäß den Bestimmungen von § 38 Allgemeines Verwaltungsverfahrens­gesetz 1991 als Vorfrage geklärt, um einen Mängelbehebungsauftrag gemäß § 28 Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz auszustellen? Zu welchem Zeitpunkt und auf Grundlage welcher Gutachten? Wenn ja, mit welchem Ergebnis? Wenn nein, weshalb nicht? Wie viele Gesellschafterversammlungen haben die gemeinnützige Bauvereinigung A und die Beteiligungsgesellschaft A seit Beginn der Sonderprüfung abgehalten und welche Beschlüsse wurden dabei gefasst? Wurden Gesellschafter­versammlungen ein- und wieder abberufen und welche Begründungen wurden für die Abberufung von Gesellschafterversammlungen genannt? Wurden der Revisionsver­band sowie die Aufsichtsbehörde gesetzeskonform eingeladen und durch welche natür­liche Person? Hat die MA 50 Vertreter zu diesen Gesellschafterversammlungen entsandt? Wie haben sich diese positioniert und welche Beschlüsse wurden im Beisein dieser Vertreter gefasst? Wie wurde angesichts nachweislich gefasster Beschlüsse weiter verfahren? Wurde geprüft, ob angesichts der Ausübung von Gesellschafter­rechten durch gemäß Gutachten absolut nichtige Gesellschafter Handlungen seitens der MA 50 wegen Gefahr in Verzug gesetzt werden müssten? Wenn ja, in welchen Fällen und mit welchem Ergebnis und wie kam die MA 50 zu diesem Ergebnis? Wenn nein, weshalb nicht?*

Seit Mai 2017 hielt die gemeinnützige Bauvereinigung A je eine Generalversammlung im März 2018 sowie im Mai 2018 ab.

Im März 2018 beschloss die Generalversammlung eine Änderung der Firma. Zu dieser Generalversammlung im März 2018 war die Stadt Wien nicht eingeladen, was eine Rüge von der MA 50 nach sich zog. Weiters fassten die Gesellschafter im März 2018 einen schriftlichen Beschluss zur Bestellung eines neuen Geschäftsführers und teilten dies der Stadt Wien wie im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz vorgesehen mit.

Im Mai 2018 erfolgte die Ab- und Neuwahl von zwei Aufsichtsratsmitgliedern. Die beiden Geschäftsführer luden die Stadt Wien zu dieser Generalversammlung ein. Ein Bediensteter der Stadt Wien nahm an der Generalversammlung teil. Er protokollierte die teilweise Neubestellung von Aufsichtsräten.

Im August 2018 lud der Geschäftsführer B die Stadt Wien zu einer außerordentlichen Generalversammlung ein, auf deren Tagesordnung die Abberufung des langjährigen Geschäftsführers A und des Aufsichtsratsvorsitzenden A stand. Geschäftsführer B teilte in der Folge mit, diese Generalversammlung zu verschieben und sagte sie schließlich ab.

Die Stadt Wien verabsäumte es, die gemeinnützige Bauvereinigung A auf die Rechtsunwirksamkeit von gefassten Gesellschafterbeschlüssen hinzuweisen.

Ein Risiko für den gemeinnützigen Wohnungsbestand der gemeinnützigen Bauvereinigung A insgesamt war durch die Ausübung von Gesellschafterrechten nicht erkennbar, weil die gemeinnützige Bauvereinigung A seit dem Jahr 2013 nur einen Antrag im Jänner 2019 zur Genehmigung des Verkaufs von drei Mietwohnungen und vier Stellplätzen stellte.

Die Beteiligungsgesellschaft A unterlag weder der Aufsicht der Stadt Wien noch der Prüfkompetenz des RH. (TZ 35)

9. *Gab es seitens der MA 50 Kontakte zu anderen Organmitgliedern als zu den beiden Geschäftsführern der gemeinnützigen Bauvereinigung A? Wenn ja, auf welcher rechtlichen Basis sind diese erfolgt bzw. wurden dazu Gesprächsvermerke angelegt und dem Akt angeschlossen?*

Die Stadt Wien unterließ es, Kontakte mit Organwaltern und Vertretern von Parteien im Verfahren zur Entziehung der Gemeinnützigkeit der gemeinnützigen Bauvereinigung A und zur Genehmigung des Anteilerwerbs an der gemeinnützigen Bauvereinigung A zu dokumentieren. Dies, obwohl bei solchen Kontakten auch verfahrensrelevante Fragen der Rückabwicklung des Anteilerwerbs an der gemeinnützigen Bauvereinigung A besprochen wurden und ein Parteienvertreter sowie dessen Verhältnis zum Leiter der verfahrensführenden MA 50 bereits Gegenstand einer Anfrage im Wiener Gemeinderat waren. (TZ 33)

10. *Wurden bereits Bedenken gegen Organwalter der gemeinnützigen Bauvereinigung A hinsichtlich deren Zuverlässigkeit gemäß § 24 Abs. 1 Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz erhoben? Wenn ja, durch welche Stelle, wann, in welchem Zusammenhang und um welche Organwalter handelt(e) es sich dabei? Wenn ja, welche Handlungen setzte die MA 50 in diesem Zusammenhang?*

Die MA 50 gab gegenüber dem Büro des Wohnbaustadtrats im März 2018 an, dass sie auf Grundlage des Sonderprüfberichts des Revisionsverbands zur gemeinnützigen Bauvereinigung A vom Oktober 2017 eine Funktionsenthebung des Aufsichtsratsvorsitzenden A bzw. des bis Ende Dezember 2018 in Funktion befindlichen Geschäftsführers A anordnen werde.

Die Stadt Wien verfolgte eine Funktionsenthebung jedoch nicht weiter, da sie davon ausging, dass die betroffenen Organwalter ihre Funktion nur bis Ende 2018 ausüben würden und die MA 50 im Falle ihrer Funktionsenthebung über keinen vertretungsberechtigten Ansprechpartner mehr verfügt hätte.

Im August 2018 wies die MA 50 gegenüber der Wohnbaustadträtin nochmals darauf hin, dass der letztlich Ende 2018 ausgeschiedene Geschäftsführer A ein Verhalten gesetzt habe, das die Enthebung von seiner Funktion verlange.

Die Stadt Wien erwartete zur Zeit der Gebarungüberprüfung einen Prüfbericht des Revisionsverbands über die Zuverlässigkeit des Aufsichtsratsmitglieds und Rechtsvertreters der gemeinnützigen Bauvereinigung A. (TZ 34)

11. *Geht auch aus anderen der MA 50 vorliegenden Prüfberichten hervor, dass Eigentümerstrukturen der gemeinnützigen Bauvereinigung A die Bestimmungen des § 9 Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes verletzen bzw. verletzt haben? Wenn ja, wie wurde mit den Erkenntnissen umgegangen?*

Im Dezember 2003 genehmigte die Aufsichtsbehörde der Stadt Wien den Erwerb von Anteilen an der damals unter Einfluss eines Gewerkschaftsvereins stehenden gemeinnützigen Bauvereinigung A durch die Beteiligungsgesellschaft A. Der Revisionsverband wies jährlich in seinen Prüfberichten zur gemeinnützigen Bauvereinigung A bis zu einem Eigentümerwechsel im Februar 2009 und der Änderung des Unternehmenszwecks der gemeinnützigen Bauvereinigung A darauf hin, dass die gemeinnützige Bauvereinigung von Angehörigen des Baugewerbes beherrscht sei.

Im Prüfbericht des Geschäftsjahrs 2009 gab ihr damaliger Mehrheitseigentümer gegenüber dem Revisionsverband im März 2010 an, dass er seine Eigentumsanteile lediglich treuhändig halte, ohne den Treugeber zu nennen. Es dauerte eineinhalb Jahre, bis die Stadt Wien die gemeinnützige Bauvereinigung A im November 2012 aufforderte, ihre Eigentümer bekannt zu geben. (TZ 26)

12. *Welche Maßnahmen hat die MA 50 zu setzen geplant, damit es nicht vor erfolgter Korrektur des Firmenbuchbestands gemäß Bescheid der MA 50 vom 21. September 2018 zu aus taktischen Überlegungen resultierenden Veränderungen der Organshaft des Unternehmens kommt?*

Laut Auskunft der Stadt Wien habe sie im Oktober 2019 einen Regierungskommissär bei der gemeinnützigen Bauvereinigung A eingesetzt, weil diese der seit Juli 2019 rechtskräftigen Untersagung des Anteilserwerbs nicht Folge geleistet hatte. (TZ 28)

13. *Ist der Betrag von gemeinnützigen Bauvereinigungen, der an die Beratungsgesellschaft A angewiesen worden ist, hinsichtlich der erbrachten Leistungen drittvergleichsfähig und wie hoch gestaltet er sich tatsächlich? Wenn ja, anhand welcher objektivierbaren Parameter bildet sich diese Drittvergleichsfähigkeit ab? Welche Leistungen wurden im Konkreten erbracht und zu welchem Tarif jeweils?*

Im Jahr 2016 beauftragte eine gemeinnützige Bauvereinigung die Beratungsgesellschaft A mit der Begleitung eines Prozesses zur Einbindung der Anrainerinnen und Anrainer des Wohnbauprojekts Dittelgasse (22. Wiener Gemeindebezirk). Die Kosten beliefen sich auf insgesamt 66.700 EUR. Die drei gemeinnützigen Bauvereinigungen, die für das Wohnbauprojekt verantwortlich waren, teilten sich die Kosten im Verhältnis ihrer Grundbesitzanteile. (TZ 18)

Nähere Details zum konkreten Inhalt des Auftrags, zu den vereinbarten Stundensätzen oder Leistungspauschalen, allfällige schriftliche Vereinbarungen zwischen den drei gemeinnützigen Bauvereinigungen über die Beauftragung und Kostentragung, Leistungs- bzw. Zeitaufstellungen waren der Stadt Wien nicht bekannt. Der RH war mangels Prüfständigkeit nicht berechtigt, Erhebungen bei den drei gemeinnützigen Bauvereinigungen durchzuführen.

Da dem RH wesentliche Informationen zur Beauftragung des Beratungsunternehmens A im Rahmen des Wohnbauprojekts Dittelgasse (u.a. konkreter Inhalt des Auftrags, Entgeltvereinbarungen, Leistungs- bzw. Zeitaufstellungen) nicht bekannt waren, konnte er die Leistung bzw. Gegenleistung im Hinblick auf eine marktkonforme Ausgestaltung nicht beurteilen. (TZ 19)

Der RH konnte bei den gemeinnützigen Bauvereinigungen, die seiner Kontrolle unterlagen, keine Aufträge oder Zahlungsflüsse an die Beratungsgesellschaft A feststellen. Laut dem Prüfungsverlangen gemäß § 73a Wiener Stadtverfassung hätten drei gemeinnützige Bauvereinigungen, die nicht der Kontrolle durch den RH unterlagen, im Rahmen eines Wohnbauprojekts Leistungen von der Beratungsgesellschaft A bezogen. (TZ 17)

14. *Welches Auftragsvolumen bezog die Beratungsgesellschaft A im Zuge geförderter Projekte? Was wurde im Konkreten jeweils geleistet, welche Unternehmen waren die Auftraggeber und wie gestaltet sich die Drittvergleichsfähigkeit?*

Die Stadt Wien und der RH konnten in den vom RH überprüften 72 Förderakten der Stadt Wien – teilweise aufgrund der ungenauen Datenlage – keine Aufträge an die Beratungsgesellschaft A, deren Eigentümerin oder die übrigen ihnen zuzurechnenden Unternehmen feststellen. Aus den Akten war weiters nicht ersichtlich, ob diese Unternehmen sowie deren Eigentümerin als Subunternehmen im Zuge geförderter

Wohnbauprojekte beauftragt worden waren. Über derartige Auftragsverhältnisse lagen der Stadt Wien keine Informationen vor. (TZ 16)

15. *Wurden Zahlungen bzw. geldwerte Leistungen, die an die Beratungsgesellschaft B flossen, als Bau- bzw. Baunebenkosten in geförderte Projekte eingerechnet bzw. deren Verrechnung eingereicht? Wenn ja, durch welche Unternehmen, wann und in welchem Ausmaß jeweils? Welche Leistungen wurden durch die Beratungsgesellschaft B erbracht und sollten vergütet werden? War der Vergütungsanspruch drittvergleichsfähig angesetzt? Wenn nein, wurde die Verrechnung als Bau- bzw. Baunebenkosten abgelehnt? Erfüllen die eingereichten bzw. genehmigten Zahlungen an die Beratungsgesellschaft B gegebenenfalls die Grundsätze des § 23 Abs. 1 Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz?*

Die Stadt Wien und der RH konnten in den vom RH überprüften 72 Förderakten der Stadt Wien – teilweise aufgrund der ungenauen Datenlage – keine Aufträge an die Beratungsgesellschaft B, deren Eigentümer oder die übrigen ihnen zuzurechnenden Unternehmen feststellen. Aus den Akten war weiters nicht ersichtlich, ob diese Unternehmen sowie deren Eigentümer als Subunternehmen im Zuge geförderter Wohnbauprojekte beauftragt worden waren. Über derartige Auftragsverhältnisse lagen der Stadt Wien keine Informationen vor. (TZ 16)

Der RH stellte bei der GESIBA für den Zeitraum 2012 bis März 2019 einen Fall fest: Ein Unternehmen, das bis Februar 2014 einem Eigentümer der Beratungsgesellschaft B zuzurechnen war, erbrachte im Juli 2014 eine Leistung für die GESIBA. Inhalt der Leistung war die Erstellung eines „Audio Guides“ mit einer Sprechzeit von rd. 20 Minuten. Das Unternehmen verrechnete der GESIBA dafür einen Betrag von 325 EUR. (TZ 17)

16. *Welche Aufträge seitens der Gemeinde Wien und eines ihr zuzurechnenden Unternehmens ergingen an die Beratungsgesellschaft B und Beratungsgesellschaft A?*

Laut Auskunft der Stadt Wien und ihrer Rechtsträger erhielten die von der Gebärungsüberprüfung umfassten privaten Unternehmen bzw. natürlichen Personen keine direkten Aufträge.

Anhand einer Auswertung der für das Rechnungswesen der Stadt Wien zuständigen MA 6 für den Zeitraum 2012 bis März 2019 überprüfte der RH alle in diesem Zeitraum erfolgten 77 Zahlungsflüsse zwischen der Stadt Wien und den von der Gebärungsüberprüfung umfassten Unternehmen und natürlichen Personen. Die Zahlungsflüsse betrafen in 75 Fällen Einnahmen aus Steuern, Abgaben und Beiträgen für die Stadt Wien. Zwei Zahlungsflüsse betrafen Ausgaben der Stadt Wien von insgesamt 37.494,71 EUR an ein einem Eigentümer der Beratungsgesellschaft B zuzurechnendes Unternehmen. (TZ 20)

17. *Aufgrund welcher gesetzlichen Grundlage werden aus den Mitteln der Wohnbauförderung Projektwebsites bzw. gegebenenfalls andere Werbemittel mit Werbesujets des damaligen Wohnbaustadtrats und nunmehrigen Bürgermeister Michael Ludwig finanziert?*

Die Regelwerke der Wohnbauförderung der Stadt Wien enthielten zur Öffentlichkeitsarbeit geförderter Bauträger lediglich Beschränkungen über deren höchstzulässige Kosten. (TZ 21)

Das Medienkooperations- und -förderungs-Transparenzgesetz umfasste ein sogenanntes „Hinweis- bzw. Kopfverbot“. Demnach war es Rechtsträgern, welche der Kontrolle des RH unterlagen (u.a. der Stadt Wien und vier in Wien ansässigen gemeinnützigen Bauvereinigungen), untersagt, in audiovisueller kommerzieller Kommunikation oder entgeltlichen Veröffentlichungen auf die Mitglieder der Wiener Landesregierung hinzuweisen. Das Verbot betraf insbesondere deren persönliche Abbildung in entgeltlichen Veröffentlichungen der Stadt Wien bzw. der gemeinnützigen Bauvereinigungen, die der Kontrolle durch den RH unterlagen.

Eine Abbildung der Mitglieder der Wiener Landesregierung im redaktionellen Teil eines Mediums war jedoch erlaubt, auch wenn sich in unmittelbarer Nähe ein Inserat der Stadt Wien bzw. der gemeinnützigen Bauvereinigung befand.

Rechtsträger, die nicht der Kontrolle durch den RH unterlagen, wie die meisten in Wien ansässigen gemeinnützigen Bauvereinigungen, konnten Mitglieder der Wiener Landesregierung in ihren entgeltlichen Veröffentlichungen vorbehaltlich persönlichkeitsrechtlicher Bestimmungen abbilden. (TZ 22)

18. *In wie vielen Fällen wurden PR-Maßnahmen für Politiker bzw. Parteien mit Projektwebsites bzw. gegebenenfalls anderen Werbemitteln verknüpft und letztlich über die Wohnbauförderung finanziert? Um welche Beträge bzw. Werbewerte handelt es sich dabei in den jeweiligen Fällen?*

Der Stadt Wien waren keine Aufträge über Öffentlichkeitsarbeit für politische Personen oder politische Parteien im Zuge geförderter Wohnbauprojekte bekannt.

Der RH fand in den 72 von ihm überprüften Förderakten keine Hinweise zu Aufträgen von geförderten Bauträgern über Öffentlichkeitsarbeit für politische Personen und Parteien. Ob gegebenenfalls Subunternehmen Aufträge über Öffentlichkeitsarbeit an politische Personen und politische Parteien im Zuge geförderter Wohnbauprojekte erteilten, konnte der RH nicht feststellen; in den Förderakten fanden sich dazu keine Hinweise. Laut Auskunft der Stadt Wien verfügte sie zu derartigen Auftragsverhältnissen über keine Unterlagen. (TZ 21)

Die MA 50 gab im Zeitraum 2013 bis 2018 im Jahresschnitt 4,94 Mio. EUR für Öffentlichkeitsarbeit aus. Davon entfielen durchschnittlich 4,72 Mio. EUR (96 %) auf Inserate. Der RH stellte im Rahmen einer Zufallsauswahl anhand von 108 Inseraten bei Druckwerken aus dem Jahr 2018 fest, dass diese dem Medienkooperations- und -förderungs-Transparenzgesetz entsprachen. (TZ 22)

19. *Wie viele SMART-Wohnungen wurden seit Beginn des Programms übergeben?*

Die bis August 2019 von geförderten Bauträgern insgesamt fertiggestellten 2.619 SMART-Wohnungen waren im August 2019 zur Gänze vergeben. (TZ 10)

20. *Wie hoch gestaltet sich die Quersubventionierung von 1 m² Nutzfläche einer SMART-Wohnung innerhalb einer Anlage bzw. einer Liegenschaft im Durchschnitt? In welcher Höhe müssten zusätzliche Budgetmittel eingesetzt werden, um SMART-Wohnungen zu den derzeitigen Konditionen – aber ohne Quersubventionierung – anbieten zu können?*

Eine Querfinanzierung von SMART-Wohnungen durch die übrigen Wohnungen innerhalb einer Anlage bzw. Liegenschaft war aus den Wohnbauförderakten nicht erkennbar. Wohl aber erfolgte die gesetzlich vorgesehene Festlegung des Hauptmietzinses und die Aufteilung der Baukosten innerhalb gleich geförderter Wohnungen nach Nutzwerten und nicht nach Nutzflächen. Der Nutzwert spiegelte die Wohnqualität in einer Wohnung wider, da bei der Ermittlung des Nutzwerts für eine Wohnung Zu- und Abschläge berücksichtigt wurden.

Aufgrund steigender Baukosten bestand das Risiko, dass die Anforderungen für SMART-Wohnungen, insbesondere der höchstzulässige Bruttomietzins, nicht mehr finanzierbar sind. Anhand einer Modellrechnung stellte die Stadt Wien einen zusätzlichen Bedarf an Förderungen von rd. 70 Mio. EUR für die in den Jahren 2016 bis 2018 bereits genehmigten Projekte fest, um den geförderten Bauträgern weiterhin die Umsetzung der Anforderungen für SMART-Wohnungen zu ermöglichen.

Die Stadt Wien novellierte daher Mitte 2019 die Neubauverordnung 2007 und erweiterte die Förderung insbesondere auch für SMART-Wohnungen. Neben den bisherigen Fördermöglichkeiten gewährte die Stadt Wien rückwirkend ab dem Jahr 2016 bei Überschreiten der Baukostenobergrenze von 1.800 EUR je m² Nutzfläche entweder einen nicht rückzahlbaren Zuschuss von bis zu 150 EUR je m² und ein weiteres Landesdarlehen von bis zu 100 EUR je m² oder ein Landesdarlehen von bis zu 250 EUR je m² Nutzfläche. (TZ 12)

21. *Welche konkreten Überlegungen seitens der MA 50 lagen der Definition eines zulässigen monatlichen, quadratmeterbezogenen Mietzinses von 4,87 EUR im geförderten Wohnbau zugrunde? Wie nachhaltig gestaltet sich dieser Mietzins in Anbetracht steigender Herstellungskosten im geförderten Wohnbau und können strukturell bedingte Erhöhungen ausgeschlossen werden? Wurden seitens der MA 50 Modellrechnungen angestellt, wie sich die Höhe dieses Mietzinses in Anbetracht steigender Herstellungskosten entwickeln wird? Wenn ja, auf welchen Annahmen beruhen diese Modellrechnungen? Wenn nein, wie lässt sich dies mit verantwortungsvoller und vorausschauender Wohnpolitik vereinbaren? Wurde seitens der MA 50 geprüft, ob die Überwälzung der Herstellungskostenproblematik auf die Bauvereinigungen die Flucht aus der Wohnbauförderung befördern und dadurch einen Rückgang des Förderungsdurchsatzes – mit all seinen nachteiligen lenkungspolitischen Folgen – bewirken wird? Wenn ja, mit welchem Ergebnis?*

Die Gründe für die Festlegung der Nettomietzinshöhe bei aufrechter Wohnbauförderung waren nicht mehr nachvollziehbar. Der festgelegte Nettomietzins unterschritt den Marktpreis aber deutlich und berücksichtigte auch soziale Aspekte.

Die Wirtschaftlichkeit eines geförderten Wohnbaus richtete sich nach dem Mietzins, den Gesamtbau- und Grundkosten sowie der Refinanzierungsdauer. Bei einem weiterhin gesetzlich festgelegten und nach Verbraucherpreisindex valorisierten Nettomietzins von 4,97 EUR je m² Nutzfläche wirkten sich allfällig steigende Bau-, Grund- und Finanzierungskosten nicht unmittelbar auf die Miethöhe aus. Die Kostensteigerungen werden jedoch infolge einer längeren Tilgungsdauer von Wohnbauförder- und Bankdarlehen auf die Mieterinnen und Mieter umgelegt.

Die Stadt Wien stellte in Berechnungen dar, dass bei Gesamtbaukosten von 2.150 EUR je m² Nutzfläche, Grundkosten von 269 EUR je m² Nutzfläche, einem Förderzinssatz von 1 %, einem Bankzinssatz von 3 % und einem Nettomietzins von 4,97 EUR je m² Nutzfläche die Refinanzierungsdauer bei bis zu 38 Jahren liegen würde. Bei Gesamtbaukosten von 1.800 EUR je m² sei das Projekt nach 31 Jahren ausfinanziert.

Bei stark steigenden Gesamtbaukosten und Zinsen – wie in einem von der Stadt Wien skizzierten Beispiel mit Gesamtbaukosten von 2.500 EUR je m² Nutzfläche und einem Bankzinssatz von 5 % – sei ein Wohnbauprojekt ökonomisch nicht mehr tragbar. Bei einem solchen Szenario sei der Neubau von Wohnungen mit einem monatlichen Nettomietzins von 4,97 EUR je m² Nutzfläche nicht mehr finanzierbar. (TZ 5)

22. *Wurden im Zusammenhang mit dem Entfall der Baukostenobergrenze Möglichkeiten zur Kostensenkung über eine grundlegende Novelle etwa der Neubauverordnung, der Sanierungsverordnung und des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes geprüft? Wenn ja, mit welchem Ergebnis? Wenn nein, weshalb werden etwa die Erkenntnisse der öffentlich zugänglichen, empirischen Studie „Energieeffizienz und Wirtschaftlichkeit“ des Revisionsverbands seitens der MA 50 nicht zur Umsetzung vorgeschlagen?*

Die Regelungen der Verordnung der Wiener Landesregierung über die Vergabe von Leistungen waren nicht geeignet, angemessene Gesamtbaukosten sicherzustellen: Die Verordnung war zur Zeit der Gebarungüberprüfung nicht aktuell, umfasste nur Teile eines Vergabeverfahrens und enthielt keine Obergrenze, bis zu der freihändige Vergaben zulässig waren. **(TZ 3)**

Die Stadt Wien folgte den Empfehlungen der Studie des Österreichischen Verbands der Gemeinnützigen Bauträger mit dem Titel „Energieeffizienz und Wirtschaftlichkeit“ insofern, als sie im Jahr 2018 von dem Ziel, in der Wohnbauförderung höhere Standards als in der Bauordnung vorzuschreiben, abging. Bedingt durch die Vorgaben der EU sah die Stadt Wien vor, strengere Vorgaben zum Heizwärmebedarf in der Wiener Bauordnung und für die Wohnbauförderung zu erlassen. Ein Verfehlen von Klimazielen würde Kosten für Bund und Länder aufgrund des notwendigen Ankaufs von Emissionszertifikaten nach sich ziehen. **(TZ 6)**

23. *Hat die MA 50 eine Weisung bekommen, bei der gewerblichen Kurzzeitvermietung von dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz unterliegenden Wohnungen aktiv zu werden? Wenn ja wann und durch welche Stelle wurde diese übermittelt?*

Im Juli 2018 mietete eine private Person eine Wohnung in dem Objekt Belvederegasse 14–16 über eine Plattform für gewerbliche Kurzzeitvermietung. Das Mietentgelt betrug 99 EUR pro Tag. Dies entsprach dem 16–fachen der laut Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz zulässigen monatlichen Bruttomiete von rd. 4,40 EUR je m² Nutzfläche. Daraufhin reichte die private Person einen Antrag an die MA 50 (Schlichtungsstelle) ein, um festzustellen, dass die nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz höchstzulässige Miete überschritten wurde und diese Überschreitung zurückzubezahlen sei. Die Wiener Schlichtungsstelle war auf Antrag für die Durchsetzung der Rechte von Mieterinnen und Mietern sowie von Vermieterinnen und Vermietern zuständig. **(TZ 38)**

24. *Hat die MA 50 Aktivitäten zur Gewährleistung einer gesetzeskonformen Verwendung von gefördertem Wohnbau gesetzt? Wenn ja, wann und welche Maßnahmen? Wenn nein, weshalb kommt die MA 50 ihrer Pflicht nicht nach? Ist der MA 50 bekannt, in wie vielen (früheren) Anlagen von ehemals gemeinnützigen Bauvereinigungen es zu augenscheinlich ungesetzmäßigen Kurzzeitvermietungen kommt? Wenn ja, in wie vielen Wohnungen kommt es dazu und welche Maßnahmen wurden gesetzt?*

Eine gemeinnützige Bauvereinigung unterlag nach Aberkennung der Gemeinnützigkeit nicht mehr der Landesaufsicht. Somit konnte die Aufsichtsbehörde das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz nicht mehr durchsetzen. (TZ 38)

Die amtswegig verfolgbare Missachtung des Verbots von gewerblichen Kurzzeitvermietungen in Objekten in einer Wohnzone war effektiver als die auf Antrag der Mieterinnen und Mieter einzuleitenden Verfahren bei der Schlichtungsstelle. Kurzzeitmieterinnen und –mieter hielten sich in der Regel zu touristischen oder geschäftlichen Zwecken in der Stadt Wien auf, womit ihnen die Möglichkeit, die Schlichtungsstelle anzurufen, wohl kaum bekannt sein konnte oder angebracht erschien.

Die Stadt Wien untersagte zwischen dem Inkrafttreten des Verbots Ende 2018 und Juni 2019 lediglich ein einziges Mal eine gewerbliche Kurzzeitvermietung für eine Wohnung in einer Wohnzone. Ein weiteres Mal wurde sie erst auf Hinweis des RH tätig. Auf gewerblicher Basis kurzzeitig vermietete Wohnungen waren dem Wohnungsmarkt entzogen und verknappten das Wohnungsangebot im Stadtgebiet, was zu einer Steigerung der Mietpreise beitragen konnte. (TZ 40)

Bei der Schlichtungsstelle und der für Abgaben zuständigen MA 6 verfügbare Informationen könnten die Durchsetzung des in Wohnzonen vorgesehenen Verbots der gewerblichen Kurzzeitvermietung für die zuständige Baupolizei wesentlich erleichtern.

Die Stadt Wien verabsäumte es bislang, die Rückforderung der für das Objekt Belvederegasse 14–16 aufrechten Aufzugssanierungsförderung zu verfolgen. (TZ 38)

25. *Wie erklärt sich, dass die oberösterreichische Aufsichtsbehörde wesentlich schneller handelt(e) als ihr Wiener Pendant?*

Zur Unterbindung einer gewerblichen Kurzzeitvermietung eines der Mietpreisbildung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes unterliegenden Objekts an der Unteren Donaulände in Linz waren weder die aufsichtsbehördlichen Mittel des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes noch die wohnbauförderrechtlichen Landesbestimmungen anwendbar. (TZ 39)

26. *In wie vielen Fällen wurden aushaftende Wohnbaufördermittel in den letzten zehn Jahren vorzeitig getilgt?*

In den Jahren 2009 bis 2018 zahlten gewerbliche und gemeinnützige Bauträger bei 257 Wohnanlagen insgesamt einen aushaftenden Darlehensbetrag von 309,93 Mio. EUR vorzeitig zurück. (TZ 13)

27. *Wie viele Personen bzw. Haushalte gingen durch dieses gezielte Vorgehen ihrer Eigentumsoption verlustig?*

Das Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz hielt fest, dass eine nachträgliche Übertragung einer geförderten Wohnung in das Eigentum der Mieterin oder des Mieters zulässig war, wenn dies vertraglich festgehalten war. Dies betraf gewerbliche Bauträger, die nicht dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz unterlagen. Der gewerbliche Bauträger sowie die Mieterinnen und Mieter des Objekts Fritz-Kandl-Gasse hatten eine vertragliche Kaufoption nach der Preisbildung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes vereinbart. Dadurch bestand unabhängig von der Rückzahlung der Wohnbauförderung ein Rechtsanspruch der Mieterinnen und Mieter auf Übertragung des Wohnungseigentums. (TZ 14)

28. *In wie vielen dieser Fälle kam es zu einer begünstigten Rückzahlung im Sinne des Rückzahlungsbegünstigungsgesetzes und auf welchen Betrag lässt sich diese Begünstigung für denselben Zeitraum summieren?*

Begünstigte Rückzahlungen auf Grundlage des Rückzahlungsbegünstigungsgesetzes 1987 fanden im überprüften Zeitraum nicht mehr statt. (TZ 13)

29. *Welche Beträge gingen der Stadt Wien infolge begünstigter Rückzahlung von Wohnbaufördermitteln verloren?*

Bei einem aushaftenden Betrag von 266,92 Mio. EUR betrugen die Rückzahlungen 234,87 Mio. EUR, die Ermäßigungen daher 32,05 Mio. EUR. Unabhängig davon, ob ein Abschlag auf den Nominalwert im Rahmen der Rückzahlung vorlag, konnten die Bauträger aufgrund des zur Zeit der Gebarungsüberprüfung niedrigen Zinsniveaus bei Rückzahlung höher verzinsten Wohnbauförderdarlehen Zinsvorteile lukrieren. Berechnungen über die Höhe des Zinsentgangs stellte die Stadt Wien nicht an. (TZ 13)

30. *Wie viele Bestandsobjekte im Verwaltungsbestand von Wiener Wohnen wurden im Kalenderjahr 2017 und 2018 einer Sanierung unterzogen?*

Ende 2018 befanden sich insgesamt 1.779 Anlagen mit 210.890 Mietobjekten (Mietwohnungen und Dienstwohnungen für Hausbesorgerinnen und Hausbesorger) im Eigentum der Stadt Wien, die von Wiener Wohnen verwaltet wurden. Davon befanden sich 269 Anlagen (15 %) mit insgesamt 36.335 Mietobjekten (17 %) in einer Sanierungsphase. In der Ausführungsphase mit Baumaßnahmen waren 67 Anlagen (4 %) mit insgesamt 11.177 Mietobjekten (5 %). (TZ 42)

31. *Nach welchem Regelwerk wurden die Kostenkalkulationen jeweils erstellt und wie hoch sind die durchschnittlichen Abweichungen ausgefallen? Wurde bei der Erstellung der Kostenkalkulation der Stand der Technik gewahrt?*

Wiener Wohnen wickelte das Sanierungsprojekt in der Franz-Koci-Straße (10. Wiener Gemeindebezirk) zur Gänze nach der Ende 2015 in Kraft getretenen Projektmanagementrichtlinie ab. Es war eines der am weitesten fortgeschrittenen Projekte gemäß dieser Richtlinie. Der Projektauftrag vom Mai 2015 legte auf Grundlage des in der Sanierungsverordnung der Stadt Wien festgehaltenen Schlüssels einen Kostenrahmen mit 28,76 Mio. EUR Gesamtbaukosten vor. Die Kostenschätzung der gewählten Sanierungsvariante (Herstellung des rechtssicheren Betriebs und thermische Sanierung) mit Gesamtbaukosten von 35,40 Mio. EUR enthielt 109 Kostenpositionen. Ihre Gliederung folgte den Vorgaben des Wohnfonds Wien zum Zweck der Antragstellung für Sanierungsförderung, konnte aber in die Gliederung nach der ÖNORM B 1801–1 übergeleitet werden.

Bei den Projekten Linzer Straße und Schüttaustraße wiesen diese Kostenplanungen nicht die Gliederungstiefe der ÖNORM B 1801–1 auf. Die Kostenberechnungen und Kostenanschläge für diese beiden Projekte beruhten zwar auf detaillierten Leistungsverzeichnissen, die jedoch nicht geeignet waren, einen schnell erfassbaren Kostenvergleich sicherzustellen. In der Zeit der Projektvorbereitung fehlten Anforderungen an die Qualität der Kostenplanung. (TZ 44)

32. *Wenn nein, welche Mehrkosten hätten unter Wahrung des Standes der Technik vermieden werden können?*

Bei den ausgewählten Bauprojekten entstanden Mehrkosten vor allem aufgrund nachträglicher Bauherrnwünsche von Wiener Wohnen. Unvorhersehbare Ereignisse waren in kleinerem Ausmaß für Kostensteigerungen verantwortlich. (TZ 45)

33. *Gestalten sich die Honorare, die von Tochtergesellschaften an Wiener Wohnen verrechnet werden, hinsichtlich der Höhe und der Modalität der Abwicklung drittvergleichsfähig? Wenn nein, in welchen Bereichen nicht?*

Wiener Wohnen verrechnete Sanierungsleistungen mit der Kundenservice GmbH kostendeckend. Dies bot eine Grundlage, die erbrachten Leistungen mit jenen von privaten Unternehmen zu vergleichen und die eigene Leistungserbringung anzupassen. Wiener Wohnen plante, den Marktvergleich weiter zu systematisieren. (TZ 46)

34. *In wie vielen Fällen nahm Wiener Wohnen oder ein befugter Vertreter die Örtliche Bauaufsicht nicht wahr?*

Wiener Wohnen setzte beispielsweise für jedes ihrer Ende 2018 in der Ausführungs- oder Projektabschlussphase befindliche Sanierungsprojekt eine Örtliche Bauaufsicht ein. Für das Projekt Linzer Straße war eine Dokumentation der Örtlichen Bauaufsicht nicht auffindbar. Damit war die ordnungsgemäße Tätigkeit der Örtlichen Bauaufsicht nicht nachvollziehbar und es gab keine Grundlage zur Durchsetzung allfälliger Gewährleistungsansprüche. (TZ 48)

35. *Sind Verträge von Wiener Wohnen bezüglich externer Projektmanagementleistungen drittvergleichsfähig und marktkonform gestaltet? Wenn nein, in welchen Punkten weichen sie ab und welches ökonomische Schadenspotenzial resultiert daraus?*

Wiener Wohnen prüfte das Angebot für Projektleistungen beim Projekt Franz-Koci-Straße nachvollziehbar. Die Vertragspartner vereinbarten Fixpreise, und das endabgerechnete Honorar lag aufgrund von Leistungsreduktionen unter dem Angebot.

Mangels Unterlagen war eine Überprüfung der Marktkonformität des Entgelts von den in den Jahren 2009 bzw. 2010 vergebenen Projektleistungen (u.a. Planung, Projektentwicklung, Projektmanagement, Baumanagement Ausführung, Örtliche Bauaufsicht, Begleitende Kontrolle, Portfoliocontrolling und Mieterbetreuung) bei den Projekten Linzer Straße und Schüttaustraße nicht mehr möglich. Die Honorare orientierten sich an einem Anteil an den Baukosten, weshalb es zu Honorarsteigerungen kam. (TZ 47)

36. *Wie viele Wohnungen von Wiener Wohnen werden in den kommenden fünf Jahren einer Brauchbarmachung unterzogen werden und welche Kosten werden daraus zu erwartenderweise resultieren?*

Die jährliche Anzahl der wiedervermieteten Mietobjekte sank von 2013 bis 2015 um 38 % von 5.301 Mietobjekten auf 3.269 Mietobjekte. Gleichzeitig sank die jährliche Anzahl der begonnenen Brauchbarmachungen von 5.731 auf 4.974 um 13 %. Damit verbunden war ein Anstieg der leerstehenden Mietobjekte von 2013 bis 2017 um 82 % von 4.892 Mietobjekten auf 8.908 Mietobjekte. Wiener Wohnen konnte nach der Umstrukturierung die Anzahl der wiedervermieteten Mietobjekte auf 7.488 im Jahr 2018 (Höchststand im Zeitraum 2013 bis 2018) erhöhen. Die Anzahl der 2018 begonnenen Brauchbarmachungen erreichte mit 7.154 ebenso den höchsten Stand seit dem Jahr 2013. Dadurch und durch ein mit den Jahren 2017 und 2018 vergleichbar hohes Budget für die Brauchbarmachung in den Jahren 2019 und 2020 war ein weiterer Rückgang der Leerstände zu erwarten. (TZ 49)

37. *Auf welcher Basis wurden die Kosten dafür kalkuliert? Entsprechen diese Kalkulationen dem Stand der Technik? Wenn nein, in welchen Bereichen weichen die Kalkulationen vom Stand der Technik ab?*

Der Prozess der Direktvergabe von Leistungen durch die Kundenservice GmbH lief in hohem Maße automatisiert ab, ein systematischer Abgleich der Angebote mit einer Preisdatenbank fand statt, das Vier–Augen–Prinzip war mehrfach sichergestellt, und die Zufallsauswahl von Unternehmen kann geeignet sein, auch das Korruptionsrisiko zu senken. (TZ 50)

38. *Wie entwickeln sich die Zustandserhebungen der durch Wiener Wohnen verwalteten Substanz und welches Bild ergeben sie?*

Der Anteil der Anlagen von Wiener Wohnen in einem tendenziell schlechten bis schlechten Zustand betrug 9 %. Mit der Objektzustandserhebung verfügte Wiener Wohnen beginnend mit dem Jahr 2016 über ein zweckmäßiges Instrument zur Erhebung des Bauzustands ihrer Anlagen. (TZ 42)

39. *Welche Szenarien für die kommende Geschäftstätigkeit lassen sich aus dem Informationsgehalt der Zustandserhebungen ableiten?*

Vom Jahr 2015 bis zum Jahr 2017 sank die Anzahl der jährlich begonnenen Sanierungen bei Mietobjekten aufgrund der Umstrukturierung der Abläufe bei Wiener Wohnen von 5.063 Mietobjekten auf 713 Mietobjekte. Seitdem stieg die Anzahl der begonnenen Sanierungen an und sollte 7.684 Mietobjekte im Jahr 2021 erreichen. Wiener Wohnen plante, die im Jahr 2021 vorgesehene Anzahl an Mietobjekten auch in den Folgejahren zu sanieren. (TZ 43)

40. *Wie viele Wohneinheiten wurden innerhalb des Regimes der Wiener Wohnbauinitiative errichtet?*

Die Stadt Wien plante ursprünglich, 6.250 Wohnungen mit den Mitteln der Wohnbauinitiative 2011 zu errichten. Bis Mitte 2019 wurden insgesamt 4.497 (rd. 72 %) neue Wohnungen fertiggestellt. Bei einem genehmigten Projekt mit 1.400 Wohnungen (22. Wiener Gemeindebezirk) war mit dem Bau noch nicht begonnen worden, und ein Projekt mit 160 Wohnungen (23. Wiener Gemeindebezirk) befand sich noch in Bau. (TZ 7)

41. *In welcher absolut zu quantifizierenden Dimension wurde die Wiener Wohnbauinitiative hinsichtlich der Kriterien von Maastricht wirksam?*

Im Rechnungsabschluss der Stadt Wien wurden Mittel der Wohnbauinitiative 2011 in Höhe von 300 Mio. EUR erfasst. Der Berechnung des öffentlichen Schuldenstands liegt das Bruttokonzept zugrunde. Das bedeutete, dass der Stand der finanziellen Verbindlichkeiten des Staates ohne Gegenrechnung von finanziellen Vermögenswerten zu ermitteln ist. Somit waren die Verbindlichkeiten der Wohnbauinitiative 2011 im Schuldenstand der Stadt Wien bis zur Rückzahlung im Jahr 2022 enthalten.

Bei der Berechnung des sogenannten Maastricht-Defizits werden Einzahlungen und Auszahlungen nicht berücksichtigt, wenn sie ökonomisch eine Verschlechterung oder Verbesserung der Haushaltssituation bedeuten. Da der Aufnahme der Mittel für die Wohnbauinitiative 2011 Forderungen der Stadt Wien gegenüber Wohnbauträgern gegenüberstehen, war die Aufnahme der 300 Mio. EUR für die Wohnbauinitiative 2011 im Maastricht-Defizit im Jahr 2011 nicht relevant. (TZ 9)

42. *Welche Szenarien wurden hinsichtlich der Wohnkosten der im Rahmen der Wiener Wohnbauinitiative errichteten Wohnanlagen bei ansteigenden Zinsniveaus nach Ablauf der zehn Jahre Mietpreisbindung im Vorfeld erarbeitet? Wer wird die aus Refinanzierungen der endfälligen Kredite anfallenden Mehrkosten bei aufrechten Bestandsverhältnissen in Anbetracht der gemäß Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz vorgeschriebenen Kostendeckung zu tragen haben?*

Die Miethöchstgrenze galt bis Ende der Darlehenslaufzeit bzw. zehn Jahre nach Fertigstellung einer Anlage. Nach diesem Zeitpunkt gab es mehrere Szenarien für Mieterinnen und Mieter:

- Bei bestehenden Mietverträgen ändert sich auch nach Ablauf der Miethöchstgrenze der Mietzins nicht.
- Die Mietpreisbildung bei gemeinnützigen Bauvereinigungen unterliegt weiter den Mietzinsbildungsvorschriften des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes.
- Gewerbliche Bauträger können bei Neuvermietungen Marktmieten verlangen.

Bei der MA 50 lagen keine Szenarien hinsichtlich der Wohnkostenentwicklung für die Zeit nach Ende der Mietzinsbindung vor. Sie ging jedoch bei dem bestehenden niedrigen Zinsniveau von günstigeren Refinanzierungskosten der Bauträger aus. **(TZ 8)**

43. *Weshalb wurde anstatt einer grundlegenden Entschlackung der Wohnbauförderrichtlinien eine kurzlebige Förderschiene ohne mittelfristige Lenkungseffekte eingeführt?*

Wesentlicher Unterschied zur gesetzlich geregelten Wiener Wohnbauförderung war, dass im Rahmen der Wohnbauinitiative 2011 keine Grund- und Baukostenangemessenheitsprüfung erfolgte. Die Stadt Wien unterließ es, den erkannten Reformbedarf in der Wohnbauförderung gesetzlich umzusetzen: Anstatt das Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz zu novellieren, eröffnete sie mit der Wohnbauinitiative 2011 kurzfristig eine zusätzliche Fördermöglichkeit. **(TZ 7)**

Schlussempfehlungen

52 Zusammenfassend empfahl der RH:

Bundesministerium für Digitalisierung und Wirtschaftsstandort; Stadt Wien

- (1) Gemeinsam mit den anderen Ländern wäre unter Nutzung der Erfahrung des Österreichischen Verbands gemeinnütziger Bauvereinigungen – Revisionsverband eine einheitliche Vorgehensweise bei der Prüfung des mittelbaren und unmittelbaren Erwerbs von Anteilen an einer gemeinnützigen Bauvereinigung zu erarbeiten. [\(TZ 25\)](#)

Bundesministerium für Digitalisierung und Wirtschaftsstandort

- (2) In die Durchführungsbestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes wären ergänzende Bestimmungen, insbesondere für die Begriffe Substanzwert und die Gewichtung im Verhältnis zum Verkehrswert, für nachträgliche Wohnungsverkäufe aufzunehmen. [\(TZ 14\)](#)
- (3) Es wäre dafür Sorge zu tragen, dass durch eine Regelung im geplanten Corporate Governance Kodex für die gemeinnützige Wohnungswirtschaft eine Umgehung der Bestimmung über genehmigungspflichtige Rechtsgeschäfte zwischen den gemeinnützigen Bauvereinigungen und den Vorstands- oder Aufsichtsratsmitgliedern bzw. ihren nahen Angehörigen verhindert wird. [\(TZ 18\)](#)
- (4) Mit dem Österreichischen Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen – Revisionsverband wäre ein Zeitplan für die Erstellung des in der Gebarungsrichtlinienverordnung vorgesehenen Corporate Governance Kodex zu vereinbaren. [\(TZ 34\)](#)
- (5) Sollte der Österreichische Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen – Revisionsverband keinen Corporate Governance Kodex vorlegen, wären unter Berücksichtigung der Praxis der Aufsichtsbehörden in den Ländern und dieses Revisionsverbands die Bestimmungen über die Zuverlässigkeit von Organwaltern durch Verordnung zu präzisieren. [\(TZ 34\)](#)

Stadt Wien

- (6) Eine dem Stand des Vergaberechts entsprechende Verordnung über die Vergabe von Leistungen im Zusammenhang mit der Errichtung geförderter Wohnungen wäre zu erlassen und deren Einhaltung für jedes Wohnbauprojekt zu überprüfen. [\(TZ 3\)](#)
- (7) Lösungsszenarien für einen allfälligen weiteren Anstieg der Grund- und Gesamtbaukosten und für einen allfälligen Anstieg des Zinsniveaus wären zu erarbeiten. [\(TZ 5\)](#)
- (8) Wohnbauförderungen wären auf Grundlage des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes zu vergeben; bei Reformbedarf wäre auf dessen Änderung hinzuwirken. [\(TZ 7\)](#)
- (9) Im Falle von Liegenschaftsverkäufen zu vergünstigten Konditionen an gewerbliche Bauvereinigungen wären diese zu einer mit gemeinnützigen Bauvereinigungen vergleichbaren Mietzinsbildung zu verpflichten. [\(TZ 8\)](#)
- (10) Die Förderbedingungen für SMART-Wohnungen wären vollständig in den Regelwerken, insbesondere in der Neubauverordnung 2007, abzubilden. [\(TZ 11\)](#)
- (11) Richtlinien für die vorzeitige Darlehensrückzahlung durch gemeinnützige Bauträger wären auszuarbeiten und zu veröffentlichen. [\(TZ 13\)](#)
- (12) Der Zinsverlust für die Stadt Wien bei einer vorzeitigen Darlehenstilgung durch gemeinnützige Bauträger wäre zu berechnen und transparent auszuweisen. [\(TZ 13\)](#)
- (13) Die Unterlagen für die Endabrechnung der Wohnbauförderung wären auch in elektronischer Form von den geförderten Bauträgern einzufordern. [\(TZ 16\)](#)
- (14) Zeitnah nach Bekanntwerden unklarer oder dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz möglicherweise widersprechender Eigentumsverhältnisse an gemeinnützigen Bauvereinigungen wären eigene Erhebungen bei diesen vorzunehmen. [\(TZ 26\)](#)
- (15) Das Firmenbuchgericht wäre über die – im Rahmen der Aufsicht über gemeinnützige Bauvereinigungen – bekannt gewordenen unrichtigen Firmeneinträge zu informieren. [\(TZ 31\)](#)

- (16) Kontakte mit Organwaltern sowie Parteienvertreterinnen und –vertretern in aufsichtsbehördlichen Verfahren gegen gemeinnützige Bauvereinigungen und deren Inhalte wären schriftlich zu dokumentieren, wenn dabei wesentliche Fragen wie die Rückabwicklung von Anteilserwerben Thema sind. (TZ 33)
- (17) Die Prüfberichte zur gemeinnützigen Bauvereinigung A über die Geschäftsjahre 2016 bis 2018 wären beim Österreichischen Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen – Revisionsverband umgehend schriftlich einzufordern. (TZ 34)
- (18) Nach Vorliegen des Prüfberichts zur gemeinnützigen Bauvereinigung A über das Geschäftsjahr 2016 wäre die Zuverlässigkeit ihres Aufsichtsratsvorsitzenden formell zu prüfen. (TZ 34)
- (19) Gemeinnützige Bauvereinigungen wären von der Aufsichtsbehörde darauf hinzuweisen, von der Nichtigkeit von Anteilsübertragungen und von danach vorgenommenen Gesellschafterbeschlüssen auszugehen, falls die Anteilsübertragung ohne Genehmigung der Aufsichtsbehörde erfolgte. (TZ 35)
- (20) Ein Informationsaustausch zwischen den für Rechnungs- und Abgabenwesen zuständigen bzw. als Schlichtungsstelle tätigen Magistratsabteilungen und der Baupolizei wäre sicherzustellen, um dieser die Durchsetzung des in Wohnzonen geltenden Verbots der gewerblichen Kurzzeitvermietung zu erleichtern. (TZ 38)
- (21) Gewerbliche Kurzzeitvermietungen auf Grundlage der Wohnzonenverordnung wären im Objekt Belvederegasse 14–16 zu unterbinden. (TZ 38)
- (22) Im Falle von fortgesetzten gewerblichen Kurzzeitvermietungen wäre die für die Aufzugssanierung gewährte Förderung im Objekt Belvederegasse 14–16 zurückzufordern. (TZ 38)
- (23) Die Missachtung des Verbots gewerblicher Kurzzeitvermietungen in Wohnzonen wäre konsequent zu verfolgen. (TZ 40)

Stadt Wien – Wiener Wohnen

- (24) Der Sanierungszyklus wäre an den von Wiener Wohnen als kostenoptimal eingestuften Zeitraum von 30 Jahren heranzuführen. (TZ 43)
- (25) Dem Detailgrad der ÖNORM B 1801–1 entsprechende Kostenberechnungen und Kostenanschläge wären bei Sanierungsprojekten zu verwenden. (TZ 44)
- (26) Um eine Vergleichbarkeit der Kostenentwicklung zu gewährleisten, wäre in allen Projektphasen dieselbe Gliederung von Kostenplanungen beizubehalten. (TZ 44)
- (27) In der Kostenschätzung zu den Sanierungsvarianten wären auch Lebenszykluskosten der einzelnen Varianten zu berücksichtigen. (TZ 44)
- (28) Vor Vergabe der Leistungen bei Sanierungsvorhaben wären Entscheidungen über sämtliche Baumaßnahmen zu treffen und im Kostenanschlag zu berücksichtigen. (TZ 45)
- (29) Der ab dem Jahr 2021 geplante systematische Preisvergleich bei Sanierungsleistungen wäre umzusetzen. (TZ 46)
- (30) Bei der Honorargestaltung mit externen Projektpartnern auf Basis eines Anteils an den Baukosten wären auch Anreize zur Kosteneinhaltung und –unterschreitung zu vereinbaren. (TZ 47)
- (31) Nach einem Kostenvergleich zwischen Eigen– und Fremderbringung unter Berücksichtigung allfälliger Haftungsinanspruchnahmen wäre über eine verstärkte Eigenerbringung der Örtlichen Bauaufsicht zu entscheiden. (TZ 48)
- (32) Die Dokumentation der Örtlichen Bauaufsicht wäre für allfällige Gewährleistungs– oder Schadenersatzfälle unter Berücksichtigung der dafür geltenden Verjährungsfristen aufzubewahren. (TZ 48)
- (33) Der Leerstand wäre weiter verstärkt abzubauen und an den strukturellen Leerstand von 4.000 leerstehenden Mietobjekten heranzuführen. (TZ 49)



**Rechnungshof
Österreich**

Wien, im Jänner 2021

Die Präsidentin:

Dr. Margit Kraker

R
—
H

