



**Unternehmung  
Stadt Wien - Wiener  
Wohnen,  
Bestandsverträge  
der Stadt Wien  
und ihrer  
Unternehmungen  
mit politischen  
Parteien und deren  
nahestehenden  
Organisationen  
Prüfungersuchen  
gemäß § 73e  
Abs. 1 WStV vom  
23. September  
2021**

StRH III - 195548-2023

## Kurzfassung

Der StRH Wien unterzog aus Anlass eines Prüfungsersuchens die Bestandsverträge der Stadt Wien und ihrer Unternehmungen mit politischen Parteien und deren nahestehenden Organisationen einer Prüfung. Die Einschau erfolgte bei jenen der Prüfungskompetenz unterliegenden Dienststellen bzw. Organisationseinheiten, welche mit politischen Parteien bzw. deren nahestehenden Organisationen zum Stichtag 1. Oktober 2021 aufrechte Bestandsverhältnisse hatten.

Aufgrund der konkreten Fragestellungen des Prüfungsersuchens waren letztlich 12 geprüfte Stellen mit 413 Verträgen prüfungsrelevant. Davon betrafen die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen 345 Verträge.

Der Großteil der eingesehenen Bestandsverträge unterlag den Bestimmungen des MRG, bei einigen Verträgen kamen noch die Regelungen des MG bzw. wohnbauförderungsrechtliche Bestimmungen sowie das ABGB zur Anwendung.

Gegenstand der Verträge waren mehrheitlich Lokale, Magazine und Schaukästen, aber auch Fische-reipachten bzw. Fischereilizenzen sowie Grundstücke mit Fischerhütten. Hinsichtlich der Höhe der verrechneten Entgelte war festzustellen, dass diese gemäß den jeweils zur Anwendung gelangenden Regelungen erfolgten, teilweise lagen hierzu Gutachten vor.

Empfehlungen waren bei der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen hinsichtlich der Erfassung, Zuordnung und Verrechnung der Schaukästen auszusprechen.

Der StRH Wien unterzog aufgrund eines Ersuchens gemäß § 73e Abs. 1 WStV vom 23. September 2021 die Bestandsverträge der Stadt Wien und ihrer Unternehmungen mit politischen Parteien und deren nahestehenden Organisationen einer Prüfung und teilte das Ergebnis seiner Wahrnehmungen nach Abhaltung einer diesbezüglichen Schlussbesprechung der geprüften Stelle mit. Die von der geprüften Stelle abgegebene Stellungnahme wurde berücksichtigt. Allfällige Rundungsdifferenzen bei der Darstellung von Berechnungen wurden nicht ausgeglichen.

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Prüfungsgrundlagen des StRH Wien .....</b>	<b>9</b>
1.1	Prüfungsgegenstand .....	9
1.2	Prüfungszeitraum .....	10
1.3	Prüfungshandlungen .....	10
1.4	Prüfungsbefugnis .....	11
1.5	Vorberichte .....	11
<b>2.</b>	<b>Prüfungersuchen .....</b>	<b>11</b>
<b>3.</b>	<b>Prüfungsrelevante Bestandsnehmende .....</b>	<b>12</b>
<b>4.</b>	<b>Complianceregeln der Stadt Wien und interne Vorgaben der einzelnen geprüften Stellen .....</b>	<b>13</b>
<b>5.</b>	<b>Übersicht der Bestandsverhältnisse zum Stichtag 1. Oktober 2021 .....</b>	<b>14</b>
<b>6.</b>	<b>Bestandsverhältnisse der geprüften Stellen .....</b>	<b>15</b>
6.1	Darstellung personenbezogener Daten .....	15
6.2	MA 10 - Kindergärten .....	16
6.3	MA 34 - Bau- und Gebäudemanagement .....	17
6.4	MA 42 - Wiener Stadtgärten .....	22
6.5	MA 45 - Wiener Gewässer .....	23
6.6	MA 49 - Klima, Forst- und Landwirtschaftsbetrieb .....	25
6.7	MA 69 - Immobilienmanagement .....	27
6.8	Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen .....	29
6.9	WIENER LINIEN GmbH & Co KG .....	42
6.10	WISEG Wiener Substanzerhaltungsg.m.b.H. & Co KG .....	43
6.11	Unternehmungen der Wien Holding .....	44

<b>7.</b>	<b>Kurzfristige Überlassung von Räumlichkeiten und beweglichen Sachen für Veranstaltungen.....</b>	<b>46</b>
<b>8.</b>	<b>Zusammenfassung der Empfehlungen .....</b>	<b>46</b>

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Geprüfte Stellen und Anzahl der Bestandsverhältnisse zum Stichtag 1. Oktober 2021 .....	14
Tabelle 2: Prüfungsrelevanter Vertrag der MA 10 - Kindergärten.....	17
Tabelle 3: Prüfungsrelevante Verträge der MA 34 - Bau- und Gebäudemanagement .....	17
Tabelle 4: Prüfungsrelevante Verträge der MA 42 - Wiener Stadtgärten .....	23
Tabelle 5: Prüfungsrelevante Verträge der MA 45 - Wiener Gewässer .....	24
Tabelle 6: Prüfungsrelevante Verträge der MA 49 - Klima, Forst- und Landwirtschaftsbetrieb .....	26
Tabelle 7: Prüfungsrelevante Verträge der MA 69 - Immobilienmanagement .....	27
Tabelle 8: Prüfungsrelevante Verträge der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen.....	32
Tabelle 9: Prüfungsrelevante Schaukästen der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen .....	41
Tabelle 10: Prüfungsrelevante Verträge der WIENER LINIEN GmbH & Co KG .....	43
Tabelle 11: Prüfungsrelevante Verträge der WISEG Wiener Substanzerhaltungsg.m.b.H. & Co KG.....	43
Tabelle 12: Prüfungsrelevante Verträge der Unternehmen der Wien Holding.....	45



## Abkürzungsverzeichnis

ABGB	Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch
Abs.	Absatz
bzgl.	bezüglich
bzw.	beziehungsweise
d.h.	das heißt
DHK	Donau-Hochwasserschutz-Konkurrenz
etc.	et cetera
EU	Europäische Union
EUR	Euro
EVB	Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag
EZ	Einlagezahl
FPÖ	Freiheitliche Partei Österreichs
GAG 1966	Gebrauchsabgabegesetz 1966
gem.	gemäß
GmbH & Co KG, g.m.b.h. & Co KG	Gesellschaft mit beschränkter Haftung & Compagnie Kommanditgesellschaft
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
GSt.Nr.	Grundstücksnummer
idgF	in der geltenden Fassung
inkl.	inklusive
ISd	Im Sinne des
iVm	in Verbindung mit
Kat.Gem.	Katastralgemeinde
Kfz	Kraftfahrzeug
KPÖ	Kommunistische Partei Österreichs
lt.	laut
m.b.H. & Co KG	mit beschränkter Haftung & Compagnie Kommanditgesellschaft
m <sup>2</sup>	Quadratmeter
MA	Magistratsabteilung
mbH, m.b.H.	mit beschränkter Haftung
MG	Mietengesetz
MRG	Mietrechtsgesetz
Nr.	Nummer
ÖVP	Österreichische Volkspartei
Pr.Z.	Präsidialzahl
rd.	rund
S.	Seite
s.	siehe
SPÖ	Sozialdemokratische Partei Österreichs

StRH	Stadtrechnungshof
u.a.	unter anderem
UPTS	Unabhängige Parteien-Transparenz-Senat
USt	Umsatzsteuer
v.H.	von Hundert
vgl.	vergleiche
VÖAFV	Verband der Österreichischen Arbeiter-Fischerei-Vereine
WStV	Wiener Stadtverfassung
Z	Ziffer
z.B.	zum Beispiel

## Glossar

### Schaukasten

Ein an einer Wand aufgehängter oder als Tisch aufgestellter, an der Vorder- bzw. Oberseite mit einer Glasscheibe versehener Kasten, in dem kleine Poster oder kleine Objekte ausgestellt werden.

# Prüfungsergebnis

## 1. Prüfungsgrundlagen des StRH Wien

### 1.1 Prüfungsgegenstand

1.1.1 In Verfolgung eines Prüfungsersuchens unterzog der StRH Wien die Bestandsverhältnisse der Stadt Wien und ihrer Unternehmungen mit politischen Parteien und deren nahestehenden Organisationen einer Prüfung.

Im Zuge der Prüfungsvorbereitung konkretisierte der StRH Wien die relevanten seiner Prüfungskompetenz unterliegenden Dienststellen bzw. Organisationseinheiten und ersuchte um Bekanntgabe, ob und bejahenden Falls mit welchen politischen Parteien bzw. deren nahestehenden Organisationen zum Stichtag 1. Oktober 2021 aufrechte Bestandsverhältnisse bestanden. Nach Einlangen entsprechender positiver Rückmeldungen nahm der StRH Wien in den nachfolgend angeführten geprüften Stellen konkrete Prüfungsschritte vor:

- MA 10 - Kindergärten,
- MA 34 - Bau- und Gebäudemanagement,
- MA 42 - Wiener Stadtgärten,
- MA 45 - Wiener Gewässer,
- MA 49 - Klima, Forst- und Landwirtschaftsbetrieb,
- MA 69 - Immobilienmanagement,
- Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen,
- WIENER LINIEN GmbH & Co KG,
- WISEG Wiener Substanzerhaltungsg.m.b.H. & Co KG,
- ARWAG Wohnpark Errichtungs-, Vermietungs- und Beteiligungsgesellschaft m.b.H.,
- GESIBA Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft sowie
- Hafan Wien GmbH.

1.1.2 Prüfungsgegenständlich waren dabei alle Überlassungen von Räumlichkeiten, die in Form von Miete, Pacht oder Prekarium erfolgten.

Darüber hinaus wurden auch die Überlassungen von Flächen in Form von sonstigen Gestattungen in die Prüfung mit einbezogen. Dies betraf vor allem Flächen an Gebäuden zur Befestigung von Schaukästen, aber auch die Überlassung von Wasser- bzw. Uferflächen oder Parkanlagen.

Des Weiteren waren auch kurzfristige Überlassungen von Räumlichkeiten im Zuge von Veranstaltungen und sonstigen beweglichen Gegenständen Teil der Prüfung.

Da sich konkrete Fragen des Prüfungsersuchens auf Complaincerichtlinien bei Abschlüssen von Verträgen mit politischen Parteien bzw. deren nahestehenden Organisationen bezogen, waren diese, soweit vorhanden, ebenfalls Teil der Einschau.

1.1.3 Nichtgegenstand der Prüfung waren zum Stichtag 1. Oktober 2021 aufgelöste Bestandsverhältnisse mit politischen Parteien bzw. deren nahestehenden Organisationen. Auch wurden Bestandsverhältnisse jener Organisationen nicht bei der Prüfung berücksichtigt, die vor dem Stichtag 1. Oktober 2021 ihr Naheverhältnis zu politischen Parteien aufgelöst hatten. Darüber hinaus wurden gemäß § 73b Abs. 3 WStV der Prüfungskompetenz des StRH Wien unterworfenen geprüften Stellen aufgrund der konkreten Fragen des Prüfungsersuchens nicht in die Prüfung einbezogen.

Ebenfalls nicht prüfungsgegenständlich waren Baurechtsverträge und kurzfristige Überlassungen von Freiflächen für Veranstaltungen. Des Weiteren wurden Überlassungen von Räumlichkeiten an die Klubs der im Wiener Gemeinderates vertretenen Parteien sowie an die Büros der Geschäftsgruppen nicht in die Prüfung einbezogen.

Eine inhaltliche Prüfung eventuell vorhandener externer bzw. magistratsinterner Gutachten hinsichtlich der Angemessenheit der Mietzinshöhe, sowie eine rechtliche Beurteilung, ob allenfalls verbotene Spenden an politischen Parteien iSd Parteiengesetzes 2012 idGF vorlagen, nahm der StRH Wien im Zuge der Prüfung nicht vor.

## 1.2 Prüfungszeitraum

Die gegenständliche Prüfung wurde im 1. Halbjahr 2022 von der Abteilung Umwelt und Wohnen durchgeführt. Die Eröffnungsgespräche mit den geprüften Stellen fanden in den Monaten Jänner 2022 bis März 2022 statt. Die Schlussbesprechungen wurden am 20. Februar 2023 und 22. Februar 2023 durchgeführt. Der Betrachtungszeitpunkt für die aufrechten Bestandsverträge war der 1. Oktober 2021, als Betrachtungszeitraum für kurzfristige Überlassungen von Räumlichkeiten und beweglichen Sachen für Veranstaltungen wurde das Jahr 2021 gewählt, wobei gegebenenfalls auch frühere bzw. spätere Entwicklungen in die Einschau einbezogen wurden.

## 1.3 Prüfungshandlungen

Die Prüfungshandlungen umfassten u.a. Dokumentenanalysen, Literatur und Internetrecherchen, Akteneinsicht, Interviews sowie Lokalaugenscheine in den geprüften Stellen.

Die geprüften Stellen legten die geforderten Unterlagen zeitgerecht vor, sodass sich keine Verzögerungen im Prüfungsablauf ergaben.

## 1.4 Prüfungsbefugnis

Die Prüfungsbefugnis für diese Gebarungsprüfung ist in § 73e Abs. 1 iVm § 73b Abs. 1 und Abs. 2 WStV festgeschrieben.

## 1.5 Vorberichte

Zum gegenständlichen Prüfungsthema lagen dem StRH Wien folgende relevante Prüfungsberichte vor:

- „MA 5, MA 7, MA 62 und MA 69, Prüfung des Compliance-Managementsystems bei Stiftungen, Fonds und Anstalten, Prüfungersuchen des Bürgermeisters gemäß § 73 Abs. 6 der WStV vom 28. Dezember 2018, Teil 2; StRH II - 8/20“,
- „Stadt Wien Marketing GmbH und MA 34, Prüfung der Vergabe von Christkindlmärkten in Wien, Prüfungersuchen gem. § 73e Abs. 1 WStV vom 22. Dezember 2017, StRH III - 2/18“ und
- „Bericht des Rechnungshofes Reihe WIEN 2019/10, Ausgewählte Großveranstaltungen in Wien“.

## 2. Prüfungersuchen

Am 23. September 2021 richteten 6 Gemeinderätinnen bzw. Gemeinderäte der FPÖ gemäß § 73e Abs.1 3. Satz WStV ein Ersuchen an den StRH Wien auf Prüfung der Bestandsverträge der Stadt Wien und ihrer Unternehmungen mit politischen Parteien.

Einer einleitenden Begründung folgte in den Fragen 1 bis 10 folgendes Prüfungersuchen:

1. *Wie viele Bestandsverhältnisse der zu prüfenden Rechtsträger mit politischen Parteien, Gliederungen bzw. nahestehenden Organisationen gibt es?*
2. *Welche Objekte sind Gegenstand dieser Bestandsverhältnisse und auf welcher Grundlage erfolgte die Vermietung?*
3. *Mit welchen Parteien, Gliederungen bzw. nahestehenden Organisationen wurden derartige Bestandsverhältnisse abgeschlossen?*
4. *Wie hoch sind die jeweiligen Miet- bzw. Pachtzinse?*
5. *Sind die Miet- und Pachtzinse verkehrsüblich?*
6. *Konnten Fälle kurzfristiger Überlassungen (z.B. für Veranstaltungen) von Räumlichkeiten oder beweglichen Gegenständen der zu prüfenden Rechtsträger mit politischen Parteien, Gliederungen bzw. nahestehenden Organisationen zu unüblich vorteilhaften Konditionen festgestellt werden?*
7. *Gibt es unentgeltliche Überlassungsverhältnisse (Leih- oder Prekariatsverträge)?*
8. *Gibt es für Vertragsabschlüsse zwischen der Stadt Wien, den Unternehmungen iSd § 71 WStV, sowie jenen wirtschaftlichen Unternehmungen, an denen die Gemeinde allein oder gemeinsam mit anderen*

*der Zuständigkeit des Stadtrechnungshofes unterliegenden Rechtsträgern jedenfalls mit mindestens 50 v. H. des Stamm-, Grund- oder Eigenkapitals beteiligt ist (§73 b Abs 2 WStV und politischen Parteien bzw. ihren nahestehenden Organisationen Compliance-Richtlinien?*

- a. *Wenn ja, seit wann und wie sind diese ausgestaltet?*
  - b. *Wenn ja, wer zeichnet für die Einhaltung der Compliance-Richtlinien verantwortlich?*
  - c. *Wenn ja, gibt es einen jährlichen Compliance-Bericht über Bestandsverträge zwischen den obgenannten Rechtsträgern?*
9. *Welche besonderen Sorgfaltspflichten werden bei Abschluss von Bestandsverträgen zwischen der Stadt Wien, den Unternehmungen iSd § 71 WStV, sowie jenen wirtschaftlichen Unternehmungen, an denen die Gemeinde allein oder gemeinsam mit anderen der Zuständigkeit des Stadtrechnungshofes unterliegenden Rechtsträgern jedenfalls mit mindestens 50 v. H. des Stamm-, Grund- oder Eigenkapitals beteiligt ist (§ 73 b Abs 2 WStV) und politischen Parteien bzw. ihren nahestehenden Organisationen angewendet?*
10. *Werden bei Abschlüssen von Bestandsverträgen zwischen der Stadt Wien, den Unternehmungen iSd § 71 WStV, sowie jenen wirtschaftlichen Unternehmungen, an denen die Gemeinde allein oder gemeinsam mit anderen der Zuständigkeit des Stadtrechnungshofes unterliegenden Rechtsträgern jedenfalls mit mindestens 50 v. H. des Stamm-, Grund- oder Eigenkapitals beteiligt ist (§ 73 b Abs 2 WStV) und politischen Parteien bzw. ihren nahestehenden Organisationen externe Gutachter herangezogen, die die Marktüblichkeit des Miet-/Pacht-/Überlassungsentgelt bescheinigen?“*

### 3. Prüfungsrelevante Bestandsnehmende

Als prüfungsrelevantes Kriterium, ob eine Organisation einer Partei nahestand und somit in die Prüfung miteinzubeziehen war, zog der StRH Wien die Begriffsbestimmung des § 2 Z 3 Parteiengesetzes 2012 heran. Demgemäß war eine nahestehende Organisation eine von der politischen Partei getrennte Organisation mit eigener Rechtspersönlichkeit, die diese politische Partei unterstützt oder an der Willensbildung dieser politischen Partei insbesondere durch Entsendungen in Organe mitwirkt, sofern diese Art der Zusammenarbeit zwischen der politischen Partei und der Organisation entweder in deren Rechtsgrundlagen oder in den Satzungen der Partei festgelegt ist.

Somit war es das wesentliche Beurteilungskriterium, ob einer Organisation eine entscheidende Einflussmöglichkeit in den Gremien einer Partei lt. der jeweiligen Organisationsstruktur eingeräumt war. Dieses Beurteilungskriterium hatte zum Stichtag 1. Oktober 2021 vorhanden zu sein.

Entsprechend dieser Definition waren nachfolgende politische Parteien bzw. deren nahestehenden Organisationen in die Prüfung einzubeziehen:

- SPÖ,
- SPÖ Wien und deren Bezirksorganisationen,
- Mietervereinigung Österreichs,
- Sozialistische Jugend,

- Sozialdemokratischer Wirtschaftsverband,
- Verband der Wiener Arbeiterheime,
- Junge Generation in der SPÖ,
- ÖVP,
- ÖVP Wien und deren Bezirksorganisationen,
- FPÖ Wien und deren Bezirksorganisationen,
- Die Grünen,
- Die Grünen Wien und deren Bezirksorganisationen,
- KPÖ und
- KPÖ Wien und deren Bezirksorganisationen.

## 4. Complianceregeln der Stadt Wien und interne Vorgaben der einzelnen geprüften Stellen

Ein Fragenkomplex aus dem Prüfungsersuchen bezog sich konkret darauf, ob spezielle Compliance-richtlinien und Sorgfaltspflichten bei Vertragsabschlüssen mit politischen Parteien und ihnen nahestehenden Organisationen vorlagen.

Wie bei der Darstellung der Verträge noch näher erläutert wurde die Mehrzahl der gegenständlichen Verträge in einem Zeitraum abgeschlossen, als es keine Complianceregeln gab. Bei jenen Verträgen mit zeitlichem Konnex zum Stichtag 1. Oktober 2021 war festzuhalten, dass bei allen geprüften Stellen allgemeine Complianceregeln vorlagen jedoch keine speziellen Vorgaben bzgl. Vertragsabschlüsse mit politischen Parteien und ihnen nahestehenden Organisationen. Hinsichtlich dieser Complianceregeln wird auf die Vorberichte des StRH Wien, beispielsweise „MA 5, MA 7, MA 10, MA 11, MA 13, MA 17, MA 22, MA 27, MA 34, MA 49, MA 51, MA 57, Unternehmung Wiener Gesundheitsverbund und MD-OS, Prüfung des Compliance-Managementsystems bei Vereinen, Prüfungsersuchen des Bürgermeisters gemäß § 73 Abs. 6 der WStV vom 28. Dezember 2018“; StRH I - 2/19, verwiesen.

Ebenso war seitens des StRH Wien festzuhalten, dass für Vertragsabschlüsse mit politischen Parteien und ihnen nahestehenden Organisationen und den geprüften Stellen keine besonderen Sorgfaltspflichten vorgesehen waren.

Der Großteil der prüfungsgegenständlichen Verträge betraf die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen. Entgegen der sonstigen gebietsmäßigen Aufteilung der Verwaltung war die Zuständigkeit für Großkunden zentral im Dezernat Großkundenbetreuung der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen angesiedelt. Der Vertragsabschluss mit politischen Parteien und ihnen nahestehenden Organisationen erfolgte ebenfalls in diesem Dezernat.

Die Einschau ergab weiters, dass bei allen geprüften Stellen das Vieraugenprinzip organisatorisch vorgesehen war (Beantwortung der Fragen 8 und 9 des Prüfungsersuchens).

## 5. Übersicht der Bestandsverhältnisse zum Stichtag 1. Oktober 2021

In der anschließend angeführten Tabelle 1 sind die geprüften Stellen sowie die Anzahl der jeweils bestehenden Bestandsverhältnisse angeführt, die mit politischen Parteien bzw. deren nahestehenden Organisationen zum Stichtag 1. Oktober 2021 bestanden:

### Geprüfte Stellen und Anzahl der Bestandsverhältnisse zum Stichtag 1. Oktober 2021

Geprüfte Stelle	Anzahl Bestandsverhältnisse
MA 10 - Kindergärten	1
MA 34 - Bau- und Gebäudemanagement	17
MA 42 - Wiener Stadtgärten	9
MA 45 - Wiener Gewässer	2
MA 49 - Klima, Forst- und Landwirtschaftsbetrieb	22
MA 69 - Immobilienmanagement	4
Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen	345
WIENER LINIEN GmbH & Co KG	2
WISEG Wiener Substanzerhaltungsg.m.b.H. & Co KG	5
Unternehmen Wien Holding	6
<b>Summe</b>	<b>413</b>

Tabelle 1: Geprüfte Stellen und Anzahl der Bestandsverhältnisse zum Stichtag 1. Oktober 2021

Quelle: Jeweils angeführte geprüfte Stelle, Darstellung: StRH Wien

Wie aus der Tabelle 1 ersichtlich, verfügten im Jahr 2021 insgesamt 10 geprüfte Stellen über insgesamt 413 bestehende Verträge. Bei der angegebenen Anzahl an Bestandsverhältnissen handelte es sich mehrheitlich um Lokalräumlichkeiten bzw. Lagerräume sowie Schaukästen (Beantwortung der Frage 1 des Prüfungsersuchens).

Nachfolgend werden die prüfungsrelevanten Bestandsverträge gegliedert nach Magistratsdienststellen, Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen und wirtschaftlichen Unternehmungen der Stadt Wien dargestellt. Der StRH Wien nahm Einsicht in sämtliche vorhandenen prüfungsrelevanten Verträge, eine inhaltliche Darstellung erfolgte nur in jenen Fällen, wo seitens des StRH Wien Feststellungen getroffen wurden bzw. Empfehlungen auszusprechen waren.

## 6. Bestandsverhältnisse der geprüften Stellen

### 6.1 Darstellung personenbezogener Daten

6.1.1 Im Prüfungsersuchen wurde u.a. eine Auflistung aller Bestandsverhältnisse der Stadt Wien und ihrer Unternehmungen mit politischen Parteien und deren nahestehenden Organisationen sowie die jeweils verrechneten Entgelte begehrt.

6.1.2 Im Zuge seiner Tätigkeit ist der StRH Wien berechtigt, personenbezogene Daten zu verwenden, soweit dies zur Gebarungskontrolle bzw. Sicherheitskontrolle notwendig ist. Die Veröffentlichung personenbezogener Daten in Berichten ist jedoch nur insoweit zulässig, sofern deren Kenntnis für das Verständnis der Berichte zwingend erforderlich ist.

6.1.3 In gegenständlicher Angelegenheit kam insbesondere der Grundsatz der Wahrung von Geschäfts- und Betriebsgeheimnissen zum Tragen. Dabei war zu erwähnen, dass im Hinblick auf die Tätigkeit des StRH Wien zwischen der Ausübung der Prüfungstätigkeit (Ermittlungssphäre) und der Berichterstattung (Berichtssphäre) zu unterscheiden war.

Im Rahmen der Ermittlungssphäre verlangte der StRH Wien von den geprüften Stellen alle für die Ausübung der Prüfungstätigkeit als notwendig erachteten Unterlagen. Diese Vorgangsweise war im Interesse einer effektiven Gebarungskontrolle unerlässlich.

Was die Berichtssphäre, insbesondere die Erstellung des zu veröffentlichenden Berichtes anlangt, war zu erwähnen, dass diesbezüglich das Schwergewicht generell auf der Erarbeitung eines Befundes darüber liegt, ob und inwieweit die Gebarung der geprüften Stellen den Prüfungsmaßstäben des StRH Wien entsprach. Unter Berücksichtigung dieser Kompetenzen dürfen geschützte Daten nur so weit in den Bericht aufgenommen werden, als es erforderlich ist, damit sich die Adressatinnen bzw. Adressaten des Berichtes ein hinreichendes Bild über die Ordnungsmäßigkeit, Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit der Gebarungsführung der geprüften Stellen machen können.

Der StRH Wien nahm nach dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit eine Interessenabwägung vor, ob die im Prüfungsersuchen beehrte Darstellung geschützter Informationen zur Offenbarung berechtigt und verpflichtet oder ob dadurch der Grundsatz der Wahrung von Geschäfts- und Betriebsgeheimnissen verletzt werden würde.

6.1.4 Es gibt eine Begriffsdefinition für „Geschäftsgeheimnisse“ in § 26b des Gesetzes über den unlauteren Wettbewerb. Diese Regelung erfolgte im Jahr 2018 in Umsetzung der Richtlinie (EU) 2016/943.

Nach allgemeiner Auffassung sind Geschäfts- und Betriebsgeheimnisse Tatsachen, die einen Bezug zu einem Unternehmen aufweisen, nicht oder nur einem beschränkten Personenkreis bekannt sind, anderen Personen nicht oder nur schwer zugänglich sind und nach dem Willen des Geheimnistragenden nicht oder nicht über den begrenzten Personenkreis hinaus bekanntwerden sollen. Zudem muss das Unternehmen an der Geheimhaltung der Tatsache ein berechtigtes, wirtschaftliches Interesse haben.

6.1.5 Gemäß § 73e Abs. 1 WStV hatte der StRH Wien zunächst im Sinn dieses Prüfungsersuchens besondere Akte der Gebarungskontrolle durchzuführen und danach das Ergebnis dem Gemeinderat mitzuteilen. Des Weiteren hat der StRH Wien gemäß § 73e Abs. 2 WStV jährlich dem Gemeinderat über seine Tätigkeit einen Bericht zu erstatten, dessen Vorberatung dem Stadtrechnungsausschuss obliegt. Der Bericht ist zeitgleich mit der Versendung der Tagesordnung für die betreffende Sitzung des Stadtrechnungsausschusses zu veröffentlichen.

6.1.6 Der StRH Wien kam zum Ergebnis, dass die Darstellung des konkreten Entgeltes als Verletzung von Geschäfts- und Betriebsgeheimnissen zu qualifizieren wäre. Es war davon auszugehen, dass aus Sicht der betroffenen Bestandsnehmenden ein berechtigtes wirtschaftliches Interesse bestehen würde, dass nicht bekannt würde, zu welchen finanziellen Bedingungen der Bestandsvertrag abgeschlossen worden war.

Um dem Publizitätsgrundsatz der Kontrolltätigkeit des StRH Wien dennoch zu entsprechen, wurden die vereinbarten Entgelte, soweit dies möglich war, in einer Bandbreite ohne USt dargestellt. Dabei verzichtete der StRH Wien für eine bessere Lesbarkeit des Berichtes auf eine rechtliche Unterscheidung zwischen Mietzins, Pachtzins und sonstigen Entgeltes für Überlassungen und verwendete stattdessen den einheitlichen Begriff des Entgeltes.

6.1.7 Während der Einschau wurde eine Entscheidung des UPTS veröffentlicht, in der die Entgelte der abgeschlossenen Verträge im Objekt Wien 1, Löwelstraße 18 angeführt waren. Aufgrund dieser Veröffentlichung bestand somit bzgl. dieser Informationen für den StRH Wien keine Verpflichtung zur Geheimhaltung.

Darüber hinaus wurden in der öffentlichen Sitzung des Wiener Gemeinderates vom 24. Mai 2022 das monatliche Entgelt für das Objekt in Wien 1, Löwelstraße 18 bekanntgegeben.

## 6.2 MA 10 - Kindergärten

6.2.1 Gemäß der Geschäftseinteilung für den Magistrat der Stadt Wien oblag der MA 10 - Kindergärten u.a. der Abschluss von Vereinbarungen mit Dritten im Rahmen der Verwaltung von Kindergärten.

6.2.2 Wie der Tabelle 1 zu entnehmen ist, verfügte die MA 10 - Kindergärten zum Stichtag 1. Oktober 2021 über 1 Bestandsvertrag. In der anschließend angeführten Tabelle 2 ist die Vertragspartnerin, die Vertragsart sowie die Adresse des einen prüfungsrelevanten Vertrages angeführt:

### Prüfungsrelevanter Vertrag der MA 10 - Kindergärten

Vertragspartnerin	Vertragsgegenstand	Adresse
SPÖ Donaustadt	Lokal	22., Eßlinger Hauptstraße 77

Tabelle 2: Prüfungsrelevanter Vertrag der MA 10 - Kindergärten  
Quelle: MA 10 - Kindergärten, Darstellung: StRH Wien

Bei der in der Tabelle 2 genannten Adresse war ein unbefristetes Bestandsverhältnis betreffend Räumlichkeiten, die in Verwaltung der MA 10 - Kindergärten standen, abgeschlossen.

6.2.3 Das verrechnete Entgelt war indexiert und monatlich zu entrichten.

Ein Abgleich des vertraglich festgesetzten Entgeltes mit dem tatsächlich verrechneten Betrag im SAP-System ergab keine Abweichungen oder sonstige Auffälligkeiten, Indexanpassungen wurden durchgeführt.

## 6.3 MA 34 - Bau- und Gebäudemanagement

6.3.1 Gemäß der Geschäftseinteilung für den Magistrat der Stadt Wien oblag der MA 34 - Bau- und Gebäudemanagement u.a. die Verwaltung und Erhaltung der städtischen Amtshäuser einschließlich des Abschlusses und der Auflösung von Verträgen.

6.3.2 Wie der Tabelle 1 zu entnehmen ist, verfügte die MA 34 - Bau- und Gebäudemanagement zum Stichtag 1. Oktober 2021 über 17 Bestandsverträge. In der anschließend angeführten Tabelle 3 sind die Vertragspartnerinnen bzw. die Vertragspartner, die Vertragsgegenstände sowie die Adressen der prüfungsrelevanten Bestandsverträge angeführt. Zu 8 vertragsgegenständlichen Objekten lagen insgesamt 17 Mietverträge vor, da bzgl. einigen Adressen mehrere Verträge zu unterschiedlichen Zeitpunkten abgeschlossen wurden:

### Prüfungsrelevante Verträge der MA 34 - Bau- und Gebäudemanagement

Vertragspartnerin bzw. Vertragspartner	Vertragsgegenstand	Adresse
SPÖ Bundes- und Landesorganisation Wien	Büro	1., Löwelstraße 18
SPÖ Leopoldstadt	Lokal	2., Böcklinstraße 43
SPÖ Meidling	Lokal	12., Ruckergasse 40
ÖVP Penzing	Lokal	14., Penzinger Straße 59
Sozialdemokratischer Wirtschaftsverband (SWV)	Lokal	20., Pasettistraße 56-62
SPÖ Donaustadt	Lokal	22., Süßenbrunner Straße 22
SPÖ Liesing Freizeitcenter Alt Erlaa	Lokal	23., Erlaaer Straße 52
SPÖ Liesing	Lokal	23., Perchtoldsdorfer Straße 1

Tabelle 3: Prüfungsrelevante Verträge der MA 34 - Bau- und Gebäudemanagement  
Quelle: MA 34 - Bau- und Gebäudemanagement, Darstellung: StRH Wien

Bei den in der Tabelle 3 genannten Adressen waren unbefristete Bestandsverhältnisse betreffend Räumlichkeiten in städtischen Amtshäusern, die in Verwaltung der MA 34 - Bau- und Gebäudemanagement standen, abgeschlossen.

6.3.3 Das verrechnete Entgelt für die in der Tabelle 3 genannten Verträge betrug zwischen 11.982,27 EUR und 139,76 EUR netto monatlich. Bei 3 Bestandsverträgen lagen interne bzw. externe Gutachten über die Höhe des angemessenen Entgeltes vor.

6.3.4 In Summen konnten von der MA 34 - Bau- und Gebäudemanagement 14 Bestandsverträge vorgelegt werden, bei 3 Bestandsobjekten waren keine entsprechenden Verträge vorhanden. Dabei handelte es sich um Altverträge aus den Jahren 1950 bzw. 1955.

Dazu befragt gab die geprüfte Stelle bekannt, dass der damals zuständigen MA 23 - Amtshäuser, Nutzbauten, Nachrichtentechnik im Jahr 1998 die Verwaltung dieser Objekte von der damaligen MA 17 - Wiener Wohnen übertragen wurde. Die von der damaligen MA 17 - Wiener Wohnen übermittelten Unterlagen waren insofern nicht vollständig, da die abgeschlossenen Altverträge dem jeweiligen Hausakt nicht beigelegt waren. Ein Abgleich der vertraglich festgesetzten Entgelte mit den tatsächlich verrechneten Beträgen im SAP-System konnte nicht erfolgen. Eine Beurteilung dieser Bestandsverträge war für den StRH Wien nicht möglich.

6.3.5 Bei der Einschau in die weiteren 12 vorhandenen Verträge war seitens des StRH Wien festzuhalten, dass bei den 3 ältesten Verträgen, die im Zeitraum 1946 bis 1955 abgeschlossen wurden, keine Wertbeständigkeit des verrechneten Entgeltes vereinbart war. Bei den restlichen 9 Verträgen, die nach dem genannten Zeitraum abgeschlossen wurden, waren entsprechende Wertanpassungsklauseln Vertragsbestandteil.

6.3.6 Hinsichtlich des Objektes in Wien 1, Löwelstraße 18 war vom StRH Wien festzuhalten, dass während der Prüfung des StRH Wien ein Verfahren beim UPTS anhängig war.

Der UPTS ist eine durch Verfassungsbestimmung unabhängig gestellte Behörde, die zur Verhängung von Geldbußen und Geldstrafen bei Verstößen gegen bestimmte Regelungen des Parteiengesetzes zuständig ist. Die Verhängung von Geldbußen kann nur aufgrund einer Mitteilung des Rechnungshofes erfolgen. Die Mitglieder sind in Ausübung ihres Amtes unabhängig und an keine Weisungen gebunden. Die für die organisatorisch-administrativen Angelegenheiten zuständige Geschäftsstelle des Senates ist beim Bundeskanzleramt eingerichtet.

Am 22. Juli 2022 langte beim UPTS eine Mitteilung des Rechnungshofes zum Rechenschaftsbericht 2020 der SPÖ ein, in der u.a. eine mögliche unzulässige Spende der Stadt Wien an die SPÖ thematisiert wurde. Nach Ansicht des Rechnungshofes wären die von der Stadt Wien verrechneten

Entgelte für dieses Mietobjekt deutlich niedriger als die üblicherweise für den 1. Wiener Gemeindebezirk zu bezahlenden Mieten.

Nach Durchführung eines Ermittlungsverfahrens wurde das Verfahren mit Bescheid vom 17. Jänner 2023 eingestellt. Begründet wurde diese Entscheidung wie folgt:

*„Im Hinblick auf die Mitteilung des Rechnungshofes (mögliche unzulässige Spende durch die Stadt Wien) ist festzustellen, dass in dem im Eigentum der Stadt Wien stehenden Gebäude in der Löwelstraße 18/Teinfaltstraße 11 nur die SPÖ Bundesparteiorganisation und die SPÖ Landesorganisation Wien eingemietet sind und dass insgesamt acht Bestandverträge mit nachstehend zusammengefasstem Inhalt bestehen:*

- *Laut Mietvertrag vom 11. Juli 1946 zwischen der Stadt Wien, MA 52, und der SPÖ, Zentralsekretariat, bezahlt die SPÖ einen in Kronen (K) bemessenen Friedensmietzins von K 9.197 für die Räumlichkeiten Tür VI-X im Erdgeschoss, von K 13.238 für die Räumlichkeiten Tür 2 und 3 im ersten Stock, von K 12.410 für die Räumlichkeiten Tür 4 und 5 im zweiten Stock, von K 4.240 für die Räumlichkeiten Tür 7 im dritten Stock, alle ab 1. Juni 1945, und von K 3.560 für die Räumlichkeiten Tür 9 im vierten Stock, ab 1. August 1946.*
- *Laut Mietvertrag vom 3. Dezember 1952 zwischen der Stadt Wien, MA 52, und der SPÖ, Zentralsekretariat, bezahlt die SPÖ einen in Kronen (K) bemessenen Jahresfriedenszins von jährlich K 800 für den Mietraum Nr. XI (für Büroräume) ab 1. Oktober 1952.*
- *Laut Mietvertrag vom 9. Dezember 1953 zwischen der Stadt Wien, MA 52, und der SPÖ, Zentralsekretariat, bezahlt die SPÖ einen in Kronen (K) bemessenen Jahresfriedensmietzins von K 9.197 für die Geschäftsräumlichkeiten Tür IV und V im Erdgeschoss (Verkaufslokal für Reisebüro) von K 2000, ab 1. Dezember 1953.*
- *Laut Mietvertrag vom 31. März 1954 zwischen der Stadt Wien, MA 52, und der SPÖ, Landesorganisation, bezahlt die SPÖ einen in Kronen (K) bemessenen Jahresfriedensmietzins von K 1.000 für den Geschäftsraum Tür III im Erdgeschoss (für Reisebüro) von K 2000, ab 1. April 1954.*
- *Laut Mietvertrag vom 4. Oktober 1966 zwischen der Stadt Wien, MA 52, und der SPÖ bezahlt die SPÖ einen in Kronen (K) bemessenen Jahresfriedensmietzins von K 1000 für den Geschäftsraum Tür II (Betrieb eines Reisebüros, Erweiterung des angrenzenden Lokals), ab 1. Oktober 1966.*
- *Laut Mietvertrag vom 9. März 2004 zwischen der Stadt Wien, MA 34, und der SPÖ, Bundesgeschäftsstelle, bezahlte die SPÖ ab 1. Jänner 2004 eine monatliche Miete von insgesamt EUR 2.779,92 (Hauptmietzins EUR 2.040,48 [netto] plus Betriebskosten Akontozahlung EUR 276,12 und Umsatzsteuer EUR 463,32) für die Räumlichkeiten Tür 7 im dritten Stock. Im Jahr 2020 betrug der Hauptmietzins EUR 2.805,17.*

- *Vom selben Tag datiert ein weiterer Mietvertrag zwischen denselben Parteien mit einem Mietzins in identischer Höhe für die Räumlichkeiten Tür 8 im vierten Stock, ab 1. Jänner 2004. Im Jahr 2020 betrug der Hauptmietzins EUR 2.805,17.*
- *Laut Mietvertrag vom 27. Oktober 2005 zwischen der Stadt Wien, MA 34, und der SPÖ, Bundesgeschäftsstelle, bezahlte die SPÖ ab 1. Jänner 2006 eine monatliche Miete von insgesamt EUR 876,36 (Hauptmietzins EUR 654,89 [netto] plus Betriebskosten Akontozahlung EUR 75,41 und Umsatzsteuer EUR 146,06) für die Räume 9 und 9a bis 9f im Hochparterre. Im Jahr 2020 betrug der Hauptmietzins EUR 843,69.*

*Die monatliche Gesamtmiete für alle in diesem Objekt befindlichen Räumlichkeiten hat im Jahr 2020 EUR 14.322,79 (netto EUR 11.935,66 zuzüglich 20 % USt EUR 2.387,13) betragen.*

*Für die beiden Mietverträge, die im Jahr 2004 abgeschlossen wurden, betrug der Quadratmeterpreis damals EUR 8,72 netto [d.h. zuzüglich 20 % USt EUR 10,46] und im Jahr 2020 EUR 11,99, für die im Jahr 2005 angemietete Fläche top 9 betrug der Quadratmeterpreis damals EUR 8,25 netto [d.h. zuzüglich 20 % USt EUR 9,90] und im Jahr 2020 EUR 10,63.*

*Für die vor 1968 angemieteten Räumlichkeiten machte die Vermieterin Stadt Wien von der in § 45 Abs. 1 MRG vorgesehenen Möglichkeit zur Anhebung des Mietzinses Gebrauch. Daher zahlt die SPÖ die gesetzlich vorgesehene Höchstmiete von zwei Drittel des Kategoriemietzinses für die Kategorie A; das waren im Zeitraum zwischen 1. Februar 2018 und 31. März 2022 EUR 2,39 je Quadratmeter.*

*In dem von der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder veröffentlichten Immobilienpreisspiegel für das Jahr 2004 (S. 199), für das Jahr 2005 (S. 201) und für das Jahr 2020 (S. 350) ist angeführt, dass die durchschnittliche Miete für Büroflächen in 1010 Wien EUR 12,1 pro m<sup>2</sup> (2004), EUR 11,9 pro m<sup>2</sup> (2005) bzw. EUR 15,22 pro m<sup>2</sup> (2020) betrug. Bei diesen Angaben handelt es sich um Netto-Beträge (vgl. Immobilienpreisspiegel für das Jahr 2004, S. 10). Dem Vorwort zum Immobilienpreisspiegel für das Jahr 2004 (S. 5) und auch in den Folgejahren ist der ausdrückliche Hinweis zu entnehmen, dass diese Studie nicht die erzielbaren Preise, bezogen auf das Einzelobjekt, reflektiert, sondern als Marktstudie einen statistisch errechneten Durchschnittswert der im Vorjahr erzielten Immobilienpreise zeigt, und dass in der Praxis natürlich auch höhere und niedrigere Preise für ein Einzelobjekt erzielt wurden.*

*Es ist daher festzustellen, dass angesichts unterschiedlicher für die Mietpreisbestimmung relevanter Faktoren, zu denen u.a. auch die Berücksichtigung von Renovierungsbedürftigkeit zu zählen ist, und der Tatsache, dass die Mieten für Büroflächen, in Wien seit 2004 keinen konstant steigenden Verlauf haben, sondern - wie einer vergleichenden Zusammenschau der Immobilienpreisspiegel 2004 bis 2022 zu entnehmen ist - nicht unbedeutenden Schwankungen unterliegen, eine große Bandbreite an erziel-*

*baren Mietzinsen besteht. Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass die bei den (drei) Anmietungen in den Jahren 2004 und 2005 vereinbarten Mietzinse angesichts des offenbar schlechten Erhaltungs- und Ausstattungszustandes der betreffenden Räumlichkeiten (vgl. das Schreiben der MA 34 an die SPÖ-Bundesgeschäftsstelle vom 18. August 2003) innerhalb dieser Bandbreite liegen und daher nicht als fremdunüblich niedrig anzusehen sind. Festzuhalten ist ferner, dass diese drei Mietverträge (fremd)übliche Valorisierungsklauseln enthalten, die in der Folge auch zur Anwendung kamen.“*

6.3.7 Hinsichtlich der Objekte Wien 2, Böcklinstraße 42 und Wien 23, Perchtoldsdorfer Straße 1 ergab ein Abgleich des vertraglich festgesetzten Entgeltes mit dem tatsächlich verrechneten Betrag im SAP-System keine Abweichungen oder sonstige Auffälligkeiten, Indexanpassungen wurden durchgeführt.

6.3.8 Hinsichtlich des Objektes Wien 12, Ruckergasse 40 war Folgendes festzustellen:

Der ursprüngliche Mietvertrag wurde am 16. Jänner 1964 abgeschlossen, die Entgeltberechnung richtete sich nach dem damals geltenden MG und der damals geltenden internen Vorgehensweise bei Abschluss von Mietverträgen mit Organisationen, Vereinen und städtischen Einrichtungen, die nicht auf Erwerb gerichtet waren. Im Jahr 2007 wurde, basierend auf einem Gutachten aus dem Jahr 2000, die Möglichkeit genutzt, das bisherige Entgelt im Rahmen des § 45 MRG zu erhöhen.

Laut Aussage der MA 34 - Bau- und Gebäudemanagement wurden im Jahr 2009 mit Zustimmung der Vermieterin bauliche Änderungen durch die Mieterin auf eigene Kosten vorgenommen. Nach Fertigstellung wurde von der Mieterin das ursprüngliche Vertragsverhältnis aufgekündigt und über eine reduzierte Fläche ein neuer Bestandsvertrag abgeschlossen. Die Höhe des nunmehr vereinbarten Entgeltes orientierte sich an den Regelungen des bisherigen Vertrages aus dem Jahr 1964. Dieser Vertrag aus dem Jahr 2009 war zum Stichtag 1. Oktober 2021 weiterhin in Geltung.

Dazu befragt, gab die MA 34 - Bau- und Gebäudemanagement an, dass der neu abgeschlossene Vertrag eine Fortführung des im Jahr 1964 abgeschlossenen Vertrages mit verringerter Fläche darstellen würde. Ebenso wurde berücksichtigt, dass die durchgeführten Adaptierungsarbeiten von der Mieterin bezahlt wurden.

6.3.9 Hinsichtlich des Objektes Wien 14, Penzinger Straße 59 war Folgendes festzustellen:

Zum gegenständlichen Objekt lagen in Summe 3 Mietverträge vor, die zu unterschiedlichen Zeitpunkten abgeschlossen wurden. Bestandsgeberin war die damals für Amtshäuser zuständige MA 52 - Verwaltung der städtischen Wohn- und Amtsgebäude; Siedlungs- und Kleingartenwesen bzw. die MA 34 - Bau- und Gebäudemanagement, die Bestandsnehmerin war die ÖVP Landesorganisation Wien.

Der 1. Mietvertrag wurde am 2. Juni 1964 unterfertigt, das Mietverhältnis begann jedoch lt. Mietvertrag bereits am 15. Oktober 1962. Gegenstand des Vertrages waren mehrere Räumlichkeiten und ein Vortragssaal. Die Mietzinsbildung erfolgte gemäß dem MG in der damals geltenden Fassung unter zu Grundlegung eines Friedenszinses mit einem gesetzlich erlaubten Zuschlag.

Der 2. Mietvertrag wurde am 28. August 1981 unterfertigt und betraf weitere Räumlichkeiten. Das Mietverhältnis begann jedoch lt. Mietvertrag bereits am 1. Juli 1981. Die Mietzinsbildung erfolgte gemäß dem MG in der damals geltenden Fassung.

Ab dem 1. Dezember 2006 machte die MA 34 - Amtshäuserverwaltung von der Verrechnung eines EVB gemäß § 45 MRG Gebrauch.

Der 3. Mietvertrag wurde am 11. Dezember 2018 abgeschlossen und betraf einen Kfz - Abstellplatz im Hof des gegenständlichen Objektes. Im Unterschied zu den beiden vorhin genannten Verträgen war diesmal eine Indexierung des Entgeltes vereinbart worden.

Mit Schreiben vom 27. Dezember 2019 bot die Bestandsnehmerin eine freiwillige Entgelterhöhung im Ausmaß von rd. 110 % an. Die MA 34 - Bau und Gebäudemanagement beauftragte bei der damaligen MA 25 - Stadterneuerung und Prüfstelle für Wohnhäuser ein internes Gutachten um den angemessenen Hauptmietzins festzustellen. Da die freiwillig angebotene Entgelterhöhung lt. dem erstellten Gutachten nicht den bei Neuvermietung verrechenbaren angemessenen Mietzins übertraf, nahm die MA 34 - Bau und Gebäudemanagement das Angebot der freiwilligen Entgelterhöhung an und verrechnete ab 1. Jänner 2020 den erhöhten Betrag.

## 6.4 MA 42 - Wiener Stadtgärten

6.4.1 Gemäß der Geschäftseinteilung für den Magistrat der Stadt Wien oblag der MA 42 - Wiener Stadtgärten u.a. die Verwaltung und Erhaltung der als Parkanlagen genutzten Flächen.

6.4.2 Wie der Tabelle 1 zu entnehmen ist, verfügte die MA 42 - Wiener Stadtgärten zum Stichtag 1. Oktober 2021 über 9 Bestandsverträge. In der anschließend angeführten Tabelle 4 sind die Vertragspartnerinnen, die Vertragsgegenstände sowie die Adressen der 9 prüfungsrelevanten Verträge angeführt.

### Prüfungsrelevante Verträge der MA 42 - Wiener Stadtgärten

Vertragspartnerin	Vertragsgegenstand	Adresse
SPÖ Margareten	Bemalung von Parkbank und Parktisch	5., Ernst-Lichtblau-Park
SPÖ Mariahilf	Bemalung von Parkmobiliar	6., LoquaiPark
ÖVP Hietzing	Schaukasten	13., Lilienberggasse 13 - Franz-Schimon-Park
ÖVP Hietzing	Schaukasten	13., Sillerplatz

Vertragspartnerin	Vertragsgegenstand	Adresse
ÖVP Hietzing	Schaukasten	13., Wolkersbergenstraße - Anton-Langer-Gasse
SPÖ Strebersdorf	Schaukasten	21., Alois-Heidel-Park
SPÖ Floridsdorf	Schaukasten	21., Helma-Pavlis-Park
SPÖ Liesing	Schaukasten	23., Ölzelpark
SPÖ Liesing	Schaukasten	23., Speisinger Straße 254

Tabelle 4: Prüfungsrelevante Verträge der MA 42 - Wiener Stadtgärten  
Quelle: MA 42 - Wiener Stadtgärten, Darstellung: StRH Wien

Bei den in der Tabelle 4 genannten Adressen handelte es sich in 7 Fällen um unbefristete Berechtigungen zur Aufstellung von Schaukästen auf Flächen der in Verwaltung der MA 42 - Wiener Stadtgärten stehenden Parkanlagen. Die 2 anderen Verträge gestatteten die Bemalung von Parkmobiliar.

6.4.3 Das vereinbarte Entgelt betrug für die in der Tabelle 4 genannten Verträge zwischen 0,-- EUR und 36,34 EUR netto monatlich.

Die vereinbarten Entgelte richteten sich nach den von der MA 42 - Wiener Stadtgärten intern festgesetzten Tarifen, wobei die Entgeltberechnungen für Schaukästen sich an dem GAG 1966 orientierten.

6.4.4 Bei einer Einsichtnahme in die relevanten Verträge war seitens des StRH Wien festzuhalten, dass den 4 ältesten Verträgen, die im Zeitraum 1997 bis 2002 abgeschlossen wurden, keine Kautionsleistung und keine Wertbeständigkeit des verrechneten Entgeltes vereinbart waren. Bei den restlichen 5 Verträgen, die nach dem genannten Zeitraum abgeschlossen waren, waren eine Kautionsvereinbarung und die Wertbeständigkeit des verrechneten Entgeltes Bestandteile der jeweiligen Verträge.

Ein Abgleich des vertraglich festgesetzten Entgeltes mit dem tatsächlich verrechneten Betrag im SAP-System ergab keine Abweichungen oder sonstige Auffälligkeiten, Indexanpassungen wurden, soweit zulässig, durchgeführt.

## 6.5 MA 45 - Wiener Gewässer

6.5.1 Gemäß der Geschäftseinteilung für den Magistrat der Stadt Wien oblag der MA 45 - Wiener Gewässer u.a. die Verwaltung, Betriebsführung und Erhaltung von Gewässern sowie von deren Begleitflächen.

6.5.2 Wie der Tabelle 1 zu entnehmen ist, verfügte die MA 45 - Wiener Gewässer zum Stichtag 1. Oktober 2021 über 2 Bestandsverträge.

In der anschließend angeführten Tabelle 5 sind die Vertragspartner, die Vertragsgegenstände sowie die Adressen der beiden prüfungsrelevanten Verträge angeführt:

#### Prüfungsrelevante Verträge der MA 45 - Wiener Gewässer

Vertragspartner	Vertragsgegenstand	Adresse
VÖAFV	Schaukasten	11., Gst.Nr.: 406/4 EZ 27 Kat.Gem. Kaiserebersdorf Herrschaft
VÖAFV	Aufstellung und Belassung eines Floßes mit Steg	22., Oberes Mühlwasser an der Kaisermühlenstraße

Tabelle 5: Prüfungsrelevante Verträge der MA 45 - Wiener Gewässer

Quelle: MA 45 - Wiener Gewässer, Darstellung: StRH Wien

6.5.3 Bei den in der Tabelle 5 genannten Adressen handelte es sich in beiden Fällen um unbefristete Berechtigungen auf Flächen in Verwaltung der MA 45 - Wiener Gewässer. Ein Vertrag betraf die Aufstellung eines Schaukastens, der andere Vertrag die Aufstellung und Belassung eines Floßes mit Steg.

6.5.4 Der Vertrag hinsichtlich der Aufstellung eines Schaukastens wurde im Jahr 2010 gegen ein jährliches Entgelt unbefristet abgeschlossen, eine Wertanpassung war vereinbart. Im Unterschied zu den Verträgen der MA 42 - Wiener Stadtgärten richtete sich das zu entrichtende Entgelt nicht nach dem GAG 1966 und war um rd. 70 % höher als jenes Entgelt für Schaukästen, dass von der MA 42 - Wiener Stadtgärten verrechnet wurde.

Die MA 45 - Wiener Gewässer begründete dies damit, dass grundsätzlich Entgelte im Bereich der Donauinsel mit der via donau - Österreichische Wasserstraßen-Gesellschaft mbH als geschäftsführende Stelle der DHK abgestimmt wurden, da die Verwaltungszuständigkeiten im Bereich der Donauinsel und des linken Verstärkungsdammes der Neuen Donau zwischen der DHK und der Stadt Wien aufgeteilt war. Die DHK nimmt u.a. alle Aufgaben im Bereich der Planung, Vergabe und Kontrolle von Wasserbauprojekten im Bereich der Donau wahr. Die geschäftsführende Stelle der DHK wird von der via donau - Österreichische Wasserstraßen-Gesellschaft mbH, einer 100%igen Tochtergesellschaft des Bundesministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie ausgeübt.

6.5.5 Der Vertrag hinsichtlich der Floß- und Stegaufstellung wurde im Jahr 1990 gegen ein jährliches Entgelt unbefristet abgeschlossen und beinhaltete für beide Seiten die Möglichkeit, jederzeit ohne Angaben von Gründen den Vertrag aufzulösen. Eine Wertanpassung war nicht vereinbart, stattdessen behielt sich die geprüfte Stelle vor, die Festsetzung bzw. Abänderung der Benutzungsgebühr in den künftigen Jahren zu adaptieren. Den Unterlagen war zu entnehmen, dass es im Jahr 1998 zu einer Adaptierung des Entgeltes kam und ab diesem Jahr ein um über 200 % höheres Entgelt dem Bestandsnehmer vorgeschrieben wurde.

Positiv zu bemerken war, dass die MA 45 - Wiener Gewässer von der vertraglichen Möglichkeit der neuen Festsetzung bzw. Abänderung der Benutzungsgebühr regelmäßig Gebrauch machte, als unter diesem Titel die Indexanpassung des vereinbarten Entgeltes verrechnet wurde.

6.5.6 Ein Abgleich des vertraglich festgesetzten Entgeltes mit dem tatsächlich verrechneten Betrag im SAP-System ergab keine Abweichungen oder sonstige Auffälligkeiten, Indexanpassungen wurden durchgeführt.

## 6.6 MA 49 - Klima, Forst- und Landwirtschaftsbetrieb

6.6.1 Gemäß der Geschäftseinteilung für den Magistrat der Stadt Wien oblag der MA 49 - Klima, Forst- und Landwirtschaftsbetrieb u.a. die Verwaltung und wirtschaftliche Nutzung der Fischereieigen- und Fischereipachtreviere, soweit nicht eine andere Dienststelle zuständig war.

6.6.2 Wie der Tabelle 1 zu entnehmen ist, verfügte die MA 49 - Klima, Forst- und Landwirtschaftsbetrieb zum Stichtag 1. Oktober 2021 über 22 Generalfischereilizenzen bzw. Fischereipachtverträge. In der anschließend angeführten Tabelle 6 sind die Vertragspartner, der jeweilige Vertragsgegenstand sowie die Adressen der prüfungsrelevanten Verträge angeführt:

### Prüfungsrelevante Verträge der MA 49 - Klima, Forst- und Landwirtschaftsbetrieb

Vertragspartner	Vertragsgegenstand	Adresse
VÖAFV	Fischereieigenrevier I/11	Schillerwasser
VÖAFV	Fischereieigenrevier I/12	Dechantwasser - Peleskawasser
VÖAFV	Fischereieigenrevier I/15	Donaustrom
VÖAFV	Fischereipachtrevier II/5	Donauhafen
VÖAFV	Fischereieigenrevier I/5d	Schönauer Wasser
VÖAFV	Fischereieigenrevier I/5b2	Untere Donau Mannswörth
VÖAFV	Fischereieigenrevier I/30	Wienerbergsee
VÖAFV	Fischereieigenrevier I/18	Seliger Teich
VÖAFV	Fischereieigenrevier I/23	Steinsee / Schloßsee
VÖAFV	Fischereieigenrevier I/31	Mühlwasser Lobau
VÖAFV	Fischereieigenrevier I/7	Liesingbach

Vertragspartner	Vertragsgegenstand	Adresse
VÖAFV	Fischereieigenrevier I/9	Wienfluss Auhof
VÖAFV	Fischereieigenrevier I/13	Mauerbach
VÖAFV	Fischereieigenrevier I/14 - DOK I-	Donauhafen Lobau
VÖAFV	Fischereieigenrevier I/21	Donau-Oder-Kanal Becken II
VÖAFV	Fischereieigenrevier I/22	Donau-Oder-Kanal Becken III
VÖAFV	Fischereipachtevier II/33	Mühlwasser Aspern
VÖAFV	Fischereipachtevier II/32	Oberes Mühlwasser
VÖAFV	Fischereipachtevier II/31	Unteres Mühlwasser
VÖAFV	Fischerei-Eigenrevier HI/4b	Schwarza
VÖAFV	Fischereieigenrevier I/28	Eberschüttwasser
VÖAFV	Fischereieigenrevier I/29	Kühwörther-Wasser

Tabelle 6: Prüfungsrelevante Verträge der MA 49 - Klima, Forst- und Landwirtschaftsbetrieb  
Quelle: MA 49 - Klima, Forst- und Landwirtschaftsbetrieb, Darstellung: StRH Wien

6.6.3 Bei den in der Tabelle 6 angeführten Verträgen handelte es sich um befristete Generalfischereilizenzen bzw. Fischereipachtverträge betreffend Fischereieigen- und Fischereipachteviere, die in Verwaltung der MA 49 - Klima, Forst- und Landwirtschaftsbetrieb standen.

Das vereinbarte Nutzungsentgelt der in der Tabelle 6 genannten Verträge betrug jährlich zwischen 750,- EUR und 24.000,- EUR netto.

6.6.4 Die Fischereireviere unterschieden sich abgesehen von der jeweiligen Örtlichkeit in Qualität, Ertragswert, Pflege sowie sonstige Nutzungen des jeweiligen Fischereigewässers, was wiederum einen direkten Einfluss auf das zu erzielende Entgelt darstellt. Die Entgeltfestlegung richtete sich nach den Kriterien der Lage (Naturschutzgebiet, Wohngebiet etc.), der sonstigen multifunktionellen Nutzung (Schwimmöglichkeiten, Boot fahren), der Artenvielfalt der Fische und der Verpflichtung der Pächterin bzw. des Pächters in Bezug auf die Reinhaltung, Pflege und Aufzucht des Fischgewässers sowie des vorhandenen Fischbestandes. In der MA 49 - Klima, Forst- und Landwirtschaftsbetrieb erfolgte die Beurteilung der einzelnen Parameter in einer aus 3 Bereichsleitern bestehenden

Preiskommission, die den ermittelten Entgeltberechnungen zuzustimmen hatten. Die konkrete Entgeltberechnung erfolgte im Vieraugenprinzip durch die zuständige Referentin bzw. den zuständigen Referenten und deren bzw. dessen Vorgesetzten.

6.6.5 Die Verpachtung von Fischereipachtrevieren der Stadt Wien erfolgte im Weg einer öffentlichen Ausschreibung.

Bei einer Einsichtnahme in die relevanten Verträge war seitens des StRH Wien festzuhalten, dass alle Verträge auf 10 Jahre befristet abgeschlossen waren und eine Indexierung vereinbart war. Unterlagen über die Berechnung des angemessenen Entgeltes lagen den jeweiligen Akten bei.

Ein Abgleich des vertraglich festgesetzten Entgeltes mit dem tatsächlich verrechneten Betrag im SAP-System ergab keine Abweichungen oder sonstige Auffälligkeiten, Indexanpassungen wurden durchgeführt.

## 6.7 MA 69 - Immobilienmanagement

6.7.1 Gemäß der Geschäftseinteilung für den Magistrat der Stadt Wien oblag der MA 69 - Immobilienmanagement u.a. die Begutachtung der Zweckmäßigkeit von Ankäufen und der Nutzung von Immobilien, der Erwerb von bebauten und unbebauten Liegenschaften für die Stadt Wien sowie Veräußerung bebauter und unbebauter städtischer Liegenschaften.

6.7.2 Wie der Tabelle 1 zu entnehmen ist, verfügte die MA 69 - Immobilienmanagement zum Stichtag 1. Oktober 2021 über 4 Bestandsverhältnisse. In der anschließend angeführten Tabelle 7 sind die Vertragspartnerinnen bzw. die Vertragspartner, die Vertragsgegenstände sowie die Adressen der prüfungsrelevanten Verträge angeführt.

### Prüfungsrelevante Verträge der MA 69 - Immobilienmanagement

Vertragspartnerin bzw. Vertragspartner	Vertragsgegenstand	Adresse
SPÖ Favoriten	Vereinslokal und Garten	10., Franzosenweg 34
SPÖ Floridsdorf	Grundstück mit Vereinshaus	21., Dr.-Skala-Straße 6
VÖAFV	Grundstücksbenützung, Aufstellung einer Hütte - Prekarium	22., Großes Schilloch
VÖAFV	Grundstück mit Fischerhütte	22., Schilfweg

Tabelle 7: Prüfungsrelevante Verträge der MA 69 - Immobilienmanagement  
MA 69 - Immobilienmanagement, Darstellung: StRH Wien

6.7.3 Bei den in der Tabelle 7 genannten Adressen waren unbefristete Bestandsverhältnisse betreffend Flächen und Räumlichkeiten, die in Verwaltung der MA 69 - Immobilienmanagement standen, abgeschlossen.

Das vereinbarte Nutzungsentgelt der genannten Verträge betrug jährlich zwischen 400,-- EUR und rd. 11.200,-- EUR.

Im Folgenden wurden die 4 Verträge näher dargestellt.

6.7.4 Hinsichtlich der Liegenschaft in Wien 10, Franzosenweg 34 war seitens des StRH Wien Folgendes festzuhalten:

Das gegenständliche Grundstück war lt. den übermittelten Unterlagen an den Verein „Arbeiterheim in Favoriten“ verpachtet, der jedoch im Jahr 1983 vereinsrechtlich aufgelöst wurde. Mit Schreiben vom 21. Juli 1983 ersuchten die Liquidatoren des Vereins die Stadt Wien, mit der SPÖ Favoriten ein Pachtverhältnis über diese Liegenschaft abzuschließen. Dies erfolgte mit 1. Jänner 1984.

Dem Akt lag eine Berechnung für ein jährliches Entgelt von der damaligen für Bewertungen und Begutachtungen von Liegenschaften zuständigen MA 40 - Technische Grundstücksangelegenheiten bei, von der die geprüfte Stelle jedoch zu Gunsten der Vertragspartnerin abwich.

Im Vertrag war festgehalten, dass sich auf dem gegenständlichen Grundstück ein ebenerdiges Vereinslokal und ein Gartenhäuschen befanden, die bereits im Eigentum der Bestandsnehmerin standen, eine diesbezügliche Eintragung im Grundbuch lag nicht vor.

Mit Schreiben vom 24. November 1994 wies die geprüfte Stelle die Vertragspartnerin darauf hin, dass das verrechnete Entgelt nicht mehr angemessen war, und schlug vor, das jährliche Entgelt um rd. 650 % zu erhöhen. Da lt. vorliegenden Akteninhalt die Vertragspartnerin darauf nicht reagierte, konnte die gewünschte Erhöhung nicht umgesetzt werden.

Aufgrund von erforderlichen Flächenabtretungen im Jahr 1999 und einer Neuvermessung der Fläche reduzierte sich die Bestandsfläche um rd. 38 %.

Es war jedoch kritisch zu bemerken, dass bei den im Vertrag vermerkten Gebäuden aus der Sicht des StRH Wien eine Zuordnung des Eigentums nicht eindeutig war. Aus dem Vertrag war ableitbar, dass ein Superädifikat errichtet werden sollte bzw. bereits vorlag, eine grundbücherliche Eintragung erfolgte jedoch nicht.

6.7.5 Hinsichtlich der Liegenschaft in Wien 21, Dr.-Skala-Straße 6 war seitens des StRH Wien Folgendes festzuhalten:

Der ursprüngliche Vertrag zwischen der Stadt Wien und der SPÖ Stammersdorf aus dem Jahr 1955 sah die Errichtung eines Sektionsheimes durch die Bestandsnehmerin gegen ein jährliches äußerst geringes Pachtentgelt vor. Im Jahr 1965 erfolgte die Eintragung des Superädifikates im Grundbuch. Im darauffolgenden Jahr errichtete mit entsprechender Genehmigung der Stadt Wien ein Verein Wellblechboxen für die Einstellung von Kfz auf der Liegenschaft.

Im Jahr 1989 erfolgte eine Änderung des bestehenden Vertrages mit der SPÖ Stammersdorf. Der zu entrichtende Pachtzins wurde massiv erhöht sowie indexiert, darüber hinaus wurden zusätzliche Vertragspunkte vereinbart. Unterlagen über die Berechnung weder des ursprünglichen noch des nunmehr erhöhten Entgeltes lagen dem Akt nicht bei, ebenso war nicht mehr feststellbar, warum es zu einer Änderung des bestehenden Vertrages im Jahr 1989 kam.

6.7.6 Hinsichtlich der Liegenschaften in Wien 22, Großes Schilloch und in Wien 22, Schilfweg war seitens des StRH Wien Folgendes festzuhalten:

Die gegenständlichen Liegenschaften wurden bereits im Jahr 1971 sowie im Jahr 1976 in Form eines Prekariums an den Bestandsnehmer übertragen und diesem die Erlaubnis zur Errichtung einer kleinen hölzernen Fischer- bzw. Gerätehütte erteilt. Im Jahr 1995 erfolgte der Abschluss entgeltlicher Bestandsverträge mit einem indexierten jährlich zu zahlenden Betrag. Dies deshalb, da aus der Sicht der damaligen geprüften Stelle für eine Fortführung des - unentgeltlichen - Prekariums keine Notwendigkeit mehr bestand.

Unterlagen über die Berechnungen des angemessenen Entgeltes lagen den jeweiligen Akten nicht bei.

6.7.7 Ein Abgleich des vertraglich festgesetzten Entgeltes mit dem tatsächlich verrechneten Betrag im SAP-System ergab keine Abweichungen oder sonstige Auffälligkeiten, Indexanpassungen wurden durchgeführt.

## 6.8 Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen

6.8.1 Die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen verwaltet, saniert und bewirtschaftet rd. 220.000 Gemeindewohnungen und rd. 6.000 Lokale in städtischen Wohnhausanlagen.

6.8.2 Wie der Tabelle 1 zu entnehmen ist, verfügte die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen zum Stichtag 1. Oktober 2021 über insgesamt 345 Bestandsverhältnisse. Davon betrafen 98 Bestandsverhältnisse Lokale bzw. Magazine sowie einen offenen Abstell- und Garagenplatz. Die übrigen 247 Bestandsverhältnisse betrafen Schaukästen. In der anschließend angeführten Tabelle 8 sind die Vertragspartnerinnen bzw. Vertragspartner, die Vertragsgegenstände sowie die Adressen der 98 prüfungsrelevanten Verträge hinsichtlich der Lokale bzw. Magazine sowie des offenen Abstell- und Garagenplatzes angeführt. Die Gliederung erfolgte parteibezogen. Die Darstellung der Bestandsverhältnisse hinsichtlich der Schaukästen erfolgt in Tabelle 9.

## Prüfungsrelevante Verträge der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen

Vertragspartnerin	Vertragsgegenstand	Adresse
SPÖ Leopoldstadt	Lokal	2., Blumauergasse 24/1/R02
SPÖ Leopoldstadt	Magazin	2., Engerthstraße 241-247/9/R02
SPÖ Leopoldstadt	Lokal	2., Franz-Hochedlinger-Gasse 30-32/1/P01
SPÖ Leopoldstadt	Lokal	2., Franz-Hochedlinger-Gasse 30-32/1/R02
SPÖ Leopoldstadt	Lokal	2., Franz-Hochedlinger-Gasse 30-32/1/S01
SPÖ Leopoldstadt	Lokal	2., Handelskai 214/11/S01
SPÖ Leopoldstadt	Lokal	2., Lasallestraße 40/8/2
SPÖ Leopoldstadt	Magazin	2., Löblweg 6/5/R02
SPÖ Leopoldstadt	Lokal	2., Mexikoplatz 1/1/R02
SPÖ Leopoldstadt	Lokal	2., Mexikoplatz 1/1/S02
SPÖ Leopoldstadt	Lokal	2., Mexikoplatz 1/5/R01
SPÖ Leopoldstadt	Lokal	2., Taborstraße 61/1/S01
SPÖ Leopoldstadt	Lokal	2., Taborstraße 61/1/S02
SPÖ Leopoldstadt	Lokal	2., Vorgartenstraße 158-170/2/R01
SPÖ Leopoldstadt	Lokal	2., Wehlistraße 305/2/R01
SPÖ Leopoldstadt	Lokal	2., Wehlistraße 305/2/R01A
SPÖ Leopoldstadt	Lokal	2., Engerthstraße 232/901/R04
SPÖ Leopoldstadt	Lokal	2., Kleine Mohrengasse 9/1/R01
SPÖ Leopoldstadt	Magazin	2., Tandelmarktgassee 14/1/R01b
SPÖ Bildungsheim Leopoldstadt	Lokal	2., Ybbsstraße 15-21/3/R01
SPÖ Margareten	Lokal	5., Brandmayergasse 2/2/R02
SPÖ Alsergrund	Magazin	9., Heiligenstädter Straße 4/4/1
SPÖ Alsergrund	Lokal	9., Salzergasse 12/1/R01
SPÖ Favoriten	Lokal	10., Absberggasse 25/7/S01
SPÖ Favoriten	Lokal	10., Arthaberplatz 12-15/2/R01
SPÖ Favoriten	Magazin	10., Gussriegelstraße 42-50/15/R02
SPÖ Sozialistische Jugend-Österreich	Lokal	10., Jenny-Lind-Gasse 2/72/2
SPÖ Favoriten	Lokal	10., Laaer-Berg-Straße 166/1/S01
SPÖ Favoriten	Lokal	10., Laxenburger Straße 203-217/28/S01
SPÖ Favoriten	Lokal	10., Leebgasse 100/4/P01
SPÖ Favoriten	Lokal	10., Leebgasse 100/4/S01
SPÖ Favoriten	Lokal	10., Raxstraße 38/1/R03
SPÖ Favoriten	Lokal	10., Raxstraße 38/1/S04

Vertragspartnerin	Vertragsgegenstand	Adresse
SPÖ Favoriten	Lokal	10., Stockholmer Platz 1/499/1
SPÖ Simmering	Lokal	11., Albin-Hirsch-Platz 1/1/R02
SPÖ Simmering	Lokal	11., Albin-Hirsch-Platz 1/1/R03
SPÖ Simmering	Magazin	11., Albin-Hirsch-Platz 1/1/R04
SPÖ Simmering	Lokal	11., Albin-Hirsch-Platz 1/1/S01
SPÖ Simmering	Lokal	11., Lorystraße 54-60/1/R02
SPÖ Meidling	Lokal	12., Steinbauergasse 36/20/R17A
SPÖ Hietzing	Lokal	13., Fasangartengasse 65-65A/5/S01
Verband Wiener Arbeiterheime	Lokal	13., Hietzinger Kai 7-9/1/R01
Verband Wiener Arbeiterheime	Magazin	13., Hietzinger Kai 7-9/1/R02
SPÖ Hietzing	Lokal	13., Wolkersbergenstraße 170/414/R01
SPÖ Hietzing	Lokal	13., Wolkersbergenstraße 22-24/23/R01
SPÖ Penzing	Lokal	14., Breitenseer Straße 68-74/5/S01
SPÖ Penzing	Lokal	14., Goldschlagstraße 193-195/3/R01
SPÖ Penzing	Lokal	14., Linzer Straße 254/2/S01
SPÖ Penzing	Magazin	14., Linzer Straße 254/3/1
SPÖ Penzing	Lokal	14., Linzer Straße 254/3/S02
SPÖ Fünfhaus	Lokal	15., Löschenkohl-gasse 30-32/6/S01
SPÖ Fünfhaus	Lokal	15., Mareschplatz 5/49/4
SPÖ Fünfhaus	Lokal	15., Mareschplatz 5A/50/1
SPÖ Ottakring	Lokal	16., Gomperzgasse 1-5/6/S01
SPÖ Ottakring	Lokal	16., Gomperzgasse 1-6/6/S02
SPÖ Ottakring	Lokal	16., Hasnerstraße 26/1/S02
SPÖ Ottakring	Lokal	16., Maroltingergasse 19-25/3/S01
SPÖ Ottakring	Lokal	16., Sandleitengasse 9-13/10/S01
SPÖ Ottakring	Lokal	16., Thaliastraße 75/10/S01
SPÖ Hernals	Lokal	17., Haslingergasse 29/1/R01
SPÖ Hernals	Lokal	17., Zeillergasse 39-43/3/R01
SPÖ Währing	Lokal	18., Köhlergasse 1-3/1/R01
SPÖ Währing	Lokal	18., Paulinengasse 9/7/2
SPÖ Döbling	offener Abstellplatz	19., Billrothstraße 32/951/12
SPÖ Döbling	Lokal	19., Schegargasse 13-15/6/R01
SPÖ Döbling	Lokal	19., Sickenberggasse 1-5/1/R02
SPÖ Brigittenau	Lokal	20., Marchfeldstraße 16-18/4/R01
SPÖ Brigittenau	Magazin	20., Stromstraße 14-16A/16/R01



Vertragspartnerin	Vertragsgegenstand	Adresse
Verband Wiener Arbeiterheime	Lokal	20., Wehlistraße 16-22/28/R01
SPÖ Bezirkszweigverein Floridsdorf der Mietervereinigung	Lokal	21., Brünner Straße 34-38/4/2A
SPÖ Floridsdorf	Lokal	21., Jedleseer Straße 66-94/37/S02
SPÖ Floridsdorf	Lokal	21., Kainachgasse 21-37/41/S01
SPÖ Floridsdorf	Lokal	21., Kainachgasse 37/39/S01
SPÖ Floridsdorf	Lokal	21., Kainachgasse 37/40/S01
SPÖ Floridsdorf	Lokal	21., Kinzerplatz 10-11/1/R03
SPÖ Floridsdorf	Lokal	21., Prager Straße 93-99/25/R1
SPÖ Floridsdorf	Lokal	21., Rußbergstraße 13/13/S03
SPÖ Donaustadt	Lokal	22., Erzherzog-Karl-Straße 65/20/R1
SPÖ Donaustadt	Lokal	22., Erzherzog-Karl-Straße 65-79/5/R01
SPÖ Donaustadt	Lokal	22., Erzherzog-Karl-Straße 65-79/5/R01A
SPÖ Donaustadt	Lokal	22., Quadenstraße 8/21/R01
SPÖ Liesing	Lokal	23., Altmannsdorfer Straße 164-182/901A/S01
SPÖ Liesing	Lokal	23., Breitenfurter Straße 360-368/1/R02
SPÖ Liesing	Magazin	23., Breitenfurter Straße 360-368/3/R10
SPÖ Liesing	Lokal	20., Nowakgasse 1-11/1/S09
<b>Summe</b>		<b>85</b>
ÖVP Währing	Lokal	18., Martinstraße 92/1A/2
ÖVP Währing	Garage	18., Martinstraße 92/910/1
Die Grünen Penzing	Lokal	14., Linzer Straße 243-251/6/R01
Die Grüne Alternative Brigittenau	Lokal	20., Hannovergasse 13-15/1/1
FPÖ Landstraße	Lokal	3., Am Modenapark 8-9/6/R1
FPÖ	Lokal	3., Lechnerstraße 1-5/22/1
FPÖ Landstraße	Magazin	3., Lechnerstraße 1-5/22/1A
FPÖ	Lokal	11., Kaiser-Ebersdorfer Straße 12-18/901/R01
FPÖ	Lokal	22., Rennbahnweg 27
KPÖ Landstraße	Lokal	3., Baumgasse 29-31/30/R01
KPÖ Favoriten	Lokal	10., Troststraße 68-70/8/R01
KPÖ Donaustadt	Lokal	22., Schüttaustraße 1-39/6/R02
KPÖ Liesing	Lokal	23., Terramaregasse 17/15/R01
<b>Summe</b>		<b>13</b>

Tabelle 8: Prüfungsrelevante Verträge der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen  
Quelle: Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen, Darstellung: StRH Wien

6.8.3 Bei den in der Tabelle 8 genannten Adressen waren unbefristete Bestandsverhältnisse betreffend Räumlichkeiten in städtischen Wohnhausanlagen, die in Verwaltung der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen standen, abgeschlossen.

6.8.4 Wie aus der Tabelle 8 ersichtlich, umfassten die prüfungsgegenständlichen Objekte Lokale, Magazine und einen Abstell- sowie einen Garagenplatz. Davon betrafen 85 Bestandsverhältnisse die SPÖ bzw. deren nahestehende Organisationen, die übrigen 13 Bestandsverträge verteilten sich auf die ÖVP, Die Grünen, die FPÖ und die KPÖ. Alle Bestandsverträge waren unbefristet abgeschlossen.

6.8.5 Die Einschau durch den StRH Wien in das von der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen verwendete SAP-System ergab, dass für die 98 prüfungsrelevanten Objekte lediglich 30 Verträge schriftlich vorlagen. Laut Aussage der geprüften Stelle wurden alle vorhandenen Verträge im SAP-System eingescannt, sodass davon auszugehen war, dass zu den restlichen 68 Objekten keine Verträge mehr vorhanden waren.

Auf die Frage, warum nur weniger als die Hälfte der geltenden Verträge vorlagen, gab die geprüfte Stelle an, dass einerseits Wasserschäden in der Registratur einen Teil der Unterlagen vernichtet hätten. Andererseits wären externe Gutachterinnen bzw. Gutachter beauftragt worden, speziell bei Lokalmietverträgen das angemessene Entgelt zu ermitteln. Zu diesem Zweck wären den bestellten Gutachterinnen bzw. Gutachtern die Mietverträge übermittelt worden. Im Zuge der Rückübermittlung der Verträge wäre es mit hoher Wahrscheinlichkeit zu einer falschen Ablage einzelner Mietverträge gekommen, sodass diese nunmehr nicht mehr auffindbar wären.

Für den StRH Wien war diese Argumentation nachvollziehbar, da bei den eingesehenen Gutachten festgestellt wurde, dass darin auf den jeweiligen Bestandsvertrag Bezug genommen wurde.

**Empfehlung:**

Seitens des StRH Wien war zu empfehlen, künftig auf eine ordnungsgemäße Zuordnung einzelner Schriftstücke zu den bezughabenden Akt zu achten.

**Stellungnahme der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen:**

Die Empfehlung wurde bereits umgesetzt.

Sämtliche Verträge und Gutachten, die im Rahmen der Prüfung in Papierform vorhanden waren, wurden digital nacherfasst und dem jeweiligen Mietobjekt im SAP-System zugeordnet. Seit dem Jahr 2015 werden alle neu abgeschlossenen Verträge in SAP protokolliert und digital zum Bezug habenden Akt abgelegt.

6.8.6 Die Einschau durch den StRH Wien erfolgte im SAP-System der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen und umfasste alle vorhandenen Bestandsverträge, die vorhandenen Gutachten hinsichtlich der Mietzinsbildung und die zur Verrechnung gelangten Entgelte inkl. Berücksichtigung einer Indexierung.

Insgesamt lagen 33 Gutachten hinsichtlich der Höhe des Entgeltes vor, obwohl nur 30 Bestandsverträge in schriftlicher Form vorhanden waren. Davon waren 27 von externen Gutachterinnen bzw. Gutachtern erstellt, 6 Gutachten wurden von der dafür zuständigen MA 25 - Stadterneuerung und Prüf stelle für Wohnhäuser nunmehr Technische Stadterneuerung magistratsintern erstellt.

6.8.7 Hinsichtlich der Höhe des jeweils verrechneten Mietzinses war festzuhalten, dass abhängig vom Zeitpunkt des Vertragsabschlusses entweder der entsprechende Kategoriemietzins oder ein angemessener Mietzins auf Basis des erstellten Gutachtens zur Verrechnung gelangte. Bei 4 Objekten erfolgte die Verrechnung des Mietzinses gemäß wohnbauförderrechtlicher Bestimmungen. Die Bandbreite des verrechneten Mietzinses betrug zwischen 0,53 EUR pro m<sup>2</sup> und 6,33 EUR pro m<sup>2</sup>.

Bei jenen Mietverträgen, die vor dem 1. Jänner 1982 abgeschlossen wurden, konnte die Vermieterin bzw. der Vermieter dem Hauptmietzins einen sogenannten Erhaltungsbeitrag hinzufügen. Es handelte sich dabei um den Differenzbetrag des Altmietzinses zu dem in § 45 MRG genannten Betrag. Dieser Differenzbetrag durfte als EVB zusätzlich zum Altmietzins verrechnet werden. Die Bandbreite des von der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen verrechneten EVB betrug zwischen 0,30 EUR pro m<sup>2</sup> und 2,62 EUR pro m<sup>2</sup>.

6.8.8 Weiters war festzustellen, dass in 14 Fällen keine Indexierung durchgeführt wurde. Eine Aussage darüber, ob eine Indexierung bewusst unterlassen wurde oder aufgrund des Vertrages nicht möglich war, konnte vom StRH Wien aufgrund fehlender Mietverträge nicht getroffen werden.

6.8.9 Die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen überließ in einem Fall ein Magazin im Ausmaß von 17 m<sup>2</sup> in Form einer Bittleihe. Eine Aussage darüber, warum im gegenständlichen Fall ein Prekarium abgeschlossen wurde, konnte aufgrund der fehlenden Unterlagen weder vom StRH Wien noch von der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen getroffen werden (Beantwortung der Frage 7 des Prüfungsersuchens).

6.8.10 In der anschließend angeführten Tabelle 9 sind die Vertragspartnerinnen bzw. Vertragspartner, die Anzahl sowie die Adressen der 247 prüfungsrelevanten Schaukästen zum Stichtag 1. Oktober 2021 angeführt. Die Gliederung erfolgte parteibezogen.

#### Prüfungsrelevante Schaukästen der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen

Vertragspartnerin	Anzahl Schaukästen	Adresse
SPÖ Wien	1	1., Rudolfsplatz 8
SPÖ Wien	1	1., Salvatorgasse 10
SPÖ Leopoldstadt	1	2., Blumauergasse 24/1/R02
SPÖ Wien	2	2., Drorygasse 19-23
SPÖ Wien	3	2., Engerthstraße 148-150
SPÖ Leopoldstadt	1	2., Engerthstraße 232/901/R04
SPÖ Wien	1	2., Franzensbrückenstraße 21
SPÖ Leopoldstadt	1	2., Franz-Hochedlinger-Gasse 30-32/1/R02
SPÖ Leopoldstadt	2	2., Handelskai 214/11/S01
SPÖ Wien	1	2., Leopoldsgasse 24
SPÖ Wien	1	2., Mexikoplatz 2-3
SPÖ Leopoldstadt	1	2., Mexikoplatz 1/1/S01
SPÖ Wien	2	2., Schüttelstraße 19
SPÖ Wien	1	2., Taborstraße 53-55
SPÖ Leopoldstadt	1	2., Taborstraße 61/1/S01
SPÖ Leopoldstadt	1	2., Taborstraße 61/1/S02
SPÖ Wien	1	2., Untere Augartenstraße 1-3
SPÖ Wien	1	2., Untere Augartenstraße 39
SPÖ Leopoldstadt	1	2., Vorgartenstraße 140-142/3/R01
SPÖ Wien	1	2., Wehlistraße 131-143
SPÖ Leopoldstadt	1	2., Wehlistraße 305/2/R01
SPÖ Leopoldstadt	1	2., Wehlistraße 305/2/R01A
SPÖ Bildungsheim Leopoldstadt	5	2., Ybbsstraße 15-21/3/R01
SPÖ Wien	1	2., Zirkusgasse 30

Vertragspartnerin	Anzahl Schaukästen	Adresse
SPÖ Wien	1	2., Zirkusgasse 33
SPÖ Wien	1	3., Apostelgasse 19-21
SPÖ Wien	5	3., Baumgasse 29-41
SPÖ Wien	1	3., Gerlgasse 14
SPÖ Wien	1	3., Gestettengasse 12-22
SPÖ Wien	1	3., Kegelgasse 17
SPÖ Wien	1	3., Landstraßer Hauptstraße 173-175
SPÖ Wien	1	3., Ludwig-Koeßler-Platz 3
SPÖ Wien	1	3., Markhofgasse 12-18
SPÖ Wien	2	3., Neulinggasse 39
SPÖ Wien	1	3., Schlachthausgasse 39
SPÖ Wien	1	3., Schützengasse 27-29
SPÖ Wien	1	3., Untere Weißgerberstraße 53-59
SPÖ Wien	2	3., Weißgerberlände 24
SPÖ Wien	2	3., Weißgerberlände 30-36
SPÖ Wien	1	3., Zaunergasse 12-14
SPÖ Wien	1	4., Margaretenstraße 46
SPÖ Wien	1	4., Schelleingasse 27-29
SPÖ Wien	1	4., Rechte Wienzeile 25-27
SPÖ Wien	1	4., Waltergasse 5
SPÖ Wien	1	4., Favoritenstraße 8
SPÖ Wien	1	5., Margaretengürtel 126-134
SPÖ Margareten	1	5., Margaretengürtel 122-124/1/R03
SPÖ Wien	1	7., Bernardgasse 10
SPÖ Wien	2	7., Lindengasse 61-63
SPÖ Wien	1	9., Gussenbauergasse 5-7
SPÖ Wien	1	9., Liechtensteinstraße 93/1/R03
SPÖ Wien	1	9., Marktgasse 3-7
SPÖ Wien	2	9., Pramergasse 31
SPÖ Wien	1	10., Bullgasse 1-11
SPÖ Wien	2	10., Grenzackerstraße 7-11
SPÖ Wien	1	10., Hofherrgasse 5-13
SPÖ Favoriten	1	10., Laaer-Berg-Straße 166/1/S01
SPÖ Wien	1	10., Oberlaaer Straße 87
SPÖ Wien	1	10, Quaringasse 16

Vertragspartnerin	Anzahl Schaukästen	Adresse
SPÖ Wien	1	10., Quaringasse 22
SPÖ Wien	2	10., Quellenstraße 24 b
SPÖ Wien	2	10., Raxstraße 21-27
SPÖ Wien	1	10., Saligergasse 4
SPÖ Favoriten	1	10., Troststraße 68-70/18/R02
SPÖ Simmering	2	11., Albin-Hirsch-Platz 1/1/S01
SPÖ Wien	1	11., Strindberggasse 1
SPÖ Wien	1	11., Rinnböckstraße 35-43
SPÖ Wien	1	11., Lorystraße 16-18
SPÖ Wien	1	11., Zippererstraße 16-22
SPÖ Wien	1	11., Kopalgasse 1
SPÖ Wien	1	11., Hasenleitengasse 6
SPÖ Wien	1	11., Domesgasse 1-7
SPÖ Wien	1	11., Simmeringer Hauptstraße 93
SPÖ Wien	1	11., Geystraße 5-7
SPÖ Wien	1	11., Römersthalgasse 9-17
SPÖ Wien	1	11., Wilhelm-Kreß-Platz 29-30
SPÖ Wien	2	11., Studenygasse 7-11
SPÖ Wien	2	11., Rohrhofergasse 2-6
SPÖ Wien	2	11., Unter der Kirche 24-32
SPÖ Wien	1	11., Thürnlnhofstraße 20-24
SPÖ Wien	1	11., Kaiser-Ebersdorfer Straße 12
SPÖ Wien	1	11., Mitterfeldgasse 1-3
SPÖ Wien	1	11., Simmeringer Hauptstraße 34-40
SPÖ Wien	3	11., Rosa-Jochmann-Ring 5
SPÖ Wien	1	11., Enkplatz 1
SPÖ Wien	1	12., Böckhgasse 2-4
SPÖ Wien	2	12., Längenfeldgasse 14-18
SPÖ Wien	1	12., Vierthalgasse 11-17
SPÖ Wien	1	12., Wienerbergstraße 12
SPÖ Wien	1	12., Hohenbergstraße 24-32
SPÖ Wien	1	12., Am Schöpfwerk 56-64
SPÖ Wien	1	12., Zanaschkagasse 12
SPÖ Wien	1	12., Speisinger Straße 84-98
SPÖ Wien	1	14., Am Rosenberg 1

Vertragspartnerin	Anzahl Schaukästen	Adresse
SPÖ Wien	1	13., Kalmanstraße 2
SPÖ Wien	1	13., Veitingergasse 129-135
SPÖ Hietzing	2	13., Wolkersbergenstraße 170/414/R01
SPÖ Wien	1	14., Breitenseer Straße 68-74
SPÖ Wien	1	14., Breitenseer Straße 106-108
SPÖ Wien	3	14., Breitenseer Straße 110-112
SPÖ Wien	1	14., Deutschordenstraße 7-25
SPÖ Wien	1	14., Goldschlagstraße 148-158
SPÖ Wien	1	14., Hauptstraße 89
SPÖ Penzing	1	14., Linzer Straße 254/2/S01
SPÖ Wien	3	14., Linzer Straße 299-326
SPÖ Wien	1	14., Linzer Straße 397-399
SPÖ Wien	1	14., Mauerbachstraße 38
SPÖ Wien	1	14., Phillipsgasse 11
SPÖ Wien	1	14., Penzinger Straße 150-166
SPÖ Wien	1	14., Sanatoriumstraße 19-25
SPÖ Wien	1	15., Anschützgasse 9-13
SPÖ Wien	1	15., Flachgasse 36-46
SPÖ Wien	2	15., Fünfhausgasse 10-16
SPÖ Wien	1	15., Giselhergasse 6-12
SPÖ Fünfhaus	1	15., Mareschplatz 5/49/4
SPÖ Fünfhaus	1	15., Mareschplatz 5A/50/1
SPÖ Wien	2	15., Pilgerimgasse 22-24
SPÖ Wien	1	15., Oelweingasse 7
SPÖ Wien	2	15., Rauchfangkehrergasse 17-27
SPÖ Wien	1	16., Ameisbachzeile 119-123
SPÖ Wien	2	16., Dustmannweg 2-4
SPÖ Wien	1	16., Josef-Weinheber-Platz 6-10
SPÖ Wien	1	16., Herbststraße 101
SPÖ Ottakring	1	16., Maroltingergasse 19-25/3/S01
SPÖ Wien	1	16., Mildeplatz 7
SPÖ Ottakring	1	16., Sandleitengasse 9-13/10/S01
SPÖ Ottakring	3	16., Thaliastraße 75/10/S01
SPÖ Hernals	1	17., Haslingergasse 29/1/R01
SPÖ Wien	1	17., Hernalser Hauptstraße 190-192

Vertragspartnerin	Anzahl Schaukästen	Adresse
SPÖ Wien	1	17., Hernalser Hauptstraße 230
SPÖ Wien	1	17., Jörgerstraße 38
SPÖ Wien	1	17., Vollbadgasse 5
SPÖ Hernals	1	17., Zeillergasse 39-43/3/R01
SPÖ Wien	1	18., Martinstraße 92
SPÖ Währing	2	18., Paulinengasse 9/7/2
SPÖ Wien	1	18., Wielemansgasse 18-22
SPÖ Wien	1	19., Grinzinger Allee 19
SPÖ Wien	1	19., Grinzinger Straße 54
SPÖ Wien	1	19., Heiligenstädter Straße 11-25
SPÖ Wien	1	19., Krottenbachstraße 94-96
SPÖ Wien	1	19., Krottenbachstraße 104
SPÖ Wien	1	19., Obkirchergasse 16
SPÖ Wien	1	19., Paradisgasse 30
SPÖ Wien	1	19., Ruthgasse 7
SPÖ Wien	1	19., Schegargasse 13-15/6/R01
SPÖ Wien	1	19., Sickenberggasse 11a
SPÖ Wien	1	19., Weinberggasse 60-78
SPÖ Wien	1	20., Brigittaplatz 1-2
SPÖ Wien	1	20., Brigittaplatz 9
SPÖ Wien	1	20., Brigittaplatz 11-13
SPÖ Wien	1	20., Brigittenauer Lände 148-154
SPÖ Wien	2	20., Dresdner Straße 48-54
SPÖ Wien	1	20., Friedrich-Engels-Platz 21
SPÖ Brigittenau	1	20., Marchfeldstraße 16-18/4/R01
SPÖ Wien	1	20., Stromstraße 39-45
SPÖ Wien	2	20., Wallensteinstraße 68-72
SPÖ Wien	1	20., Winarskystraße 16-20
SPÖ Wien	1	21., Adolf-Loos-Gasse 12
SPÖ Wien	1	21., Dunantgasse 10-18
SPÖ Floridsdorf	3	21., Jedleseer Straße 66-94/37/S02
SPÖ Wien	2	21., Jedleseer Straße 79-95
SPÖ Wien	1	21., Kinzerplatz 10-11/1/R03
SPÖ Floridsdorf	1	21., Mayerweckstraße 2-8/29/R1
SPÖ Wien	1	21., O'Brien-Gasse 26-30

Vertragspartnerin	Anzahl Schaukästen	Adresse
SPÖ Wien	2	21., Prager Straße 92-96
SPÖ Wien	1	21., Roda-Roda-Gasse 4
SPÖ Wien	1	21., Roggegasse 44-46
SPÖ Wien	1	21., Rußbergstraße 11
SPÖ Floridsdorf	1	21., Ruthnergasse 56-60
SPÖ Wien	1	21., Ruthnergasse 56-60
SPÖ Wien	1	21., Stammersdorfer Straße 50
SPÖ Wien	1	21., Voltgasse 28-38
SPÖ Donaustadt	1	22., Erzherzog-Karl-Straße 65-79/5/R01
SPÖ Donaustadt	1	22., Erzherzog-Karl-Straße 65/20/R02
SPÖ Wien	1	22., Eßlinger Hauptstraße 76
SPÖ Wien	3	22., Hartlebengasse 1-17
SPÖ Wien	1	22., Oskar-Grissemann-Straße 2
SPÖ Wien	1	22., Pogrelzstraße 25
SPÖ Wien	1	22., Rennbahnweg 27
SPÖ Wien	1	22., Schiffmühlenstraße 73-77
SPÖ Wien	1	22., Schüttaustraße 20-40
SPÖ Wien	1	22., Wagramer Straße 55-61
SPÖ Wien	1	22., Wagramer Straße 97-103
SPÖ Wien	1	23., Breitenfurter Straße 338
SPÖ Wien	1	23., Färbermühlgasse 5
SPÖ Wien	1	23., Färbermühlgasse 12-14
SPÖ Wien	1	23., Hochwassergasse 60
SPÖ Liesing	1	23., Ketzergasse 376-382/1/R04
SPÖ Wien	1	23., Kolbegasse 44
SPÖ Liesing	1	23., Nowakgasse 1-11/1/S09
SPÖ Wien	1	23., Pfarrgasse 61
<b>Summe</b>	<b>239</b>	
KPÖ	1	3., Baumgasse 29-31
<b>Summe</b>	<b>1</b>	
FPÖ	2	11., Hasenleitengasse 8
FPÖ	1	11., Kaiser-Ebersdorfer Straße 12-18/901/R01
FPÖ	1	11., Muhrhoferweg 7-11
FPÖ	1	22., Eßlinger Hauptstraße 76
FPÖ	1	22., Rennbahnweg 27

Vertragspartnerin	Anzahl Schaukästen	Adresse
FPÖ	1	22., Ziegelhofstraße 32-34
<b>Summe</b>	<b>7</b>	
<b>Gesamtsumme</b>	<b>247</b>	

Tabelle 9: Prüfungsrelevante Schaukästen der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen  
Quelle: Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen, Darstellung: StRH Wien

6.8.11 Bei den in der Tabelle 9 genannten Adressen waren unbefristete Bestandsverhältnisse betreffend die Errichtung von Schaukästen an städtischen Wohnhausanlagen bzw. auf Flächen, die in der Verwaltung der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen standen, abgeschlossen.

Von den genannten Schaukästen entfielen 239 auf die SPÖ bzw. deren nahestehenden Organisationen, die übrigen 8 Schaukästen verteilten sich auf die FPÖ und die KPÖ. Alle Bestandsverträge waren unbefristet abgeschlossen, als monatliches Entgelt wurde ein Betrag zwischen 0,- EUR und 8,- EUR netto verrechnet.

6.8.12 Laut Aussage der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen sollten Schaukästen grundsätzlich nur dann genehmigt werden, wenn der bzw. die Antragstellende selbst Mieterin bzw. Mieter in jener Wohnhausanlage war, an der der Schaukasten errichtet werden sollte. Erstmals wurde diese Vorgangsweise in einer Dienstanweisung aus dem Jahr 1997 festgehalten. Die Einschau zeigte aber, dass dies nicht in allen Fällen umgesetzt wurde.

Darüber hinaus war festzuhalten, dass bei einer Vielzahl von Schaukästen eine Einschau im SAP-System nicht möglich war, da eine Zuordnung zu einem konkreten Mietobjekt nicht vorgenommen wurde und es somit zu keiner Erfassung im System kam. Laut Aussage der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen erfolgten die Genehmigungen von Schaukästen, die vor 1997 erteilt wurden, grundsätzlich durch einen Vermerk auf der damals in Verwendung stehenden Karteikarte in handschriftlicher Form. In den wenigsten Fällen wurde als nächster vorgesehener Schritt ein sogenannter „fiktiver Mietgegenstand“ im damaligen Mietenverrechnungssystem angelegt, sodass es zu einer entsprechenden Verrechnung kommen konnte.

In der genannten Dienstanweisung waren auch das Entgelt und erstmals eine Indexierung für Schaukästen festgelegt, die bis zu diesem Zeitpunkt nicht vorgesehen war. In den folgenden Jahren erfolgten mehrere Anpassungen des Entgeltes, die Letztgültige im Jahr 2017 sah den jeweils aktuellen 10-fachen Wert der Kategorie A je m<sup>2</sup> Sichtfläche und Monat vor.

Eine stichprobenweise Überprüfung der Verträge führte jedoch zum Ergebnis, dass die gemäß Dienstanweisung vorgesehenen Entgeltberechnungen nicht lückenlos zur Anwendung gelangten.

Die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen gab dazu bekannt, sich der Problematik der nicht lückenlos erfassten Schaukästen, der nicht dienstweisungskonformen Verrechnung und der mangelnden Zuordnung zu den jeweiligen Objekten bewusst zu sein und an einer entsprechenden Lösung zu arbeiten.

### Empfehlung:

Der StRH Wien empfahl, die genannten Punkte zeitnah umzusetzen.

### Stellungnahme der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen:

Die Empfehlung wird umgesetzt bzw. wurde bereits umgesetzt.

Mit der Erfassung sämtlicher Schaukästen im SAP-System wurde bereits begonnen.

Die Schaukästen werden dem jeweiligen Mietobjekt mittels Verweis zugeordnet.

Die dienstweisungskonforme Verrechnung erfolgt mit der Erfassung der Schaukästen im SAP-System. Der Prozess wurde bereits angepasst.

## 6.9 WIENER LINIEN GmbH & Co KG

6.9.1 Laut Gesellschaftsvertrag der WIENER LINIEN GmbH & Co KG umfasste der Geschäftszweck u.a. die Veräußerung, die Verpachtung oder die Vermietung von beweglichen und unbeweglichen Gütern des Anlagevermögens wie Liegenschaften, Geschäftsräumlichkeiten und Geschäftslokalen.

6.9.2 Wie der Tabelle 1 zu entnehmen ist, verfügte die WIENER LINIEN GmbH & Co KG zum Stichtag 1. Oktober 2021 über 2 Bestandsverhältnisse. In der anschließend angeführten Tabelle 10 sind die Vertragspartnerin bzw. der Vertragspartner, die Vertragsgegenstände sowie die Adressen der 2 prüfungsrelevanten Verträge angeführt:

### Prüfungsrelevante Verträge der WIENER LINIEN GmbH & Co KG

Vertragspartnerin bzw. Vertragspartner	Vertragsgegenstand	Adresse
Verein Arbeiterheim Ottakring	Stadtbahnbogen Nr. 36	9., Währinger Gürtel

Vertragspartnerin bzw. Vertragspartner	Vertragsgegenstand	Adresse
SPÖ Wien	Stadtbahnbögen Nr. 56 und 57	8., Hernalser Gürtel

Tabelle 10: Prüfungsrelevante Verträge der WIENER LINIEN GmbH & Co KG  
Quelle: WIENER LINIEN GmbH & Co KG, Darstellung: StRH Wien

6.9.3 Bei den in der Tabelle 10 genannten Adressen handelte es sich in beiden Fällen um unbefristete Bestandsverhältnisse betreffend Räumlichkeiten, die in Verwaltung der WIENER LINIEN GmbH & Co KG standen.

6.9.4 Eine Indexierung war in beiden Fällen vertraglich vereinbart. Unterlagen über die Berechnung des angemessenen Entgeltes lagen den jeweiligen Akten bei.

6.9.5 Ein Abgleich des vertraglich festgesetzten Entgeltes mit dem tatsächlich verrechneten Betrag ergab keine Abweichungen oder sonstige Auffälligkeiten, Indexanpassungen wurden durchgeführt.

## 6.10 WISEG Wiener Substanzerhaltungsg.m.b.H. & Co KG

6.10.1 Die WISEG Wiener Substanzerhaltungsg.m.b.H. & Co KG ist ein mehrheitlich im Eigentum der Stadt Wien stehendes Immobilienunternehmen. Die Aufgabe der Gesellschaft besteht darin, nicht klassische Wohnhäuser zu sanieren und zu bewirtschaften. Diese stammten in der Regel aus dem 18. und frühen 19. Jahrhundert und umfassten im Durchschnitt nicht mehr als 18 Wohnungen.

6.10.2 Wie der Tabelle 1 zu entnehmen ist, verfügte die WISEG Wiener Substanzerhaltungsg.m.b.H. & Co KG zum Stichtag 1. Oktober 2021 über 5 Bestandsverhältnisse. In der anschließend angeführten Tabelle 11 sind die Vertragspartnerinnen bzw. der Vertragspartner, die Vertragsgegenstände sowie die Adressen der 5 prüfungsrelevanten Verträge angeführt:

### Prüfungsrelevante Verträge der WISEG Wiener Substanzerhaltungsg.m.b.H. & Co KG

Vertragspartner	Vertragsgegenstand	Adresse
SPÖ Leopoldstadt	Lokal	2., Im Werd 17/1/16
SPÖ Wieden	Lokal	4., Wiedner Hauptstraße 60B/1/A07
VÖAFV	Büro	8., Lenaugasse 14
SPÖ Alsergrund	Lokal	9., Berggasse 3/1, 3A
ÖVP Hietzing	Lokal	13., Trauttmansdorffgasse 18/1/R02

Tabelle 11: Prüfungsrelevante Verträge der WISEG Wiener Substanzerhaltungsg.m.b.H. & Co KG  
Quelle: WISEG Wiener Substanzerhaltungsg.m.b.H. & Co KG, Darstellung: StRH Wien

6.10.3 Bei den in der Tabelle 11 genannten Adressen waren unbefristete Bestandsverhältnisse betreffend Räumlichkeiten, die in Verwaltung der WISEG Wiener Substanzerhaltungsg.m.b.H. & Co KG standen, abgeschlossen.

Die Bandbreite der vereinbarten Entgelte für die in der Tabelle 11 genannten unbefristeten Verträge betrug lt. den übermittelten Unterlagen zwischen 94,07 EUR und 959,74 EUR netto monatlich.

6.10.4 Die betroffenen Liegenschaften wurden per 1. Jänner 2013 bzw. 1. Jänner 2014 mittels Einbringungsvertrag von der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen in die WISEG Wiener Substanzerhaltungsg.m.b.H. & Co KG eingebracht. Alle prüfungsrelevanten Bestandsverträge wurden vor diesen Stichtagen durch die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen abgeschlossen und waren zu diesen Stichtagen Gegenstand der Einbringung. Die WISEG Wiener Substanzerhaltungsg.m.b.H. & Co KG selbst tätigte keine Vertragsabschlüsse mit politischen Parteien oder deren nahestehenden Organisationen.

Laut Auskunft der geprüften Stelle wurden im Zuge der Eigentums- und Verwaltungsübertragungen der Liegenschaften alle vorhandenen Unterlagen von der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen an die WISEG Wiener Substanzerhaltungsg.m.b.H. & Co KG ausgehändigt. Schriftliche Vertragsunterlagen oder Unterlagen zur Entgeltberechnung betreffend die prüfungsgegenständlichen Verträge fanden sich jedoch nicht darunter. Seitens des StRH Wien war somit festzuhalten, dass eine valide Beurteilung aufgrund fehlender Vertragsunterlagen nicht möglich war. Dies betraf auch die historisch verrechneten Mietzinse. Aus den übermittelten Unterlagen bzgl. der aktuellen Verrechnung war jedoch ersichtlich, dass bei 3 Objekten keine Wertsicherung verrechnet wurde.

Ein Abgleich des festgesetzten Entgeltes mit dem tatsächlich verrechneten Betrag ergab keine Abweichungen oder sonstige Auffälligkeiten, Indexanpassungen wurden bei 2 Objekten durchgeführt.

## 6.11 Unternehmungen der Wien Holding

6.11.1 Die Unternehmung Wien Holding vereint rd. 75 Unternehmen im Bereich Immobilienmanagement, Kultur- und Veranstaltungsmanagement, Logistik und Mobilität sowie Medien und Service.

6.11.2 Wie der Tabelle 1 zu entnehmen ist, hatte die Unternehmung Wien Holding zum Stichtag 1. Oktober 2021 insgesamt 6 prüfungsrelevante Verträge, diese betrafen die ARWAG Wohnpark Errichtungs-, Vermietungs- und Beteiligungsgesellschaft m.b.H., die GESIBA Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft und die Hafen Wien GmbH. In der anschließend angeführten Tabelle 12 sind die Vertragspartnerinnen bzw. Vertragspartner, die Vertragsgegenstände sowie die Adressen der prüfungsrelevanten Verträge angeführt:

### Prüfungsrelevante Verträge der Unternehmen der Wien Holding

Vertragspartner	Vertragsgegenstand	Adresse
<b>ARWAG Wohnpark Errichtungs-, Vermietungs- und Beteiligungsgesellschaft m.b.H.</b>		
Verband Wiener Arbeiterheime	Geschäftslokal und Nebenräume	20., Leystraße/Forsthausgasse/Robert-Blum-Gasse
<b>GESIBA Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft</b>		
Grüne Wien	Büro	10., Sonnwendgasse 38
SPÖ Favoriten	Hobbyraum	10., Otto-Probst-Straße 5
SPÖ Floridsdorf	Geschäftslokal und Nebenräume	21., Brünner Straße 138/1/R10
SPÖ Donaustadt	Geschäftslokal und Nebenräume	22., Wagramer Straße 98/3/Lokal
<b>Hafen Wien GmbH</b>		
VÖAFV	Grundstück mit Fischerhütte	11., Albern Hafen, Gst.Nr.222 und 232/2 EZ 173

Tabelle 12: Prüfungsrelevante Verträge der Unternehmen der Wien Holding

Quelle: ARWAG Wohnpark Errichtungs-, Vermietungs- und Beteiligungsgesellschaft m.b.H., GESIBA Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft, Hafen Wien GmbH, Darstellung: StRH Wien

6.11.3 Bei den in der Tabelle 12 genannten Adressen waren unbefristete Bestandsverhältnisse über Räumlichkeiten in Wohnanlagen bzw. Grundstücksflächen der jeweiligen Unternehmen der Unternehmung Wien Holding abgeschlossen. Die Bandbreite der Entgelte für die genannten unbefristeten Bestandsverträge betrug lt. den übermittelten Unterlagen zwischen 23,40 EUR und 1.069,09 EUR netto pro Monat.

6.11.4 Bei den von der GESIBA Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft in Bestand gegebenen Objekten erfolgten die Entgeltberechnungen nach wohnbauförderrechtlichen Bestimmungen.

Eine Indexierung war in allen Fällen vertraglich vereinbart. Unterlagen über die Berechnung des angemessenen Entgeltes lagen teilweise den jeweiligen Akten bei.

6.11.5 Ein Abgleich des vertraglich festgesetzten Entgeltes mit dem tatsächlich verrechneten Betrag ergab keine Abweichungen oder sonstige Auffälligkeiten, Indexanpassungen wurden durchgeführt (Beantwortung der Fragen 2, 3, 4, 5 und 10 des Prüfungsersuchens).

## 7. Kurzfristige Überlassung von Räumlichkeiten und beweglichen Sachen für Veranstaltungen

Eine konkrete Frage des Prüfungsersuchens bezog sich darauf, ob kurzfristige Überlassungen von Räumlichkeiten oder beweglichen Gegenständen vorlagen. Der StRH Wien subsumierte darunter die stundenweise Überlassung von Räumlichkeiten für Veranstaltungen. Als Betrachtungszeitraum für diese kurzfristigen Überlassungen von Räumlichkeiten und beweglichen Sachen für Veranstaltungen wurde das Jahr 2021 gewählt.

Nach Rückmeldung der geprüften Stelle waren im Jahr 2021 insgesamt 4 Veranstaltungen der SPÖ Wien prüfungsgegenständlich und betrafen die entgeltlichen Überlassungen des Festsaales des Wiener Rathauses. Die Benutzung der Räumlichkeit war mit je 2 Stunden limitiert.

Die entgeltlichen Überlassungen von Räumlichkeiten des Wiener Rathauses wurden erstmals mit Gemeinderatsbeschluss vom 27. März 1987, Pr.Z. 792/87 geregelt. Die letzte Änderung erfolgte mit Beschluss des Gemeinderates am 25. April 2002, Pr.Z. 01572/2002.

Den vorgelegten Unterlagen war zu entnehmen, dass für die Benützung der Räumlichkeit gemäß den oben genannten Gemeinderatsbeschluss ein indexiertes Entgelt in der Höhe von je 6.622,44 EUR inkl. USt und Auf- und Abbauezeiten verrechnet wurde (Beantwortung der Frage 6 des Prüfungsersuchens).

## 8. Zusammenfassung der Empfehlungen

### Empfehlung Nr. 1:

Künftig wäre auf eine ordnungsgemäße Zuordnung einzelner Schriftstücke zu den bezughabenden Akt zu achten (s. Punkt 6.8.5).

### Stellungnahme der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen:

Die Empfehlung wurde bereits umgesetzt.

Sämtliche Verträge und Gutachten, die im Rahmen der Prüfung in Papierform vorhanden waren, wurden digital nacherfasst und dem jeweiligen Mietobjekt im SAP-System zugeordnet. Seit dem Jahr 2015 werden alle neu abgeschlossenen Verträge in SAP protokolliert und digital zum Bezug habenden Akt abgelegt.

**Empfehlung Nr. 2:**

Eine Erfassung aller Schaukästen im Verrechnungssystem SAP sollte zeitnah erfolgen (s. Punkt 6.8.12).

**Stellungnahme der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen:**

Die Empfehlung wird umgesetzt.

Mit der Erfassung sämtlicher Schaukästen im SAP-System wurde bereits begonnen.

**Empfehlung Nr. 3:**

Die Schaukästen wären den jeweiligen Mietobjekten zuzuordnen (s. Punkt 6.8.12).

**Stellungnahme der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen:**

Die Empfehlung wird umgesetzt.

Die Schaukästen werden dem jeweiligen Mietobjekt mittels Verweis zugeordnet.

**Empfehlung Nr. 4:**

Das zu leistende Entgelt für Schaukästen sollte dienstankonform verrechnet werden (s. Punkt 6.8.12).

**Stellungnahme der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen:**

Die Empfehlung wurde bereits umgesetzt.

Die dienstankonforme Verrechnung erfolgt mit der Erfassung der Schaukästen im SAP-System. Der Prozess wurde bereits angepasst.

**Der Stadtrechnungshofdirektor:**

**Mag. Werner Sedlak, MA**

Wien, im April 2023