



KONTROLLAMT DER STADT WIEN
Rathausstraße 9
A-1082 Wien

Tel.: 01 4000 82829 Fax: 01 4000 99 82810

e-mail: post@mka.magwien.gv.at

www.kontrollamt.wien.at

DVR: 0000191

KA IV - GU 19-4/06

**GESIBA Gemeinnützige Siedlungs-
und Bauaktiengesellschaft,**
**Prüfung der Leerstellungen von Wohnungen,
Garagenplätzen und Geschäftslokalen**

Tätigkeitsbericht 2006

KURZFASSUNG

Eine Prüfung der Leerstellungen von Wohnungen, Garagenplätzen und Geschäftslokalen bei der GESIBA Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft (GESIBA) und bei deren Tochtergesellschaft "Wiener Stadterneuerungsgesellschaft", Gemeinnützige Wohnbau-, Planungs- und Betreuungsgesellschaft m.b.H. (STEG) ergab, dass die Leerstellungen bei den Wohnungen unter 1 %, bei den Garagen bei rd. 10 % (GESIBA) und rd. 8 % (STEG) lagen. Bei den Geschäftslokalen waren - mit Ausnahme eines flächenmäßig großen Gastrolokales, das derzeit in kleine Einheiten umgebaut wird - keine wesentlichen Leerstellungen zu verzeichnen.

INHALTSVERZEICHNIS

1. Allgemeines	4
2. Leerstehungen von Wohnungen und Garagenplätzen der GESIBA.....	4
3. Leerstehungen von Geschäftslokalen der GESIBA	7
4. Leerstehungen von Wohnungen und Garagenplätzen der STEG	9
5. Leerstehungen von Geschäftslokalen der STEG.....	10
Anhang	
ALLGEMEINE HINWEISE	12
ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS.....	13

PRÜFUNGSERGEBNIS

1. Allgemeines

Die GESIBA verwaltete Ende 2005 insgesamt 44.042 Einheiten, die sich auf 25.076 Wohnungen, 16.208 Garagen, 2.216 Einstellplätze und Abstellplätze, 481 Geschäftslokale und 61 Sonstige Einheiten aufteilen. Hievon entfielen 15.768 Wohnungen, 8.895 Garagen, 1.847 Einstellplätze und Abstellplätze, 38 Sonstige Einheiten und 158 Lokale, somit insgesamt 26.706 Einheiten, auf eigene Wohnhausanlagen. Die übrigen 17.645 Verwaltungseinheiten wurden in der Bilanz der GESIBA nicht erfasst. Es handelt sich hierbei vor allem um Erwerbshäuser (309), um Wohnanlagen der Gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft "Wohnpark Alt-Erlaa" (AEAG) (6.548), der STEG (2.462), der Gemeinde Wien (7.636), Stiftungshäuser (641) und der Wien Holding GmbH (49).

2. Leerstehungen von Wohnungen und Garagenplätzen der GESIBA

Es war darauf hinzuweisen, dass einzelne Objekte Leerstehungen in Folge von Wohnungszusammenlegungen (Kategorieanhebung) oder im Rahmen von Sanierungen nach einem Wohnungswechsel aufweisen (ca. 27 Einheiten).

Wohngebäude	Leerstehungen zum 31. Dezember 2005 im gesamten Bezirk	
	Wohnungen	Abstellplätze Garagen
1030 Wien	1	21
1050 Wien	1	6
1060 Wien	-	15
1070 Wien	2	-
1080 Wien	-	-
1100 Wien	44	80
1110 Wien	26	185
1120 Wien	2	18
1130 Wien	1	-
1140 Wien	9	45
1150 Wien	2	10
1160 Wien	7	93
1170 Wien	4	15
1190 Wien	5	3
1200 Wien	2	5
1210 Wien	13	196
1220 Wien	10	353
1230 Wien	8	31

Wohngebäude	Leerstehungen zum 31. Dezember 2005 im gesamten Bezirk	
	Wohnungen	Abstellplätze Garagen
Mödling/Gumpoldskirchen	2	3
Summe Leerstehungen	139	1.079
Summe aller Einheiten	15.748	10.748
in %	0,9	10,0

2.1 Wie aus der obigen Aufstellung zu entnehmen ist, verfügte die GESIBA Ende 2005 über 15.748 Wohnungen in Wohnhausanlagen der GESIBA (inkl. unternehmenseigenem Miteigentum und Sonstigen Gebäuden sofern diese Wohnungen aufweisen). Hievon standen lediglich 139 Wohnungseinheiten oder rd. 0,9 % aller Wohnungen leer. Die Leerstehungen betrafen vor allem die Wohnhausanlagen in 1100 Wien, Troststraße, mit 24 Einheiten (2004: 41 Einheiten). Hievon entfielen elf Einheiten (2004: 18 Einheiten) auf Normalwohnungen und 13 Einheiten (2004: 23 Einheiten) auf Seniorenwohnungen. Diese Anlage mit insgesamt 143 Wohnungseinheiten wurde erst im September 2004 bezogen und weist daher noch unvermietete Seniorenwohnungen auf, die schwierig zu verwerten sind.

Hinsichtlich der Anlage in 1110 Wien, Rosa-Jochmann-Ring, ergaben sich auf Grund der fehlenden Infrastruktur und der Nahversorgung in diesem Bezirksteil Vermietungsprobleme. Die Anlage wurde Anfang 1997 bezogen und umfasst 310 Wohnungen und 274 Garagen. Die Leerstehung von neun Wohnungen (2,9 %) entspricht daher den spezifischen Gegebenheiten.

2.2 Die Leerstehungsquote der insgesamt 10.748 Garagen und Abstellplätze betrug rd. 10 % oder 1.079 Einheiten. Eine nach Bezirken gegliederte Darstellung zeigte, dass die Parkplatzsituation allgemein sowie die Bebauungsdichte neben dem Sparverhalten der Mieter wesentliche Kriterien für die Garagenauslastung darstellen dürften. So wiesen Wohnhausanlagen in den äußeren Bezirken 10, 11, 14, 16, 21 und 22 deutlich höhere Leerstehungen auf als die in den inneren Bezirken. Von 2004 auf 2005 stieg die Leerstehung um 50 Garagenplätze, vor allem im Zusammenhang mit neuen Wohnhausanlagen im 21. und 22. Bezirk, die erst vor kurzem besiedelt wurden und die eine günstige öffentliche Parksituation aufweisen.

2.3 Zur Garagensituation war grundsätzlich zu bemerken, dass Garagen bzw. Stellplätze im Sinn des Wiener Garagengesetzes LGBl. für Wien Nr. 22/1957, bei neuen geförderten Wohnhausanlagen im Verhältnis 1 : 1 (Wohnungen zu Garagen) zu errichten sind. Somit ergab sich in den Randbezirken von Wien vor allem nördlich der Donau sowie in Simmering auf Grund der noch günstigen öffentlichen Parkplatzsituation (keine Parkraumbewirtschaftung) ein gewisses Überangebot. Das Garagenentgelt wird gem. § 14 Abs. 8 Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG), BGBl.Nr. 139/1979 berechnet, ist im Ausmaß von 25 % der gesamten Betriebskosten der Wohnhausanlage anzusetzen und wird im Verhältnis der Veränderung der Betriebskosten angepasst. Bei den freien Garagenplätzen der GESIBA und der STEG lagen die aktuellen monatlichen Garagenmieten inkl. Betriebskosten und Mehrwertsteuer zwischen ca. 62,-- EUR bis 72,-- EUR. Einige Ausnahmefälle lagen z.T. auch weit darunter. Eine spezielle Förderung wird im Prinzip nicht vorgesehen. Im Rahmen der Wohnbauförderung gemäß Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnungssanierungsgesetz (WWFSG), LGBl. für Wien Nr. 18/1989, werden die Kosten für die Errichtung der Garagenplätze nach dem Nutzwertverfahren ermittelt. Überschüsse aus der Garagenvermietung werden üblicherweise der diesbezüglichen Wohnhausanlage gutgeschrieben.

Erfahrungsgemäß sparen Mieter bei einer Verknappung des Haushaltsbudgets u.a. bei der Garagenmiete durch Beendigung des Mietverhältnisses. Die höchsten Leerstellungen entfielen auf die Bezirke 22 (353 Einheiten), 21 (196 Einheiten) und 11 (185 Einheiten). Im 21. und 22. Bezirk wird die günstige Parkplatzsituation außerhalb der Wohnhausanlagen genutzt. Im 11. Bezirk waren in der Anlage Leberberg (Rosa-Jochmann-Ring) 114 Leerstellungen und im Gasometer D 58 Leerstellungen festzustellen. Bezüglich des Gasometers D dürfte das Angebot in Konkurrenz zu den begünstigten Stellplätzen in den Gasometern A, C und E im Rahmen des Park & Ride-Systems stehen. Nach der Errichtung und Besiedlung neuer Bürogebäude könnte sich diese Situation durch zusätzliche Dauermieter verändern.

Stellungnahme der GESIBA Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft:

Zu den Feststellungen des Kontrollamtes, dass einzelne Leerste-

hungen von Wohnungen die Folge von baulichen Maßnahmen sind, um vor Mietbeginn die Kategorie anzuheben oder aber um die Brauchbarkeit sicherzustellen, ist festzuhalten, dass beispielsweise im Juni 2006 in der GESIBA 93 Wohnungen frei waren, von denen in 24 Wohnungen Arbeiten zur Anhebung der Kategorie im Gange waren und in 20 Wohnungen Arbeiten zur Brauchbarmachung angefallen sind. Insgesamt sind daher lediglich 49 Wohnungen für die Vergabe zur Verfügung gestanden, was einen Anteil von 0,31 % des gesamten Wohnungsbestandes entspricht.

In der Wohnhausanlage, 1100 Wien, Troststraße, in der zum Prüfungszeitpunkt 24 Wohnungen leer standen, konnten mittlerweile weitere elf Wohnungen vermietet werden, sodass der Leerstand derzeit 13 Wohnungen beträgt. Von diesen 13 Wohnungen sind zwölf betreute Seniorenwohnungen, die schwierig zu verwerten sind.

3. Leerstehungen von Geschäftslokalen der GESIBA

3.1 Die Vermietung von Geschäftslokalen erfolgt für ein gemeinnütziges Wohnungsunternehmen im Vergleich zur Vermietung von Wohnungen und Garagen u.a. Rahmenbedingungen. Häufig sind in mittleren oder größeren Wohnhausanlagen im Erdgeschoß für Wohnzwecke keine adäquaten Räumlichkeiten vorgesehen, sodass diese - auch zur Erzielung von zusätzlichen Einnahmen - als Geschäftslokal vermietet werden. Die räumliche Vorgabe des Architekten einerseits sowie der Nahversorgungsbedarf der Wohnungsmieter, dem ebenfalls im Sinn des § 1 WGG nachzukommen ist, andererseits bedeuten im Umfeld von Bedarf, Infrastruktur, Parkmöglichkeiten und Standort eine besondere Herausforderung. Hierbei zeigen sich vor allem bei Vermietung von größeren Geschäftslokalen in der Praxis Probleme, die z.T. auch mit dem Geschäftserfolg der Lokalmieter im Zusammenhang stehen.

3.2 Die GESIBA wies im Prüfungszeitraum in ihren mehr als 170 Wohnhausanlagen (inkl. Sonstige Gebäude) 158 Geschäftslokale auf. Die Einschau in die Statistik der Leerstehungen zum 31. Dezember 2005 ergab Folgendes:

Wohngebäude	Zahl der Lokale	Leerstellungen im gesamten Bezirk zum 31. Dezember 2005
1160 Wien	1	1
1210 Wien Umbau	von 2 auf 5	1
1050 Wien	1	1
1060 Wien	1	1
Summe	8	4

3.2.1 Im Objekt 1160 Wien, Enenkelstraße, befindet sich ein Magazin mit einer Größe von 31,70 m², welches seit dem 1. Juni 1995 leer steht.

3.2.2 Die einzigen "Problemlokale" der GESIBA befanden sich in 1210 Wien, Brünnerstraße. Diese Wohnhausanlage wurde im Februar 1996 bezogen und weist 214 Wohnungen, 232 Garagenplätze und zwei Geschäftslokale auf. In einem Lokal mit 117,96m² ist seit Bezugsbeginn eine Ordination eingemietet. Das zweite Lokal mit 855,08 m² war ursprünglich zur Vermietung als Supermarkt gedacht. Im Zuge der Schließung eines in der Nähe befindlichen Konsum-Lokals auf Grund der Insolvenz der Konsum-Genossenschaft und dessen Übernahme durch die Firma B. wurde von seiner geplanten Nutzung als Supermarkt Abstand genommen. Die GESIBA strebte auf Grund der Lokalgröße und der intensiven Wohnbautätigkeit in der Umgebung eine Vermietung als Gastronomielokal an und führte entsprechende Adaptierungen durch. Vom 1. März 1997 bis 31. Oktober 2000 wurde sodann die Firma KA. eingemietet, die ab 1. November 2000 bis 28. Februar 2002 unter der neuen Firma MK. weitergeführt wurde. Das Lokal stand vom 1. März 2002 bis 30. Juni 2002 leer, wurde in weiterer Folge vom Gastronomen T. angemietet und stand ab 1. November 2003 wieder leer. Seit dem 1. Oktober 2004 ist das Lokal - nach Teilung im Ausmaß von 419,08 m² - an den Gastronomen S. vermietet. Im Zuge einer weiteren Teilung entstand ein neues Lokal mit 87,13 m², das seit 1. Dezember 2005 an einen Friseur vermietet wird. Die restliche Fläche von 371,78 m² wird in zwei weitere Lokale aufgeteilt und nach Fertigstellung umgehend vermietet werden. Ergänzend wäre noch anzuführen, dass zum ursprünglichen Lokal auch ein teilweise nutzbarer Garten mit insgesamt 203 m² und ein Parkdeck mit 23 Pkw-Stellplätzen gehörte.

Die Miete, die auf Grund der Lokalgröße nicht unbeachtlich war, wurde vom ursprüngli-

chen Gastronomen zwei Jahre ordnungsgemäß bezahlt und in weiterer Folge schleppend und schließlich nicht mehr entrichtet. Der Mietenrückstand wurde seitens der GESIBA mit Mahnklage und Räumungsklage eingefordert. Nach Umgründung der Firma KA. wiederholte sich dieser Vorgang. Nach erfolgreicher Räumungsklage stand das Lokal ab März 2002 leer. Der diesbezügliche Mietenrückstand war allerdings uneinbringlich und musste ausgebucht werden. Im Zuge der Gerichtsverfahren stellte sich heraus, dass der Gastronom noch weitere Lokale betrieb, über verschiedene Banken finanzierte und in gleicher Weise Mietenrückstände anhäufte. Letztlich kam es zu einer strafrechtlichen Verurteilung des Pächters wegen Betruges. Beim nächsten Pächter, dem Gastronomen T., der ebenfalls ein Bierlokal betrieb, wurde von vornherein Kücheneinrichtung und Mobiliar durch Ablösezahlung und Pfandbestellung (ca. 70.000,-- EUR) abgesichert. Nach anfänglicher ordnungsgemäßer Pachtzahlung kam es in weiterer Folge ebenfalls zu Mietenrückständen samt Mietzins- und Räumungsklage, sodass das Lokal ab November 2003 wieder leer stand. In diesem Fall konnte ein unmittelbarer finanzieller Schaden abgewendet werden. Der Verwaltungsaufwand und die Kosten der rechtlichen Maßnahmen von rd. 27.800,-- EUR waren allerdings von der GESIBA zu tragen. Durch den Umbau, die Teilung der Räumlichkeiten in kleinere Einheiten und deren künftige Vermietung, dürften in Hinkunft größere Probleme nicht mehr zu erwarten sein.

3.2.3 Die Leerstehung in 1050 Wien, Wiedner Hauptstraße, betraf ein kleines Büro, das bereits wieder vermietet ist. Eine Vinothek in der Wohnhausanlage 1060 Wien, Gumpendorferstraße, wurde aufgegeben und soll in Hinkunft als Büro vermietet werden.

4. Leerstehungen von Wohnungen und Garagenplätzen der STEG

4.1 Die STEG wies zum Jahresende 2005 einen Bestand von 1.307 Wohnungen, zwölf Lokalen und Ordinationen, 1.261 Garagenstellplätze, zehn Abstellplätze außerhalb von Garagen und fünf Sonstige Einheiten auf. Die Zahl der Verwaltungseinheiten belief sich somit auf insgesamt 2.590 Einheiten, wobei in der genannten Zahl vier Motorradabstellplätze nicht enthalten, jedoch vermietet sind. Die Gesellschaft verzeichnete im Geschäftsjahr 2005 einen vorläufigen Gewinn von 0,36 Mio.EUR, der primär aus dem operativen Ergebnis (aus der Hausbewirtschaftung und der Großinstandsetzung) und aus den Erträgen der Finanzgebarung resultiert. Sie beschäftigt mit Ausnahme von elf Hausbesorgern kein eigenes Personal.

4.2 Die Leerstellungen in Objekten der STEG zeigt die folgende Tabelle:

Wohngebäude	Leerstellungen zum 31. Dezember 2005 im gesamten Bezirk	
	Wohnungen	Abstellplätze Garagen
1030 Wien	-	3
1120 Wien	4	1
1120 Wien	-	28
1160 Wien	2	74
Summe	6	106

Die Leerstellungen bei den Wohnungen mit sechs von insgesamt 1.307 Einheiten, d.s. rd. 0,5 %, waren sehr gering. Auf Grund der natürlichen Fluktuation - die üblicherweise bei rd. 5 % bis 7 % der Mieter liegt - und der damit verbundenen Sanierungsarbeiten können am Bilanzstichtag kurzfristige Leerstellungen trotz Vorhandenseins eines Nachfolgemieters auftreten. Die geringen Leerstellungen bei den Objekten der STEG waren letztlich auch eine Folge einer niedrigen Fluktuation, welche die hohe Wohnzufriedenheit der Mieter ausdrückt. Diesbezüglich war der "Wohnpark Wilhelmsdorf" in 1120 Wien mit 717 Wohnungen hervorzuheben, der auf Grund seiner Infrastruktur und Architektur - nach dem Wohnpark Alt Erlaa - die zweithöchste Wohnzufriedenheit aller GESIBA-Anlagen (inkl. Tochtergesellschaften) aufweist.

4.3 Bei den Garagen beliefen sich die Leerstellungen auf insgesamt 106 von 1.261 Einheiten und lagen somit in einer Größenordnung von 8,4 %. Diese Leerstellungen betrafen vor allem die Wohnhausanlage in 1160 Wien, Koppstraße, mit rd. 31 % aller Plätze. Trotz eines ortsüblichen Garagenentgelts (65,- EUR/Platz) dürfte die günstige Parkplatzsituation und die große Zahl der Garagenplätze in der Anlage für diese hohe Leerstellungsquote verantwortlich sein.

5. Leerstellungen von Geschäftslokalen der STEG

Von insgesamt zwölf Geschäftslokalen in den Wohnhausanlagen der STEG waren Ende 2005 alle vermietet. Bei Geschäftslokalen ist - wie bereits erwähnt - eine andere Vermietungssituation als bei Wohnungen oder Garagen gegeben. Sie dienen hauptsächlich der Nahversorgung der Bewohner oder Anrainer und befinden sich überwiegend im Erdgeschoß. Ein Geschäftslokal in 1030 Wien, Eslargasse, weist eine Größe von le-

diglich 64,13 m² auf und stand seit 1. März 2004 leer. Der relativ geringe Mietenrückstand (1.318,90 EUR) wurde mit der Kautionsgegenverrechnung verrechnet. Das Lokal ist seit dem 1. Dezember 2005 an ein Gebäudereinigungsunternehmen vermietet. Ein weiteres Geschäftslokal in 1120 Wien ("Wohnpark Wilhelmsdorf") weist eine Nutzfläche von 120,89 m² auf und war vom 1. November 2004 bis 1. April 2005 unvermietet. Auch hier lag ein relativ niedriger Mietenrückstand (2.784,45 EUR) vor, der vom Exmieter im Zuge einer Gehalts- und Fahrnisexekution und einer Ratenvereinbarung hereingebracht werden soll. Die Einschau ergab, dass die STEG bei der Vermietung von Geschäftslokalen entweder eine Kautionshöhe von bis zu sechs Monatsbruttomieten oder einen entsprechenden Finanzierungsbeitrag einhebt, wodurch eine gewisse finanzielle Absicherung gegeben ist. Ein Investitionskostenersatz ist im Prinzip nicht üblich und wird nur in Ausnahmefällen vereinbart.

Abschließend war zu bemerken, dass die Leerstellungen von Wohnungen der GESIBA 2004 und 2005 - trotz Fertigstellung neuer Wohnhausanlagen - auf einem sehr niedrigen Niveau (rd. 1 %) lagen. Bei den Garagenleerstellungen war eine Quote von rd. 10 % zu ermitteln. In der Sparte Geschäftslokale hatte die GESIBA nur mit einem Gastronomielokal Probleme. Der Umbau und die Zerlegung des Lokals in kleinere Einheiten lassen positive Ergebnisse erwarten. Bei der Tochtergesellschaft STEG lagen die Leerstellungen von Wohnungen und Garagen in ähnlicher Relation. Die Geschäftslokale waren Ende 2005 zur Gänze vermietet. Im Konzern der GESIBA beliefen sich zum Jahresende 2005 die Vormerkungen für neue oder gebrauchte Wohnungen (inkl. Wiederverwertung und Tausch) auf insgesamt rd. 11.000 Einheiten.

Die Stellungnahme der geprüften Einrichtung ist den jeweiligen Berichtsabschnitten zugeordnet worden.

Der Kontrollamtsdirektor:

Dr. Erich Hechtner

Wien, im September 2006

ALLGEMEINE HINWEISE

Soweit in diesem Bericht personenbezogene Bezeichnungen nur in männlicher Form angeführt sind, beziehen sie sich auf Frauen und Männer in gleicher Weise. Rundungsdifferenzen bei der Darstellung von Berechnungen wurden nicht ausgeglichen.

Schützenswerte personenbezogene Daten wurden im Sinn der rechtlichen Verpflichtung zum Schutz derartiger Daten anonymisiert, auf die Wahrung von Geschäfts- und Betriebsgeheimnissen wurde bei der Abfassung des Berichtes Bedacht genommen. Es wird um Verständnis gebeten, dass dadurch die Lesbarkeit des Berichtes beeinträchtigt sein könnte.

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

GESIBA	Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft
STEG.....	"Wiener Stadterneuerungsgesellschaft", Gemeinnützige Wohnbau-, Planungs- und Betreuungsgesellschaft m.b.H.
WGG	Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz
WWFSG	Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnungsanierungsgesetz