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 18-2/07

Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft der Wiener Stadtwerke Gesellschaft m.b.H., Prüfung der Sanierungstätigkeit

Tätigkeitsbericht 2006

KURZFASSUNG

Eine Prüfung der Sanierungstätigkeit der Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft der Wiener Stadtwerke Gesellschaft m.b.H. (GWSG) ergab Empfehlungen hinsichtlich eines höheren Angebotes von Ersatzwohnungen zur stärkeren Durchsanierung, der Einrichtung eines Internetauftrittes, der Erstellung eines aktuellen, umfassenden Status künftig zu erwartender Sanierungen, des vermehrten Abschlusses befristeter Mietverträge sowie der Verpflichtung des Vermieters, bei Neuvermietung allfällige Gefährdungspotenziale zu beseitigen.

INHALTSVERZEICHNIS

1. Allgemeines 4
2. Verwaltete Einheiten 4
3. Altersstruktur der Wohnhausanlagen 5
4. Sanierungsübersicht der GWSG 6
5. Begehung von in Sanierung befindlichen oder sanierten Objekten 7
5.1 Wohnhausanlage Wien 11, Lorystraße 124 - 132 ident: Am Kanal 97 - 103 8
5.2 Wohnhausanlage Wien 14, Fenzlgasse 65 - 67 ident: Lenneisgasse 7 - 9 9
5.3 Wohnhausanlage Wien 11, Simoning-Platz 3 ident: Meichlstraße 2 - 4, Kopalgasse 51 - 53, Ignaz-Weigl-Gasse 4 10
6. Schlussbetrachtung 12

Anhang

ALLGEMEINE HINWEISE 17
ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS 18

PRÜFUNGSERGEBNIS

1. Allgemeines

Die GWSG wurde im Jahr 1950 gegründet und befindet sich seit dem Jahr 1998 zur Gänze im Eigentum der WIENER STADTWERKE Holding AG (HO). Primäre Aufgabe der Gesellschaft war die Errichtung und Verwaltung von Wohnhäusern (ehemalige Werkswohnungen) für Bedienstete der ehemaligen Wiener Stadtwerke und des Magistrats. Darüber hinaus übernimmt die GWSG auch Immobilienverwaltungen bei Tochtergesellschaften der HO wie z.B. bei Bauten, die im Eigentum der WIEN ENERGIE Gasnetz GmbH (WG), der WIENSTROM GmbH (WS), der WIENER LINIEN GmbH (WL) und der BESTATTUNG WIEN GmbH (BE) stehen. Mit 1. Jänner 2004 übernahm die GWSG von der WL auch die so genannten Pensionskassenhäuser in Form eines Baurechtes auf 60 Jahre. Die GWSG hat für diese Wohnhausanlagen den Kaufpreis als Baurechtszinsvorauszahlung in Höhe von 3,20 Mio.EUR (dieser Betrag und alle folgenden Geldbeträge ohne USt) entrichtet.

Die wirtschaftliche Entwicklung der Kapitalgesellschaft der Geschäftsjahre 2002 bis 2004 hat das Kontrollamt bereits in seinem Bericht "Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft der Wiener Stadtwerke Gesellschaft m.b.H., Wirtschaftliche Entwicklung der letzten drei Jahre" vom 22. April 2005, KA IV - GU 18-4/05, dargestellt und u.a. darauf verwiesen, dass die künftige Haupttätigkeit der GWSG die Sanierung der Wohnhausanlagen betreffen wird. Im Geschäftsjahr 2005 konnte die Gesellschaft - ebenso wie in den Vorjahren - ein positives Ergebnis (Gewinn für das Jahr 2005: 0,23 Mio.EUR; Gewinn für das Jahr 2004: 0,20 Mio.EUR) erzielen.

2. Verwaltete Einheiten

	GWSG	WL	WS	WG	BE	Summe
Wohnungen	2.574	385	104	172	38	3.273
Lokale	41	3	7	1	-	52
Garagen	456	-	1	-	-	457
Abstellplätze	316	-	-	-	-	316
	3.387	388	112	173	38	4.098
Zahl der Anlagen	36	15	12	4	1	68

Die GWSG verwaltete zum Stichtag 31. Dezember 2005 insgesamt 4.098 Einheiten, welche sich auf 68 Wohnhausanlagen aufteilen. Hievon entfallen 3.387 Einheiten oder rd. 83 % (d.s. 36 Wohnhausanlagen) auf die GWSG selbst. In dieser Summe sind die von der WL übernommenen Pensionskassenhäuser mit 1.267 Wohnungen in neuen Wohnhausanlagen enthalten.

Von den vier Beteiligungsgesellschaften der HO werden in Summe 711 Einheiten in 32 Wohnhausanlagen verwaltet, wobei das Schwergewicht bei der WL mit 388 Einheiten in 15 Wohnhausanlagen liegt.

3. Altersstruktur der Wohnhausanlagen

Das Alter der Wohnhausanlagen der GWSG, der Pensionskassenhäuser im Baurecht sowie der verwalteten Anlagen von Töchtern der HO liegt - von wenigen Ausnahmefällen abgesehen - zwischen 50 Jahren und 100 Jahren. Die im Jahr 2004 übernommenen Pensionskassenhäuser stammen aus den Jahren 1912 bis 1915 und sind daher in den meisten Fällen zu sanieren und zu modernisieren. Auch die eigenen Wohnhausanlagen der GWSG wurden überwiegend in den Jahren um 1950 und 1960 errichtet. Nur drei Anlagen entstanden in den Jahren um 1990. Ähnliche Altersstrukturen weisen auch die Wohnhausanlagen der WL und der WS auf, wobei die WS noch in den niederösterreichischen Gemeinden Klosterneuburg, Gresten, Gaming und Opponitz ältere ehemalige Werkswohnungen besitzt. Die WG besitzt drei Anlagen in Wien, die zwischen den Jahren 1900 und 1913 errichtet wurden. Eine Wohnhausanlage aus dem Jahr 1900 befindet sich im niederösterreichischen Maria Enzersdorf und wird derzeit saniert. Die Wohnhausanlage der BE mit 38 Einheiten stammt aus dem Jahr 1930.

Festzustellen war, dass auf Grund des hohen Alters der von der GWSG verwalteten Wohnhausanlagen in naher Zukunft Sanierungen unvermeidbar sein werden. Das Schwergewicht der Tätigkeit der GWSG wird sich dabei auf die Sanierung der Anlagen nach Maßgabe der technischen und wirtschaftlichen Erfordernisse verschieben. Dies stellt aus der Sicht eines optimalen Einsatzes der personellen Ressourcen, der Kostendeckung im Bereich der Verwaltung und der technischen Hausverwaltung eine große Herausforderung für das Unternehmen dar. Bisher wies die GWSG mit fünf Mitarbeitern

in diesen Bereichen eine sehr sparsame Gestionierung auf. Im Zuge der Ausweitung der Sanierungstätigkeit dürfte jedoch eine Erweiterung der personellen Ressourcen erforderlich werden.

4. Sanierungsübersicht der GWSG

Sanierungsübersicht (Stand Mai 2006)								
		Baujahr	Sanierungszeitraum	Sanierungsart	Sanierungsvolumen in Mio.EUR	Anzahl der Wohnungen	Gesamte Nutzfläche in m^2	Eigentümer
Abgeschlossene Sanierungen								
1210 Wien,	Anton-Bosch-Gasse 24	1965	1995 - 1996	Sockelsanierung Wärmedämmung	0,27	44	2.408	GWSG
1110 Wien,	Lorystaße 65 - 69	1952	1995 - 1997	Sockelsanierung Wärmedämmung Lifteinbau	0,71	54	2.662	GWSG
1210 Wien,	Justgasse 24 - 28	1952	1997 - 1998	Sockelsanierung Wärmedämmung Balkonsanierung	1,41	102	5.344	GWSG
1110 Wien,	Lorystraße 124 - 132 Am Kanal 97 - 103	1977	2001 - 2002	Thewosan	6,12	304	21.479	GWSG
1210 Wien,	Anton-Störck-Gasse 49	1965	2004	Sockelsanierung Wärmedämmung	0,22	24	1.269	GWSG
1140 Wien,	Fenzlgasse 65 - 67 Lenneisgasse 7 - 9	1907	2001 - 2003	Sockelsanierung Lifteinbau DG-Ausbau	4,47	79	4.011	WL/GWSG-BR
					13,20	607	37.173	
Aktuelle Sanierungen								
1110 Wien,	Meichlstraße 2 - 4 Simoningplatz 3 Kopalgasse 51 - 53 Ignaz-Weigl-Gasse 4	1913	2005 - 2006	Sockelsanierung Lifteinbau DG-Ausbau	4,56	86	4.202	WE/WG
1210 Wien,	Justgasse 1 - 7 Berzeliusplatz 2	1911	2005 - 2006	Sockelsanierung Lifteinbau DG-Ausbau	3,68	63	2.996	WE/WG
1190 Wien,	Döblinger Gürtel 9 - 19 Sommergasse 8	1914	2006 - 2008	Sockelsanierung Lifteinbau DG-Ausbau	8,12	179	8.354	GWSG-BR
1170 Wien,	Richthausenstraße 1 - 1d	1913	2006 - 2007	Außenhaut-sanierung	1,95	75	4.067	WL
					18,31 [x])	403	19.619	
Künftige Sanierungen								
1130 Wien,	Hetzendorfer Straße 184 - 186	1912	2008 - 2010	Sockelsanierung DG-Ausbau Lifteinbau	5,30	129	6.400	GWSG (Baurecht)
1130 Wien,	Hetzendorfer Straße 188	1913	2008 - 2010	Sockelsanierung DG-Ausbau Lifteinbau	4,20	28	2.878	WL
1020 Wien,	Wehlistraße 136 - 148	1912	2009 - 2011	Sockelsanierung DG-Ausbau Lifteinbau	5,90	223	11.763	GWSG
					15,40 [x])	380	21.041	

[x]) vorläufige bzw. veranschlagte Sanierungskosten

4.1 Wie aus der obigen Tabelle zu entnehmen ist, wurden zwischen den Jahren 1995 bis einschließlich 2004 sechs Wohnhausanlagen mit insgesamt 607 Wohnungen und einer Gesamtnutzfläche von 37.173 m^2 saniert. Die Anlagen waren in den Jahren 1907

bis 1977 errichtet worden und wurden daher - mit Ausnahme der Wohnhausanlage in Wien 10, Lorystraße 124 - 132, die aus dem Jahr 1977 stammt und somit nur rd. 30 Jahre alt ist - einer Sockelsanierung unterzogen. Bei der zuletzt genannten Wohnhausanlage war nur eine so genannte "THEWOSAN-Sanierung" (Vollwärmeschutz der Wohnhausanlage) sinnvoll, um die Energiekosten deutlich senken zu können.

Generell wurde die Wärmedämmung der sanierten Anlagen in allen Fällen verbessert. In zwei Wohnhausanlagen wurden Liftanlagen eingebaut. In der Anlage Wien 14, Fenzlgasse 65 - 67, aus dem Jahr 1907 erfolgte auch der Ausbau des DG.

4.2 Die aktuellen Sanierungen in den Jahren 2005 und 2006 betrafen vier Gründerzeithäuser, die mehr als 90 Jahre alt sind, 403 Wohnungseinheiten aufweisen und deren Gesamtnutzfläche 19.619 m^2 beträgt. In drei Fällen erfolgte eine Sockelsanierung mit Lifteinbau und einem DG-Ausbau. Bei einer Wohnhausanlage wurde hingegen nur eine Sanierung der Außenmauern für zweckmäßig erachtet.

4.3 Künftige Sanierungen sind bei drei Wohnhausanlagen ab dem Jahr 2007 geplant, wobei diese insgesamt 380 Wohnungen mit einer Nutzfläche von rd. 21.041 m^2 umfassen.

Insgesamt wurden bisher fünf Wohnhausanlagen der GWSG und ein Pensionskassenhaus der WL saniert. In Sanierung befanden sich im Prüfungszeitpunkt zwei Anlagen der WE, eine Anlage der WL und ein Pensionskassenhaus der GWSG. Bis Ende des Jahres 2007 sollen - unter der Annahme einer zweijährigen Sanierungsdauer - insgesamt zehn Wohnhausanlagen mit 1.010 Wohnungseinheiten saniert sein. Geht man davon aus, dass alle Wohnhausanlagen in irgendeiner Form einen Sanierungsbedarf aufweisen, wären somit (bis Ende des Jahres 2007) rd. 15 % aller Häuser und rd. 31 % aller Wohnungen von Sanierungsmaßnahmen erfasst.

5. Begehung von in Sanierung befindlichen oder sanierten Objekten

Das Kontrollamt hat im Zuge seiner Einschau eine Begehung von zwei sanierten Wohnhausanlagen der GWSG und einer in Sanierung befindlichen Wohnhausanlage der WG durchgeführt.

5.1 Wohnhausanlage Wien 11, Lorystraße 124 - 132 ident: Am Kanal 97 - 103

Diese Wohnhausanlage (Baujahr 1977) mit 304 Wohnungen der Kategorien A und B und einer Nutzfläche von 21.479 m^2 wurde mit einem Aufwand von 6,12 Mio.EUR saniert. Die Sanierungsmaßnahmen erfolgten in Form der "THEWOSAN-Sanierung" mit öffentlicher Förderung, die im Land Wien seit dem Jahr 2000 möglich ist. Rechtliche Grundlage war eine Förderung gem. § 40 Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnungssanierungsgesetz 1989 (WWFSG 1989) in Verbindung mit der Sanierungsverordnung LGBl. für Wien Nr. 16/1997 idF LGBl. für Wien Nr. 19/2000.

Grundsätzlich war festzuhalten, dass bei dieser Wohnhausanlage die Wohnungen - wie bereits erwähnt - vorwiegend der Kategorien A und B zuzurechnen sind, sodass eine Sockelsanierung nicht förderungswürdig gewesen wäre. Dennoch wurde eine Generalsanierung durchgeführt, eine Vollwärmeschutzfassade mit Fenstertausch realisiert, das Dach neu gedeckt und die komplette Haustechnik generalsaniert. Auf Wunsch der Mieter wurde im Bereich jeder Stiege eine Liftanlage eingebaut. Die Wohnhausanlage wird mit einem gasbetriebenen hauseigenen Blockheizkraftwerk mit Warmwasser versorgt und beheizt.

Im Zuge der "THEWOSAN-Sanierung" wurde auch die komplette Heizzentrale erneuert, Kessel, Boiler, Pumpenanlagen, Differenzdruckregler etc. wurden getauscht, und in den Wohnungen der Mieter neue, verbesserte Heizkörper samt Heizkörperventile eingebaut. Die Warmwasserleitungen wurden nicht nur innen neu installiert, sondern auch die Versorgungsleitungen zu den Wohnblöcken im Erdreich neu verlegt und entsprechend isoliert. Durch eine moderne elektronische Steuerung in Verbindung mit einer Regelsoftware, die Vorlauf- und Rücklauftemperaturen und Innen- und Außentemperaturen berücksichtigt, soll der Energieverbrauch optimiert werden. Die Einschau in die Entwicklung des Gasverbrauches zeigte, dass dieser im Jahr 1999 bei 590.443 m^3 lag, im Jahr 2001 (Vollwärmeschutz) auf 461.128 m^3 sank und sich im Jahr 2005 auf 324.700 m^3 reduzierte. Somit hat sich der Gasverbrauch nahezu halbiert, sodass für die Mieter trotz gestiegener Energiepreise eine spürbare Senkung der Betriebskosten eintrat.

Ferner konnten - trotz der hohen Sanierungskosten - die Mieten gesenkt werden. Laut der Endabrechnung vom 4. Februar 2003 wurden 4,42 Mio.EUR förderbare Gesamt-

baukosten anerkannt, wovon 1,29 Mio.EUR als nicht rückzahlbarer Baukostenzuschuss gewährt wurden. Zusätzlich wurden noch Annuitätenzuschüsse lukriert. Die restlichen Kosten wurden mittels Bankdarlehen finanziert. Die Wohnhausanlage, die ursprünglich eine Förderung gemäß Wohnbauförderungsgesetz 1968 aufwies, konnte durch die vorzeitige Rückzahlung der Förderungen (55 % Nachlass unter Anwendung der Rückzahlungsbegünstigung) und durch die Aufnahme eines Konversionsdarlehens mit einem fixen Zinssatz von 5,5 % umfinanziert werden, sodass die Rückzahlung der Kredite aus den laufenden Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen (EVB I und EVB II) finanziert werden können. Trotz der Rückzahlung der Wohnbauförderung dürfen lt. Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) die Auslaufannuitäten (burgenländischer Richtwert einer Kategorie A-Wohnung minus 30 % abzüglich EVB) verrechnet werden, worauf allerdings - zur Entlastung der Mieter - verzichtet wurde. Auf Grund dieser Maßnahmen konnten - trotz Sanierung - die Mieten gesenkt werden.

5.2 Wohnhausanlage Wien 14, Fenzlgasse 65 - 67 ident: Lenneisgasse 7 - 9

Bei diesem Objekt handelt es sich um eine fertig sanierte Wohnhausanlage. Dieses Gründerzeithaus aus dem Jahr 1907 steht unter Denkmalschutz, wurde sockelsaniert, in den Hofbereichen eine Vollwärmeschutzfassade angebracht, das DG ausgebaut und Aufzugsanlagen eingebaut. Die Haustechnik wurde zur Gänze saniert und die Anlage an das Fernwärmenetz angeschlossen.

Der leer stehende Wohnungsbestand konnte durch Wohnungszusammenlegungen und Kategorieanhebungen im Standard verbessert werden. Durch die oben erwähnten Maßnahmen gelang es, die Wohnnutzfläche um rd. 18 % auf 4.011 m^2 zu vergrößern und Raum für fünf zusätzliche Wohnungen zu schaffen. Die Zahl der Wohnungen mit Kategorie D ging um 16 Einheiten zurück, Wohnungen mit Kategorie A stiegen von vier auf 25 an, wobei elf neue Wohnungen mit Kategorie A durch den DG-Ausbau entstanden.

Die Sanierung der Kellerabteile, des Müll- und Fahrradabstellraumes und der attraktive begrünte Innenhof waren weitere positiv hervorzuhebende Aspekte.

Die Gesamtsanierungskosten wurden lt. Schlussprüfungsbericht des Wohnfonds Wien Fonds für Wohnbau und Stadterneuerung an die Magistratsabteilung 50 - Wohnbauförderung und Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten vom 4. April 2006 mit 4,74 Mio.EUR festgesetzt.

Die GWSG hat bei dieser Anlage alle Möglichkeiten der Förderung, die für die Sockelsanierung, den DG-Ausbau, die wohnungsseitigen und denkmalpflegerischen Maßnahmen in Anspruch genommen werden können, ausgeschöpft und auch einmalige nichtrückzahlbare Zuschüsse gemäß Sanierungsverordnung und Annuitätszuschüsse erhalten. Der Rest wurde über die Hauptmietzinsreserve in Verbindung mit einer über 15 Jahre laufenden Darlehensaufnahme, gestützt durch Annuitätenzuschüsse, ausfinanziert. Im Zuge eines Schlichtungsstellenverfahrens war eine Erhöhung der Mieten im Sinn des § 18 Mietrechtsgesetz (MRG) erforderlich, wodurch die Bruttomiete einer Wohnung der Kategorie A (rd. 69 m^2) um 46 % auf rd. 292,-- EUR (ursprünglich rd. 201,-- EUR) anstieg. Die Sanierungsarbeiten wurden ursprünglich durch Eigenmittel der WL als Hauseigentümerin vorfinanziert.

Durch die dargelegten Maßnahmen konnte nicht nur die Substanz des Hauses erhalten sondern auch wesentlich verbessert werden. Die Sanierung der Haustechnik, die wärmedämmenden Maßnahmen im Innenhof und im Dachbereich, die Fenstersanierung, der Fernwärmeanschluss, der DG-Ausbau und Lifteinbau haben aus wirtschaftlicher Sicht die Ertragskraft des Hauses (bei Neuvermietung von Wohnungen) gesteigert und die Erzielung von Marktpreisen ermöglicht. Die sanierte Fassade und der begrünte Innenhof fielen positiv auf. Da die Mietzinserhöhungen für Mieter mit niedrigem Einkommen moderat ausfielen und teilweise durch Wohn- und Mietzinsbeihilfe abgefangen werden, ist auch diese Sanierung ein erfolgreiches Beispiel der Altstadterhaltung. Insbesondere bedeutet der Lifteinbau in einem mehrstöckigen Gebäude für ältere Mieter eine beachtliche Anhebung des Komforts.

5.3 Wohnhausanlage Wien 11, Simoning-Platz 3 ident: Meichlstraße 2 - 4, Kopalgasse 51 - 53, Ignaz-Weigl-Gasse 4

Bei diesem Objekt der WE handelt es sich ebenfalls um ein Gründerzeithaus aus dem Jahr 1913 mit 86 Wohnungen und einer Nutzfläche von rd. 4.202 m^2. Zum Zeitpunkt der

Begehung befand sich die Anlage in fortgeschrittener Sanierung und soll lt. Planung Ende 2006 fertig gestellt sein. Die Sanierung erfolgt im Auftrag der WE und umfasst eine geförderte Sockelsanierung samt Haustechnik, DG-Ausbau, Lifteinbauten und diversen wohnungsseitigen Maßnahmen.

Eine "THEWOSAN-Sanierung" ist bei diesem Haus nicht vorgesehen, da lt. Meinung der bautechnischen Abteilung der GWSG und der externen Gutachten die vorhandenen massiven Ziegelmauern eine durchaus gute Wärmedämmung aufweisen. Es wird daher ein Vollwärmeschutz mit Styrodur als ökologische Maßnahme zur Reduktion der Heizkosten ausgeführt, die in Form eines Zuschlages von 40,-- EUR/m^2 Nutzfläche gefördert wird.

Die Sanierung wird mit Eigenmitteln des Hauseigentümers vorfinanziert. Sie erfolgt im Rahmen einer Sockelsanierung, wofür vom Land Wien ein einmaliger nichtrückzahlbarer Zuschuss von 0,09 Mio.EUR gewährt wird. Die Gesamtbaukosten wurden mit rd. 4,56 Mio.EUR veranschlagt und werden durch Förderungsdarlehen des Landes Wien mit 15 Jahren Laufzeit und aus der Hausmietzinsreserve in Verbindung mit laufenden Annuitätenzuschüssen bzw. laufenden nicht rückzahlbaren Zuschüssen finanziert.

Die Einschau in eine Mietenvorschreibung ergab bei einer Wohnung mit rd. 68 m^2 einen Anstieg der Bruttomiete von 166,83 EUR (vor Sanierung) auf 224,04 EUR (nach Sanierung). Diese Erhöhung um rd. 0,84 EUR/m^2 monatlich brutto (d.s. rd. 34 %) in einem generalsanierten Haus mit Lift und Fernwärmeversorgung inkl. Heizung und Warmwasser liegt im durchaus günstigen Bereich. Anzumerken war, dass die erwähnten Mietenvorschreibungen noch vorläufigen Charakter haben, da die Sanierungen noch nicht abgeschlossen wurden und die endgültige Mietenvorschreibung erst nach Vorliegen einer geprüften Schlussrechnung durch die Magistratsabteilung 50 erstellt werden kann. Durch den DG-Ausbau und wohnungsseitige Maßnahmen nimmt die Zahl der Wohnungen um insgesamt 16 Einheiten zu (d.s. rd. 19 %), die Wohnnutzfläche um 1.263,63 m^2 (d.s. rd. 31 %). Die Zahl der Wohnungen der Kategorie A steigt um 20 Einheiten, die der Kategorie D vermindert sich um vier Einheiten. Wohnungen der Kategorien B und C bleiben in Summe gleich.

6. Schlussbetrachtung

6.1 Die GWSG verwaltete im Prüfungszeitpunkt 68 Wohnhausanlagen mit mehr als 4.000 Wohnungen.

Die Einschau ergab, dass durch optimierte Umfinanzierungen, Aufnahme von Konversionsdarlehen mit Fixzinssätzen, durch Verfahren nach § 18 MRG (Kreditlaufzeit 15 Jahre), Verzicht auf Auslaufannuitäten etc. gleich bleibende oder nur moderat erhöhte Mieten bewirkt werden konnten. Durch Vorschreibung entsprechender EVB wurde auch in der Hauptmietzinsreserve für künftige Sanierungen vorgesorgt.

Auf Grund des Alters der Häuser mit teilweise hohem Anteil an Wohnungen der Kategorien C und D kommt der wohnungsseitigen Sanierung, der Zusammenlegung von Wohnungen, der Anhebung der Wohnungskategorie für die künftige Vermietung eine erhebliche wirtschaftliche Bedeutung zu. Das Kontrollamt regt daher an zu untersuchen, ob durch ein verstärktes Angebot von Umsiedlungen und Ersatzwohnungen Wohngebäude stärker als bisher durchsaniert werden könnten, weshalb eine komplette Absiedlung und Renovierung aller Wohnungen am besten wäre. In der Praxis werden solche Vorhaben auf Grund des Mieterschutzes nicht realisierbar sein. Bei den Wohnungen der GWSG handelt es sich zum Großteil um ehemalige Werkswohnungen mit einer älteren Mieterstruktur oder Mieter mit niedrigeren Einkommen, sodass auch soziale Aspekte bei der Sanierung und deren Finanzierung eine nicht unwesentliche Rolle spielen. Bei der Neuvergabe sanierter Wohnungen werden ebenfalls soziale Gesichtspunkte berücksichtigt.

Stellungnahme der Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft der Wiener Stadtwerke Gesellschaft m.b.H.:

Die Gesellschaft dankt für den Hinweis, verstärkt Umsiedlungen anzubieten. Erstmals werden Ersatzwohnungen bei sich auf Grund der letzten MRG-Novelle ergebenden unaufschiebbar notwendigen Instandsetzungsarbeiten im Inneren von Mietgegenständen mit geringer Nutzfläche angeboten werden. Gerade in den Fällen, wo zu sanierende Wohnungen nur über zwei bis drei Haupträume verfügen, gäbe es nahezu unzumutbare Einschrän-

kungen in der Wohnraumnutzung, sodass mit hoher Bereitschaft zum Wohnungswechsel seitens der betroffenen Mieter gerechnet wird.

6.2 Es fiel auf, dass die GWSG im Prüfungszeitpunkt über keinen ihrer Größe und Bedeutung entsprechenden Internetauftritt verfügte. Es wurde daher empfohlen, eine informative und kundenfreundliche Homepage zu erstellen. Diese sollte einen direkten Zugriff auf die vorhandene Internetadresse der Gesellschaft vorsehen, wodurch Mieter, Kunden und sonstige Interessierte sich direkt an die Sozietät wenden können. Der telefonische Auskunftsdienst der GWSG könnte dadurch entlastet werden.

Aus Sicht der GWSG ist in nächster Zeit kein eigener Internetauftritt geplant. Die Gesellschaft ist jedoch auf der Homepage des Verbandes gemeinnütziger Bauträger vertreten und nutzt überwiegend die Homepage der Wohnservice Wien Ges.m.b.H. Der Empfehlung des Kontrollamtes folgend, die Kontaktaufnahme durch unsere Mieter flexibler zu gestalten, führt die Gesellschaft derzeit einen Pilotversuch durch, der es unseren Mietern auch außerhalb der üblichen Bürozeiten ermöglicht, mit der Abteilung "Hausverwaltung" in Kontakt zu treten. Ergebnisse über die Kundenfrequenz werden im Juli 2007 vorliegen.

6.3 Auf Grund des hohen Alters der Wohnanlagen und des zu erwarteten Sanierungsbedarfes, der komplexen technischen und förderungsmäßigen Rahmenbedingungen wird angeregt - abgesehen von den sechs bereits sanierten und den vier in Sanierung befindlichen Anlagen - einen aktuellen und umfassenden Status für alle verwalteten Objekte und eine längerfristige Planung (etwa für zehn Jahre) für die Sanierung der Anlagen zu erstellen.

Der Status könnte - neben den kurzfristigen Reparatur- und Instandhaltungsarbeiten - Art, Umfang und Beginn von Teil- oder Sockelsanierungen beinhalten und geplante Maßnahmen zur Verbesserung der Infrastruktur bzw. zur Verbesserung des Wohnungsstandards aufzeigen. Dadurch könnte auch die Wohnungsvergabe bei freiwerdenden

Wohnungen zwecks Sanierung, Zusammenlegung, Standardanhebung längerfristig besser gesteuert werden. Sofern die GWSG Verwalterin von eigentumsfremden Objekten ist, könnte sie auf diesem Weg die Eigentümer dieser Wohnhausanlagen und deren Mieter mittel- und langfristig auf Grund einer solchen Planung über den Sanierungszeitpunkt und -umfang vorinformieren, damit diese ihrerseits entsprechende Entscheidungen treffen.

Im Hinblick auf die gestiegenen Anforderungen im Bereich der Althaus- und Wohnungssanierung erstellt die GWSG derzeit eine Vorschau über die aller Voraussicht nach notwendigen Erhaltungsarbeiten. Basis dieser Berechnungen sind die Instandhaltungsaufwendungen der letzten drei Jahre. Zweifellos wird das Ergebnis dieser Zustandsbeurteilung zu einer Prioritätenliste für den zu sanierenden Althausbestand führen, der nicht nur technische, sondern auch wirtschaftliche Erfordernisse beinhalten wird.

Bei fünf eigentumsfremden Objekten werden derzeit Kostenschätzungen für Sanierungspakete erstellt, die den Hauseigentümern zur Entscheidungsfindung vorgelegt werden. Der Sanierungsumfang umfasst

- die Außenhülle der Gebäude (Fassade, Dach, Fenster),
- die haustechnischen Anlagen (Wasser-, Abwasser-, Strom- und Gasleitungen) sowie
- die Wohnungsinnenleitungen, sofern es sich um die Beseitigung von erheblichen Gefährdungen handelt.

6.4 Die GWSG schloss im Prüfungszeitraum für die Mehrzahl der Wohnungen unbefristete Bestandsverträge ab. Es wurde daher angeregt, bei Neuvergaben von Wohnungen bzw. beim Abschluss neuer Mietverträge von den gesetzlichen Möglichkeiten der Befristung vermehrt Gebrauch zu machen. Durch diese Maßnahme wäre eine kontinuierliche Sanierung von Substandardwohnungen leichter durchsetzbar, bzw. es könnten

bis zur geplanten Generalsanierung eines Hauses ein höherer Anteil als bisher durchsaniert werden.

> Die Gesellschaft wird im Bedarfsfall (... bei absehbaren Großsanierungen) vermehrt befristete Mietverhältnisse abschließen, um wohnungsseitige Maßnahmen leichter umsetzen zu können. Die wirtschaftliche Grenze für Standardanhebungen ist jedoch dort gegeben, wo der erzielbare Mietzins die Standardanhebung nicht refinanziert.

6.5 Mit der Wohnrechtsnovelle 2006 (WRN 2006) wurde § 3 Abs. 1 und Abs. 2 Z. 2 MRG geändert und die Verpflichtung des Vermieters zur Beseitigung von Gefährdungen, die vom Mietgegenstand ausgehen können und sich gegen die Bewohner richten, aufgenommen. Diese Gefährdungen dürften sich in der Praxis - neben baulichen Mängeln - vor allem auf sicherheitstechnische Kriterien bei Gas- und Elektroinstallationen beziehen. Bei einer Neuvermietung ist jedenfalls darauf Bedacht zu nehmen, dass dem Nachmieter die Wohnung ohne Gefährdungspotenzial übergeben wird bzw. vom Vormieter durchgeführte Arbeiten von einem Sachverständigen in Form eines Prüfprotokolls aufgenommen werden muss.

Diese Rechtslage wird daher bei Vorhaben der Sanierung von Wohnanlagen nicht außer Acht zu lassen sein und sollte - mangels entsprechender Übergangsfristen im Gesetz - bei der Abwägung der zu setzenden Sanierungsmaßnahmen allein schon wegen einer allfälligen Haftungsproblematik einbezogen werden.

> Die den Vermietern mit der WRN 2006 auferlegten zusätzlichen Erhaltungsverpflichtungen werden von der GWSG schrittweise umgesetzt. Selbstverständlich werden diese Maßnahmen auch bei künftigen Sanierungsüberlegungen einbezogen.
>
> Darüber hinaus scheint die aktuelle Judikatur noch weiterführende Erhaltungsverpflichtungen für den Vermieter vorzusehen. Bei kon-

sequenter Umsetzung der teilweise neuen Sanierungs- und Instandsetzungsverpflichtungen werden mit hoher Wahrscheinlichkeit bei einigen Wohngebäuden älteren Baujahres Mietzinserhöhungsverfahren nach § 18 MRG schon deshalb unausweichlich sein. Im Bauvertragsrecht werden bei Großsanierungen Bankgarantieerklärungen zur Erfüllung der Werkleistungen aus der Sicht des Auftraggebers, aber auch entsprechende Sicherheiten über die Zahlungsfähigkeit der Auftraggeber für die Werkunternehmer erforderlich sein.

6.6 Die notwendige Sanierung von rd. 58 Wohnhausanlagen ist für die GWSG eine beachtliche Herausforderung und sollte daher Teil eines längerfristigen Arbeitsprogrammes und Sanierungskonzeptes sein, um auch die derzeitigen Strukturen des Unternehmens an die künftige Aufgabenstellung organisatorisch heranzuführen. Die bisher von der GWSG sanierten Objekte wurden sowohl in organisatorischer und wirtschaftlicher Hinsicht als auch aus der Sicht der Bewohner positiv abgewickelt, sodass auch ein für die Altstadterhaltung wichtiger Beitrag geleistet werde.

Zweifellos wird die Erneuerung und Sanierung des Althausbestandes die vordringliche Aufgabe der nächsten Jahre sein. Die Gesellschaft hat durch strukturelle und personelle Maßnahmen bereits Vorsorge für die Bewältigung dieser Aufgaben getroffen.

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

Der Kontrollamtsdirektor:
Dr. Erich Hechtner
Wien, im März 2007

ALLGEMEINE HINWEISE

Soweit in diesem Bericht personenbezogene Bezeichnungen nur in männlicher Form angeführt sind, beziehen sie sich auf Frauen und Männer in gleicher Weise. Allfällige 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

BE	BESTATTUNG WIEN GmbH
DG	Dachgeschoß
EVB	Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag
GWSG	Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft der Wiener Stadtwerke Gesellschaft m.b.H.
GWSG-BR	Wohnhausanlagen der GWSG auf Baurechtgründen
HO	WIENER STADTWERKE Holding AG
MRG	Mietrechtsgesetz
THEWOSAN	Thermisch-Energetische Wohnhaussanierung (Begriff des WWFSG)
WG	WIEN ENERGIE Gasnetz GmbH
WL	WIENER LINIEN GmbH
WRN 2006	Wohnrechtsnovelle 2006
WS	WIENSTROM GmbH
WWFSG 1989	Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnungssanierungsgesetz 1989