



KONTROLLAMT DER STADT WIEN
Rathausstraße 9
A-1082 Wien

Tel.: 01 4000 82829 Fax: 01 4000 99 82810
e-mail: post@kontrollamt.wien.gv.at
www.kontrollamt.wien.at
DVR: 0000191

KA IV - GU 19-1/08

**GESIBA Gemeinnützige Siedlungs- und
Bauaktiengesellschaft, Prüfung der Wohnungsvergabe**

Tätigkeitsbericht 2007

KURZFASSUNG

Eine Prüfung der Wohnungsvergabe in den Jahren 2004 bis 2007 durch die GESIBA Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft (GESIBA) zeigte, dass im Prüfungszeitraum bei geförderten Mietwohnungen ein ausgeprägter Nachfrageüberhang bestand und daher die neuerrichteten Wohnungen umgehend vermietet werden konnten. Auch bei den kostengünstigeren älteren Wohnungen (Wiedervermietung) überstieg die Nachfrage bei Weitem das Angebot, sodass praktisch keine Leerstellungen festzustellen waren.

INHALTSVERZEICHNIS

1. Allgemeines	4
2. Bautätigkeit der GESIBA ab dem Jahr 2004.....	5
2.1 Eigene Bauten	5
2.2 Betreuungsbauten	6
2.2.1 AEAG.....	6
2.2.2 STEG.....	6
3. Wohnungsvergabe	6
3.1 Vergabe durch die Abteilung "Neubauvergabe"	7
3.2 Vergabe durch die Abteilung "Wiedervermietung"	12
3.3 Vergabe von GESIBA-Wohnungen durch die WSW.....	15
4. Wohnbauförderung.....	16
4.1 Neubauverordnung 2007	17
5. Erfassung der Bedürfnisse der Wohnungsinteressentinnen und -interessenten	19
6. Rahmenbedingungen bei der Errichtung von geförderten Mietwohnungen	19
6.1 Grundstücksbeirat	19
6.2 BauträgerInnenwettbewerb.....	20
6.3 Vergabeprocedere	21
6.4 Kalkulationsüberlegungen	21
Anhang	
ALLGEMEINE HINWEISE	23
ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS.....	24

PRÜFUNGSERGEBNIS

1. Allgemeines

1.1 Die GESIBA verwaltete Ende des Jahres 2006 insgesamt 44.454 Einheiten, wovon 25.254 auf Wohnungen, 16.418 auf Garagenstellplätze, 2.238 auf Ein- und Abstellplätze, 478 auf Lokale und 66 auf sonstige Einheiten entfielen. Von den 25.254 Wohnungen befinden sich 15.896 Wohnungen im Eigentum der GESIBA, 3.335 Wohnungen werden für die Tochtergesellschaft Gemeinnützige Aktiengesellschaft "Wohnpark Alt-Erlaa" (AEAG) und 1.307 Wohnungen für die Tochtergesellschaft "Wiener Stadterneuerungsgesellschaft", Gemeinnützige Wohnbau-, Planungs- und Betreuungsgesellschaft m.b.H. (STEG) verwaltet. Hinzu kommen noch insgesamt 4.341 Garagen und 375 Ein- und Abstellplätze.

1.2 Die übrigen Verwaltungseinheiten beziehen sich auf Wohnhausanlagen der Gemeinde Wien (7.637 Einheiten) und vorwiegend gewerbliche Anlagen der Wien Holding GmbH (49 Einheiten). Bei den letztgenannten Wohnhausanlagen ist die GESIBA als Hausverwalterin tätig. Die Wohnungsvergabe bei diesen Objekten erfolgt - mit Ausnahme des Heinz-Nittel-Hofes im 21. Wiener Gemeindebezirk - nicht durch die GESIBA.

Für die von der GESIBA verwalteten Stiftungshäuser (642 Einheiten) besteht eine Sondervereinbarung mit der Magistratsabteilung 40 - Soziales, Sozial- und Gesundheitsrecht, wonach frei werdende Wohnungen zunächst von dieser selbst vergeben werden. Ersatzweise können solche Wohnungen für Zwecke der Vermietung in den Wohnungspool der GESIBA aufgenommen werden.

Stellungnahme der GESIBA Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft:

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass durch Verkauf von Stiftungshäusern bzw. Verwaltungsübergabe von Bundesstiftungen der Verwaltungsbestand zum 1. Jänner 2008 404 Einheiten beträgt.

1.3 Ende des Jahres 2006 verfügte die GESIBA über insgesamt 213 Wohnhausanlagen. Bei neun Anlagen war die GESIBA nicht alleinige Eigentümerin. Die Wohnhausanlagen wurden in allen Wiener Gemeindebezirken (mit Ausnahme des 4. und 9. Wiener Gemeindebezirkes) errichtet. Zwei Wohnhausanlagen befinden sich außerhalb Wiens, u.zw. in Mödling und Gumpoldskirchen. Die Betreuung im Rahmen der Errichtung von neuen Wohnhausanlagen (Baubetreuung) und die Hausverwaltung bei den Tochtergesellschaften werden von der GESIBA auf Grund von Betreuungsverträgen wahrgenommen. Der Jahresabschluss 2006 der GESIBA wies ein positives Ergebnis von 3,79 Mio.EUR aus, welches sich gegenüber dem Geschäftsjahr 2005 (6,11 Mio.EUR) verminderte.

2. Bautätigkeit der GESIBA ab dem Jahr 2004

2.1 Eigene Bauten

Die GESIBA stellte im Jahr 2004 261 Wohnungen und 256 Garagen fertig. Im Jahr 2005 stieg die Zahl der Fertigstellungen auf 350 Wohnungen und 354 Garagen. Im Jahr 2006 wurden 320 Wohnungen und 166 Garagen fertig gestellt und übergeben (vermietet). Laut Auskunft der Bauabteilung wurden im Jahr 2007 fünf Wohnhausanlagen mit insgesamt 422 Wohnungseinheiten fertig gestellt und übergeben. Hierbei handelt es sich um die Wohnhausanlagen in Wien 10, Monte Laa II Bauplatz 11.2, mit 52 Einheiten, in Wien 12, Arndtstraße 37, mit 13 Einheiten, in Wien 20, Winarskystraße, mit 88 Einheiten und in Wien 21, Rudolf-Virchow-Gasse, mit 269 Einheiten. Für das Jahr 2008 sind die Fertigstellung und Übergabe von drei Wohnhausanlagen mit insgesamt 299 Wohnungseinheiten geplant.

Zu den geplanten Fertigstellungen und Übergaben von Wohnungen im Jahr 2008 ist anzumerken, dass sich diese gegenüber dem im Prüfbericht festgehaltenen Planungsstand auf fünf Wohnhausanlagen mit insgesamt 392 Wohnungseinheiten (davon 70 in Miterrichtung für die "GSG" Gesellschaft für Stadtentwicklung und Stadterneuerung Gemeinn. Ges.m.b.H.) und ein Kindertagesheim erhöht haben.

2.2 Betreuungsbauten

2.2.1 AEAG

Von der AEAG wurden im Berichtszeitraum - neben den bestehenden zwei Wohnhausanlagen "Wohnpark Alt-Erlaa" und "In der Wiesen" in Wien 23, Anton-Baumgartner-Straße 21 - 23, und Erlaaer Platz 1 - keine weiteren Wohnhausanlagen errichtet. Im Geschäftsjahr 2005 wurden zwei Liegenschaften in Wien 11, Simmeringer Hauptstraße 205 und 459, angekauft, auf denen rd. 116 bzw. 20 Wohneinheiten errichtet werden sollen. Die Projekte dürften lt. den Angaben der Bauabteilung der GESIBA voraussichtlich im Laufe des Jahres 2008/09 begonnen werden.

Zur oben angeführten Tätigkeit im Betreuungsbereich wäre anzumerken, dass im Jahr 2007 durch Zukauf der Liegenschaft in Wien 11, Simmeringer Hauptstraße 461 (nunmehr: Simmeringer Hauptstraße 459 - 461), die Grundfläche im Ausmaß von 751 m² erweitert werden konnte. Dadurch erhöhte sich die Anzahl der Wohnungseinheiten des Projektes von ursprünglich 20 auf 35.

2.2.2 STEG

Für ihre Tochtergesellschaft STEG hatte die GESIBA eine Wohnhausanlage in Wien 10, Emil-Fucik-Gasse, mit 65 Wohnungseinheiten, 44 Garagen und sechs Abstellplätzen errichtet. Diese Anlage wurde im Mai 2004 begonnen und konnte im Jänner 2006 den Mieterinnen und Mietern übergeben werden. Im Jahr 2008 wird mit der Errichtung einer Wohnhausanlage in Wien 10, Siccardsburggasse 36 - 40, mit 45 Wohneinheiten begonnen. Die Anlage in Wien 21, Rautenkranzgasse 46, mit 14 Wohneinheiten wurde im Jahr 2007 begonnen.

3. Wohnungsvergabe

Die Wohnungsvergabe durch die GESIBA erfolgt getrennt nach Neu- und Altbauwohnungen. Die Vergabe von Wohnungen in neu errichteten Wohnhausanlagen wird von der Abteilung "Neubauvergabe" abgewickelt. Für die Abteilung "Neubauvergabe" ist der technische Leiter der Bauabteilung und für die Abteilung "Wiedervermietung" der Leiter der Hausverwaltung zuständig. Sobald eine Wohnung erstmals aufgekündigt wird, wickelt die Abteilung "Wiedervermietung" deren Weitergabe als Altbauwohnung ab.

Der Markt für geförderte Neubauwohnungen ist derzeit ein ausgeprägter "VerkäuferInnenmarkt". In den letzten drei Jahren standen rd. 27.000 Anmeldungen 1.107 vergebenen Wohnungen gegenüber. Das Nachfrageverhältnis betrug somit 24 : 1.

Bei den Wiedervermietungen lag das Verhältnis bei 17 : 1, wobei im Zeitraum der Jahre 2004 bis 2006 bei 11.000 Vormerkungen 1.931 Wohnungen frei wurden. Stellt man diesen Zahlen den Gesamtbestand der von der GESIBA verwalteten Wohnungen von rd. 25.000 Einheiten gegenüber, so ergibt sich eine sehr niedrige Fluktuationsrate von 2,6 % p.a. Die Leerstellungsrate, die ausschließlich administrativ bedingt ist, beträgt lediglich durchschnittlich 0,7 % p.a.

3.1 Vergabe durch die Abteilung "Neubauvergabe"

Die Abteilung "Neubauvergabe" vergibt - neben geförderten Neubauwohnungen bzw. Garagen - fallweise auch geförderte oder freifinanzierte Eigentumswohnungen bzw. Reihenhäuser in konzerneigenen Objekten. Rund ein Drittel der neuerrichteten Wohnungen müssen der Wohnservice Wien Ges.m.b.H. (WSW) zur Vergabe überlassen werden (s. Pkt. 3.3).

3.1.1 Interessentinnen und Interessenten, die eine Wohnung der GESIBA beziehen wollen, steht - neben der persönlichen Vorsprache am Firmensitz der Gesellschaft - auch die Möglichkeit offen, sich telefonisch, schriftlich, per Fax oder online auf der Homepage der Gesellschaft www.gesiba.at für eine Wunschwohnung vormerken zu lassen. Auch die Zeitschrift "Besser Wohnen", in der zahlreiche BauträgerInnen Österreichs ihre Angebote an geförderten Wohnungen inserieren, dient als Informationsquelle.

Grundsätzlich erfolgt die Vormerkung für eine Wohnung nach dem gewünschten Wiener Gemeindebezirk und nach der Anzahl der Zimmer. Eine direkt auf das Objekt bezogene Auswahl ist nur für die Anlage in Wien 21, Heinz-Nittel-Hof (die Wohnungsvergabe erfolgt hier ausnahmsweise im Auftrag der Stadt Wien), in Wien 23, Wohnpark Alt-Erlaa (Wohnblöcke A, B und C), sowie für die Anlage in Wien 23, Erlaaer Platz 1, der AEAG vorgesehen. Wohnungsinteressentinnen und -interessenten haben grundsätzlich die Möglichkeit, sich bei mehreren BauträgerInnen gleichzeitig anzumelden, was in der

Praxis auch häufig geschieht und die hohe Anzahl an Vormerkungen erklärt. Auch für GESIBA-Wohnungen ist eine Mehrfachanmeldung (z.B. für mehrere Wiener Gemeindebezirke sowie für Alt- und Neubauwohnungen gleichzeitig) möglich. Die Anmeldungen werden in der EDV nach dem Einlangen gereiht, worüber die Wohnungssuchenden eine Anmeldebestätigung erhalten. Die Wohnungsinteressentinnen und -interessenten werden, sobald eine den Wunschkriterien entsprechende Wohnung zur Verfügung steht, schriftlich verständigt und zu einer Besichtigung eingeladen. Auf der Homepage der GESIBA waren im Prüfungszeitraum neben den fünf derzeit in Planung befindlichen Projekten noch weitere sechs schon in Bau befindliche bzw. bezugsfertige Wohnhausanlagen ausgewiesen. Informationen wie die voraussichtliche Höhe der Miete (inkl. Garagen), die Höhe des Finanzierungsbeitrages in EUR pro m², die Lage und Details zur Wohnhausanlage (Infrastruktur mit fotorealistischer Darstellung) sind ebenfalls auf dieser Homepage zu finden.

3.1.2 Es fiel auf, dass Projektdaten auf der Homepage auf Grund von kurzfristigen Änderungen beim Baubeginn oder der Förderungszusage in Einzelfällen nicht auf aktuellem Stand gehalten sind. Es wurde daher empfohlen, die Homepage verstärkt auf ihre Aktualität zu prüfen. Ferner konnte festgestellt werden, dass die Online-Vormerkformulare unterschiedlich gestaltet sind. So war für Neubauwohnungen keine Angabe des Haushaltseinkommens vorgesehen, während bei Altbauwohnungen ein diesbezügliches Pflichtfeld auszufüllen ist. Da dem Haushaltseinkommen für die Subjektförderung in beiden Fällen Relevanz zukommt, ist diese Differenzierung nicht schlüssig.

Die oben ausgesprochene Empfehlung zur Aktualisierung der Homepage wird gerne aufgenommen, es wird jedoch darauf hingewiesen, dass deren Überarbeitung laufend erfolgt. Hinsichtlich der Vormerkung für Neubau- und Altbauwohnungen wird die Gleichgestaltung der Antragsformulare vorgenommen.

Die grundsätzlichen Förderungsvoraussetzungen (Monats-/Jahreseinkommen unter Berücksichtigung der im Haushalt lebenden Personen bzw. der Zahl der Kinder) können aus der Homepage durch einen Link zu www.wien.at und der WSW entnommen wer-

den. Damit die Gestaltung noch kundinnen- und kundenfreundlicher wird, wurde empfohlen, in vereinfachter Form die Einkommensrichtlinien direkt auf der Homepage darzustellen.

Hinsichtlich der Information an WohnungswerberInnen auf der Homepage der GESIBA über die grundsätzlichen Förderungsvoraussetzungen ist festzuhalten, dass bewusst auf den Link www.wien.gv.at verwiesen wird, da diesbezügliche Änderungen außerhalb des Einflussbereiches der GESIBA liegen und damit sichergestellt ist, dass WohnungswerberInnen stets auf dem aktuellen Stand bzw. über Veränderungen informiert sind.

In Inseraten, Flyern und auf Bautafeln etc. sollte auch klargestellt werden, ob es sich bei einem Wohnungsangebot um eine GESIBA-eigene Wohnung oder um eine solche einer Tochtergesellschaft (z.B. STEG) handelt. Für Wohnungsinteressierte sollte erkennbar sein, dass die AEAG und STEG Teil des GESIBA-Konzerns sind.

Der Vertrieb der Wohnungen des GESIBA-Konzerns erfolgt in Personalunion durch GESIBA-MitarbeiterInnen. Es ist uns ein besonderes Anliegen, die Marktpräsenz der GESIBA in den Vordergrund zu stellen. Spätestens bei Eintritt in Vertragsverhandlungen mit potenziellen Mieterinnen und Mietern wird klargestellt, dass es sich bei der AEAG oder STEG als Vermieterinnen um Konzerngesellschaften der GESIBA handelt und damit das uneingeschränkte Leistungsangebot sowie die Qualitätsstandards und Sicherheiten der GESIBA als Muttergesellschaft zum Tragen kommen.

3.1.3 Die Einschau ergab, dass die Abteilung "Neubauvergabe" in den Jahren 2005 bis einschließlich 2007 (Stand 20. November 2007) 27.024 Anmeldungen von Wohnungsinteressentinnen und -interessenten zu bearbeiten hatte. Hievon entfielen 8.477 Anmeldungen auf das Jahr 2005, 9.900 auf das Jahr 2006 und 8.647 auf das Jahr 2007. Dieser großen Zahl von Anmeldungen standen - wie bereits erwähnt - im Jahr 2005 350

Wohnungen zur Vergabe gegenüber. Im Jahr 2006 waren es 320 Wohnungen und im Jahr 2007 standen 422 Wohnungen zur Verfügung. Im Jahr 2007 gelangten noch weitere 65 Wohnungen der Tochtergesellschaft STEG zur Vergabe.

Durchschnittlich werden rd. 3.000 Interessentinnen und Interessenten pro Projekt eingeladen. Die einlangenden Anmeldungen werden schriftlich, in Form einer Anmeldebestätigung bearbeitet und bei Nichtrückmeldung aus der Evidenz genommen. Die Anmeldungen erfolgen überwiegend per Internet oder über das automatisierte telefonische Anmeldesystem, das bereits zwischen Neubauvergabe und Wiedervermietung differenzieren kann. Die Abteilung "Neubauvergabe" kann auf Grund der hohen Anmeldezahl jederzeit auf BewerberInnen zurückgreifen, wenn jemand nicht mehr interessiert ist oder die Förderungsvoraussetzungen nicht mehr erfüllt. Das Internet ist für viele Wohnungssuchende ein ideales Informations- und Anmeldesystem, da es den gesamten Wiener Wohnungsmarkt hinsichtlich Vergleichbarkeit und Bauaktivitäten mit hoher Transparenz abbildet und darüber hinaus eine Zugriffsmöglichkeit rund um die Uhr bietet. Viele künftige MieterInnen besichtigen die Baustellen, beobachten den Baufortschritt und fragen bei der Wohnungsberatung der GESIBA laufend nach. Somit können auch die Wohnungswünsche leichter erfüllt bzw. entsprechende Alternativen im gleichen oder in einem anderen Wiener Gemeindebezirk angeboten werden. Die intensive Kommunikation zwischen Wohnungswerberinnen bzw. -werbern und GESIBA erklärt die nahezu 100 %ige Vergabequote bis zur Fertigstellung und Bezugsreife der Wohnhausanlagen. Positiv sei hervorgehoben, dass die MitarbeiterInnen über neue Wohnbauprojekte von der Bauabteilung gemeinsam mit Architektinnen und Architekten vor Ort (Bauplatz) informiert werden und eine Projektmappe mit detaillierten Wohnungsplänen und 3D-Darstellungen erhalten.

Der hohe Stand an Vormerkungen ermöglicht nach kurzfristigen Rücktritten die rasche Neuvergabe an andere Wohnungssuchende, wodurch Leerstehungen vermieden werden können. Sobald die vorläufigen Baukosten und somit auch die Finanzierungsbeiträge kalkulierbar sind, kann mit den künftigen Mieterinnen und Mietern ein Vorvertrag abgeschlossen werden, in dem der Zeitpunkt des Bezuges und der Finanzierungsbeitrag festgelegt werden. Der eigentliche Mietvertrag wird erst nach Überweisung des Fi-

finanzierungsbeitrages (Grundstücks- und Baukostenbeitrag) und unmittelbar vor dem Bezugstermin abgeschlossen. Ein wesentlicher Punkt der ausführlichen MieterInnenberatung stellt auch die Überprüfung der Einkommensverhältnisse und der formalen Erfordernisse für die Förderungswürdigkeit dar. Üblicherweise wird seitens der GESIBA angestrebt, die Wohnungsgröße den Familienverhältnissen der WohnungswerberInnen anzupassen, obwohl eine diesbezügliche gesetzliche Regelung (etwa in Form einer "Bedarfsprüfung") nicht besteht.

Im Zuge der Beratungen wird den künftigen Mieterinnen und Mietern eine Präsentationsmappe mit Panorama-Schaubild, Lageplänen, Modellfotos und Plänen der Etagen samt Wohnungsgrundrissen - allerdings ohne verbale Erläuterungen - zur Information übergeben.

3.1.4 Es fiel auf, dass in den farbigen Flyern Angaben über die verfügbaren Wohnungstypen, die Zahl der Zimmer bzgl. der verfügbaren Wohnungen, die Nutzflächen in Quadratmetern sowie Angaben über Balkone, Loggien, Gartenanteile, Wintergärten und Maisonetten fehlten. Die Projektbeschreibung auf den Flyern war eher allgemein verfasst und sollte nach Ansicht des Kontrollamtes jedenfalls die Standardwohnungstypen mit der Angabe der Quadratmeter und die Standardwohnungsgrundrisse enthalten.

Dazu wird ausgeführt, dass die Unterlagen (Flyer etc.) zur Vermarktung bereits im frühzeitigen Planungsstand erstellt werden und es im Zuge der weiteren Projektverfolgung daher zu Planänderungen kommen kann. Nachdem die Wohnbedürfnisse der einzelnen WohnungswerberInnen im Zuge von Detailgesprächen auf Grund vorliegender Pläne abgestimmt werden, wird ohnedies individuell auf Wohnungswünsche eingegangen. Daher erscheint die Festlegung des Standards je Wohnhausanlage in der Vergabepraxis nicht erforderlich. Überdies müssten die Standardwohnungstypen je nach Wohnhausanlage gesondert definiert werden.

Da in elektronische Anmeldeformulare persönliche und somit sensible Daten von Wohnungsinteressentinnen und -interessenten im Sinn des Datenschutzgesetzes 2000

(DSG 2000) eingetragen werden, wurde angeregt, eine elektronische Einverständniserklärung vorzusehen und darauf hinzuweisen, dass die Daten gem. § 18 DSG 2000 nicht weitergegeben und automationsunterstützt nur für firmeninterne Zwecke bearbeitet werden.

Der Anregung, eine elektronische Einverständniserklärung im Sinn des DSG 2000 vorzusehen, wird gerne nachgekommen.

3.2 Vergabe durch die Abteilung "Wiedervermietung"

3.2.1 Die GESIBA bezeichnet intern Rücktrittswohnungen in neu errichteten Anlagen als Altbauwohnung, die von der Abteilung "Wiedervermietung" bearbeitet wird. Aus diesem Grund wächst - rein statistisch - der Bestand an Altbauwohnungen um rd. 400 Einheiten (Rücktrittswohnungen) pro Jahr. Solche Altbauwohnungen werden daher z.T. auch von Wohnungswerberinnen und -werbern für Neubauwohnungen nachgefragt. Weiters gibt es zahlreiche Anmeldungen von externen Wohnungsinteressentinnen und -interessenten, die primär aus finanziellen Überlegungen eine kostengünstigere Altbauwohnung im herkömmlichen Sinn suchen oder eine Wohnung in einem Wiener Gemeindebezirk bevorzugen, in dem keine Neubauwohnungen verfügbar sind. Die dritte Gruppe sind GESIBA-MieterInnen, die aus verschiedensten Gründen einen Wohnungswechsel anstreben. Da auch die Tochtergesellschaften STEG und AEAG von der Abteilung "Wiedervermietung" betreut werden, ergibt sich auch beim Wohnungstausch ein hohes Potenzial an Möglichkeiten. Verursacht wird der Wohnungstausch u.a. durch geänderte familiäre Verhältnisse (Heirat, Kinder, Trennung, Scheidung, Todesfall, Pensionierung) sowie durch finanzielle Überlegungen (Baukostenbeitrag, Mietenhöhe). Auch die Verlegung des Wohnsitzes in andere Wiener Gemeindebezirke oder einen außerhalb von Wien gelegenen Ort spielt eine gewisse Rolle.

3.2.2 Die Abteilung "Wiedervermietung" kann auf mehr als 25.000 Wohnungen zugreifen; in den letzten drei Jahren waren rd. 2.000 Wohnungen von echten Rückritten betroffen. Für Altbauwohnungen gab es in diesem Zeitraum insgesamt rd. 33.000 Vormerkungen, d.s. im Schnitt rd. 11.000 Vormerkungen pro Jahr. Die Anmeldungen für diese Wohnungen erfolgen analog zu den Neubauwohnungen ebenfalls online, telefonisch,

postalisch oder durch persönliche Vorsprache. Alle Anmeldungen werden gleichwertig behandelt und nach dem Zeitpunkt der Datenerfassung automatisch gereiht. Die Zuordnung der einzelnen Anmeldungen erfolgt jedoch bezirksweise und nicht nach den einzelnen Wohnhausanlagen, da ansonsten - lt. Auskunft der GESIBA - ein unverhältnismäßig hoher Organisationsaufwand entstehen würde. Insgesamt verfügen die GESIBA und ihre Tochtergesellschaften über mehr als 200 Wohnhausanlagen.

Es fiel auf, dass die Gründe für Wohnungsrücktritte sowie die Nachfragestruktur statistisch nicht erfasst werden. Nach Ansicht des Kontrollamtes wäre eine solche Datenerfassung und Auswertung möglicherweise wertvoll, um die Wünsche der Wohnungsinteressentinnen und -interessenten am Wiener Wohnungsmarkt erfassen und analysieren zu können.

Der Empfehlung, Gründe für Wohnungsrücktritte zu hinterfragen, wird bereits jetzt nachgekommen, jedoch ist die Einrichtung einer diesbezüglichen Datensammlung von der Auskunftsbereitschaft der ausscheidenden MieterInnen und einem Minimum an auswertungsfähigen Angaben abhängig.

Weiters ist darauf hinzuweisen, dass Änderungen der Wohnbedürfnisse in der laufenden Planung von neuen Bauvorhaben berücksichtigt werden. Dies kommt in den jeweiligen Wohnungstypenschlüsseln und in der vom Kontrollamt im Pkt. 3.1.3 hervor gehobenen nahezu 100 %igen Vergabequote bei Fertigstellung zum Ausdruck.

3.2.3 Die Abteilung "Wiedervermietung" besteht derzeit aus fünf Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, wobei drei für die Antragsbearbeitung (Referatseinteilung nach Wiener Gemeindebezirken) und zwei für den Empfang und den Telefondienst zuständig sind. Eine öffentliche Werbung für Altbauwohnungen erfolgt nicht, da auf Grund der hohen Zahl der Vormerkungen ohnehin ein erheblicher Nachfrageüberhang besteht.

3.2.4 Die Übergabe von Altbauwohnungen verläuft nach anderen Kriterien als bei Neubauwohnungen. Neubauwohnungen werden in der Regel ohne Inventar bezogen; bei dieser Wohnungstypen steht eher die Beseitigung von den Mieterinnen und Mietern aufgefallenen Baumängeln (dreijährige Gewährleistungsfrist) im Vordergrund.

Es fiel auf, dass in Einzelfällen eine direkte Wohnungsübergabe von der/vom Vermieterin bzw. -mieter auf die/den Nachmieterin bzw. -mieter ohne Teilnahme der GESIBA stattfand. Ein Übergabeprotokoll wurde jedoch erstellt. Generell werden frei werdende Altbauwohnungen durch die Hausverwaltung der GESIBA übernommen und eine Bestandsaufnahme durchgeführt. Da für sicherheitstechnische Mängel bei Gas- und Elektroinstallationen die jeweilige Vermieterin (GESIBA, STEG, AEAG) haftet, sollten auch alle sicherheitsrelevanten Arbeiten von einer fachkundigen Mitarbeiterin bzw. einem fachkundigen Mitarbeiter in Form eines Prüfprotokolls aufgenommen werden, um eine Haftung der Vermieterin im Sinn der aktuellen Judikatur des Obersten Gerichtshofes nach Möglichkeit hintanzuhalten. In diesem Zusammenhang spielen das Alter der Wohnhausanlage und der Gebrauch durch die VermieterInnen sowie die Qualität nachträglicher Installationen eine wesentliche Rolle. Um von Vermieterinnen und Vermietern Schadenersatzleistungen auf Grund von Beschädigungen nach der Übergabe einfordern zu können, wäre eine durch Fotos ergänzte Dokumentation des Ist-Zustandes empfehlenswert.

Diesbezüglich wird angemerkt, dass Wohnungsübergaben mitunter direkt erfolgen. Im Sinn kurzer Wege erfolgt dies in Einzelfällen von den Vermieterinnen bzw. Vermietern zu den Nachmieterinnen bzw. Nachmietern direkt, jedoch immer unter Erstellung eines Übergabeprotokolls.

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass Wohnungsrücknahmen unter Beiziehung von fachkundigem Personal erfolgen. Wie bereits erwähnt, werden Protokolle erstellt, darüber hinaus Elektrobefunde von befugten Elektrikerinnen und Elektrikern eingeholt, und erforderlichenfalls werden auch Fotos zur ergänzenden Dokumentation angefertigt.

3.2.5 Bezüglich der Ablöse für von Mieterinnen und Mietern getätigte Investitionen (z.B. Küchen, Badezimmer, begehbare Schränke, fest eingebaute Wandverbauten, höherwertigere Bodenbeläge etc.) wird von der GESIBA grundsätzlich ein Gutachten eines/einer gerichtlich beeideten Sachverständigen angefordert. Dieser/Diese bewertet fallweise auch das bewegliche Inventar. Eventuelle Schäden und Reparaturen, die durch MieterInnen verursacht wurden, werden mit dem Rückforderungsanspruch (zur Rückzahlung verbleibender Finanzierungsbeitrag) gegengerechnet. Falls die GESIBA binnen drei Monaten keine NachmieterInnen findet, verlieren die VormieterInnen den formalen Anspruch auf die von dem/der Sachverständigen festgestellten Investitionsablöse, und die VormieterInnen werden verpflichtet, Küche und Einbaumöbel zu entfernen. Das Problem besteht grundsätzlich darin, dass die Investitionsablöse ein Rechtsgeschäft zwischen den Nachmieterinnen bzw. dem Nachmieter und den Vormieterinnen bzw. den Vormietern darstellt und die GESIBA rechtlich nicht verpflichtet ist, die erwähnten Investitionen der VormieterInnen abzulösen. Aus diesem Grund besteht kein unmittelbarer Rechtsanspruch der Vormieterin bzw. des Vermieters auf Übernahme des angeschafften unbeweglichen Inventars oder Ablöse.

3.3 Vergabe von GESIBA-Wohnungen durch die WSW

Auf Grund einer entsprechenden Regelung in den diesbezüglichen Förderungsrichtlinien des Landes Wien hat die WSW den formalen Anspruch, ein Drittel der neuerichteten geförderten Miet- bzw. Eigentumswohnungen und ein Viertel bzw. rd. ein Drittel der geförderten Altbauwohnungen der GESIBA zur Vergabe zu übernehmen. Die Neubauwohnungen werden der WSW maximal sechs Monate zwecks Verwertung zur Verfügung gestellt, Wohnungen im Rahmen der Wiedervermietung hingegen werden nur zwei Monate überlassen. Nach Ablauf dieser Fristen werden nicht verwertete Wohnungen an die GESIBA zurückgegeben, wodurch es zu kurzfristigen Leerstellungen kommen kann. Derartige Fälle werden jedoch statistisch nicht gesondert erfasst. Laut der WSW betrug die Rückgabequote bei Neubauwohnungen der GESIBA z.B. im Jahr 2006 rd. 10 %. Bei der Wiedervermietung waren insbesondere auf Grund der kurzen Verwertungsfrist höhere Rücklaufquoten zu verzeichnen. Dem Vernehmen nach sind diese u.a. von der Lage, den Grundrissen, den Kosten sowie der Infrastruktur der einzelnen Wohnungen abhängig. Daher ergaben sich in der Praxis große Schwankungen.

In diesem Zusammenhang war auf die Problematik der möglicherweise zusätzlichen Leerstedungsdauer hinzuweisen.

Die Auswahl der für die WSW bestimmten Wohnungen führt die GESIBA auf der Grundlage eines detaillierten Anforderungskataloges (Mix aus Zimmerzahl, Wohnungsgrößen und anderen Wohnungsmerkmalen) der WSW durch. Laut Auskunft der GESIBA handelt es sich hierbei um keine "Restverwertung" unattraktiver Wohnungen, sondern die Tendenz geht dahin, der WSW eher die attraktiveren Wohnungen in besserer Lage zur Vergabe zu überlassen. Die WSW erhält die Neubauwohnungen schon nach Baubeginn und Vorliegen einer vorläufigen Mietberechnung, um bei Fertigstellung der Wohnhausanlage eine Vollverwertung erzielen zu können.

4. Wohnbauförderung

Geförderte Miet- und Eigentumswohnungen werden in erster Linie von gemeinnützigen Wohnungsunternehmen zur Verfügung gestellt, wobei auch private BauträgerInnen Förderungsmittel erhalten können. Es war für das Kontrollamt nicht erkennbar, wer die Rahmenbedingungen zur Frage bestimmt, welche geförderte Wohnungen wo errichtet werden sollen, ob bzw. in welcher Form damit der Wohnungsnachfrage entsprochen wird. Die GESIBA wies in diesem Zusammenhang darauf hin, dass seit der Einführung des Grundstücksbeirates bzw. des BauträgerInnenwettbewerbes sowie auf Grund der zusätzlichen ökologischen Auflagen (Niedrigenergiehaus, Passivhaus) ihr Handlungsspielraum immer kleiner würde.

Die steigenden Grundstücks- und Baukosten einerseits sowie die seit mehr als sieben Jahren unveränderten Förderungssätze pro m² andererseits erschweren die Errichtung von geförderten Wohnungen. Auch wenn ein "VerkäuferInnenmarkt" dem Wohnungsangebot gegenübersteht, ist neben dem Wohnbedarf die Leistbarkeit von Neubauwohnungen (Finanzierungsbeitrag und laufende Miete) ein wesentliches Nachfragekriterium. Die Wohnbauförderung, die seit dem Jahr 1989 in die Gesetzgebungskompetenz der Länder fällt, ist ein wichtiges wirtschafts- und wohnungspolitisches Steuerungsinstrument. Die konkrete Gestaltung der Wohnbauförderung durch das Land Wien ist somit von zentraler Bedeutung für den kommunalen Wohnbau.

4.1 Neubauverordnung 2007

Da die Mieten- und Preisentwicklung der geförderten Neubauwohnungen von den jeweils geltenden rechtlichen Rahmenbedingungen stark beeinflusst wird, soll auf wesentliche Punkte der Neubauverordnung 2007 eingegangen werden. Die Neubauverordnung 2007 wurde mit dem Ziel erlassen, die Leistbarkeit von geförderten Miet- und Eigentumswohnungen sicherzustellen und die Mietenentwicklung im sozialen Wohnbau positiv, im Sinn der WohnungsmieterInnen zu gestalten. Sie soll folgenden Aspekten Rechnung tragen:

- Die Reduzierung von "Maastricht-wirksamen" Ausgaben insbesondere die Abschaffung von nicht rückzahlbaren Baukosten- und Annuitätzuschüssen,
- anstatt einmaliger nicht rückzahlbarer Baukostenzuschüsse (alte § 15 WGG-Förderung) werden nur mehr Darlehensförderungen, abhängig von der Rechtsform (Eigentum, Eigentum oder Miete) und der Baustellengröße gewährt,
- die Rückzahlung der Wohnbauförderungsdarlehen erfolgt erst nach Tilgung des Kapitalmarktdarlehens (üblicherweise vom 25. Jahr bis zum 35. Jahr je nach Rückzahlungsdauer),
- während der gesamten Laufzeit des Landesdarlehens werden nur 1 % Zinsen verrechnet,
- die Annuität des Hypothekendarlehens ist nach oben durch den Verbraucherpreisindex 2000 (VPI 2000) begrenzt. Im Fall von Zinsänderungen ist die Tilgungsrate laufend anzupassen. Das Hypothekendarlehen sollte eine Laufzeit von 15 Jahren nicht unterschreiten.

Die Rückzahlung der Hypothekendarlehen könnte theoretisch bis zum 35. Jahr erstreckt werden, wobei dann die noch immer offene Förderung im letzten Jahr vollständig zu tilgen wäre. Alternativ müsste die Laufzeit der Förderung durch eine Änderung der Förderungsbestimmungen verlängert werden. Es kann angenommen werden, dass die tatsächliche Entwicklung des Kapitalmarktes (Zinsenentwicklung), des Einkommens sowie die Entwicklung der Bau- und Betriebskosten auch in Zukunft Anpassungen der Neubauverordnung 2007 erfordern werden.

Da die Wohnbauförderung in den Jahren 1997 bis 2006 mit einem Förderungssatz von 1.118,16 EUR/m² (S 15.400,--) unverändert blieb und die Baukosten um rd. 25 % anstiegen, ergab sich die dringende Notwendigkeit, die Förderungssätze anzuheben, weil sich die BauträgerInnen zunehmend aus der Neubautätigkeit im geförderten Wohnbau zurückgezogen hatten. Verschärft wurde die Situation durch die BauträgerInnenwettbewerbe, wo im zunehmenden Maße verstärkte ökologische Auflagen (Niedrigenergiehaus, Passivhaus) eingefordert werden. Die Wiener Landesregierung hat daher die Neubauverordnung 2007 erlassen, in der der Mindestförderungssatz auf 1.180,-- EUR/m² um 6 % angehoben wurde, wobei je nach errichteter Nutzfläche ein Zuschlag von bis zu 300,-- EUR/m² möglich ist. Darüber hinaus werden bauökologische Maßnahmen zusätzlich bis maximal 550,-- EUR/m² gefördert. Positiv hervorzuheben ist, dass durch diese speziellen Maßnahmen die Wärmedämmung von Wohnungen wesentlich verbessert werden kann und die Energiekosten für die Wohnungsmieterin bzw. -mieter sinken. Da somit auch Passivhäuser in zunehmendem Maß gefördert werden, wurde auch ein Anreiz geschaffen, vermehrt Wohnhausanlagen zu errichten, die keine direkten Heizkosten für die MieterInnen verursachen. Diese Maßnahmen stellen einen wichtigen Beitrag zur Erreichung der Kyoto-Ziele (Reduktion der CO₂-Emissionen) dar.

Parallel dazu wurde auch die Subjektförderung für die MieterInnen (Einkommengrenze) angehoben und der Finanzierungsbeitrag (Eigenmittel) mit höchstens 12,5 % der Gesamtbaukosten angesetzt.

Zur laufenden Mietenentwicklung ist anzumerken, dass auf Grund der Indexierung mit dem VPI die Zinsenbelastung für die MieterInnen nach oben begrenzt ist. Durch die verminderte Tilgung kommt es jedoch de facto zur einer Laufzeitverlängerung des Hypothekendarlehens (über 25 Jahre), wodurch das Förderungsdarlehen spätestens im 35. Jahr zurückzuzahlen wäre. In der derzeitigen Hochzinsphase mit steigenden Zinsen und steigenden Indices haben MieterInnen daher mit laufenden Mietenerhöhungen aus dem Titel Kapitalkosten und Betriebskosten zu rechnen. Für die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen ist die Indexierung und die damit verbundene variable Tilgung der Darlehen mit einem erhöhten administrativen Aufwand verbunden, da - im Gegensatz zu früher - die Tilgungspläne laufend anzupassen sind. Ergänzend wäre noch anzumer-

ken, dass die Mieten auch Bestandteil des dem VPI 2000 zu Grunde liegenden Warenkorb sind. Somit führt jede Mietenerhöhung letztlich zu einem Anstieg des VPI und jede Indexerhöhung automatisch zu einer Mietenanpassung bzw. zu einer Erhöhung des Kapitaldienstes.

5. Erfassung der Bedürfnisse der Wohnungsinteressentinnen und -interessenten

Nach Ansicht des Kontrollamtes sollten - trotz Vorliegens eines "VerkäuferInnenmarktes" - die Bedürfnisse und Wünsche der Kundinnen und Kunden im Vordergrund stehen. Es sollte daher nicht nur die Gesamtzahl der jährlich errichteten und geförderten Wohnungen isoliert betrachtet werden. Der zu errichtende Wohnungsmix (Zahl der Zimmer und der Durchschnittsgröße der Wohnungen samt Infrastruktur der Wohnhausanlage) sollte sich künftig weiterhin an den Bedürfnissen der Kundinnen und Kunden orientieren, wobei auch die finanzielle Leistungsfähigkeit eine wichtige Entscheidungsgrundlage darstellt. Hiezu sollten die Bedürfnisse der Wohnungsnachfragenden statistisch erfasst und ausgewertet werden.

Zu diesem Zweck könnte ein geeigneter Fragebogen im Zeitpunkt der Anmeldung für eine Wohnung ausgegeben werden. Die so erhobenen Daten könnten sowohl der haus-eigenen Planungsabteilung als auch Einrichtungen wie dem Wohnfonds Wien, Fonds für Wohnbau und Stadterneuerung (WFW) oder der Magistratsabteilung 50 - Wohnbau-förderung und Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten zur Verfügung gestellt und damit die Planungs- und Prognosegrundlagen verbessert werden.

Dem Vernehmen nach verfügt die WSW bereits seit einigen Jahren über ein EDV-ge-stütztes Datenerfassungsprogramm, mit dessen Hilfe die Wohnbedürfnisse der Woh-nungssuchenden erfasst werden. Inwieweit diese Daten den BauträgerInnenwettbewerb oder die Entscheidungen des Grundstücksbeirates beeinflussen, war nicht ermittelbar.

6. Rahmenbedingungen bei der Errichtung von geförderten Mietwohnungen

6.1 Grundstücksbeirat

Der BauträgerInnenwettbewerb sowie der Grundstücksbeirat als Organ des WFW (vor-mals Wiener Bodenbereitstellungs- und Stadterneuerungsfonds) wurden vor rd. zwölf Jahren ins Leben gerufen.

Grundsätzlich bemüht sich die GESIBA kostengünstige Grundstücke anzukaufen, um darauf geförderte Mietwohnhausanlagen zu errichten. Für die erworbenen Liegenschaften werden detaillierte Projekte ausgearbeitet; außerdem wird eine Kostenkalkulation samt Hochrechnung der Mietenentwicklung auf 15 Jahre beim Grundstücksbeirat vorgelegt.

Wird ein solches Projekt vom Grundstücksbeirat positiv begutachtet, kann mit der Zuerkennung von Förderungsmitteln gerechnet werden. Die Förderung wird nach Antragstellung von der Magistratsabteilung 50 genehmigt. Die Förderungsmittel werden sodann in Tranchen nach Baufortschritt ausbezahlt. Nach Vorlage der von der Magistratsabteilung 50 geprüften Endabrechnung (endgültige Mietenberechnung) werden die restlichen Förderungsmittel zugeteilt.

Sollte das eingereichte Projekt vom Beirat negativ beurteilt werden, so kann die GESIBA das Projekt entsprechend modifizieren oder frei finanzierte Eigentumswohnungen errichten oder das ursprünglich zur Bebauung vorgesehene Grundstück weiterveräußern. Frei finanzierte Mietwohnungen, die bereits vereinzelt von BauträgerInnen am Markt angeboten werden, sind für die GESIBA keine Alternative.

6.2 BauträgerInnenwettbewerb

Die WFW organisiert fünf bis sieben BauträgerInnenwettbewerbe pro Jahr. Grundsätzlich steht jeder/jedem gewerblichen oder gemeinnützigen Bauträgerin/Bauträger die Teilnahme an einem solchen Wettbewerb offen.

Ein BauträgerInnenwettbewerb findet in der Regel dann statt, wenn sich das zu bebauende Grundstück (noch) im Eigentum des WFW befindet und/oder eine geförderte Wohnhausanlage mit mehr als 300 Wohneinheiten errichtet werden sollen. Bei kleineren Liegenschaften werden die Projekte der BauträgerInnen direkt vom Grundstücksbeirat beurteilt. Bei sehr großen Liegenschaften werden zumeist mehrere Bauplätze (durch Grundstücksteilungen) eingerichtet und pro Bauplatz ein Siegerprojekt ermittelt. Somit wird das Bauvolumen auf mehrere BauträgerInnen verteilt (z.B. Monte Laa).

6.3 Vergabeprocedere

Die GESIBA wird vom WFW üblicherweise über einen BauträgerInnenwettbewerb verständigt, wobei die Erstinformation häufig den Printmedien entnommen wird. Die Anmeldung und die Übermittlung der Ausschreibungsbedingungen an die GESIBA erfolgt elektronisch. Der so übermittelte Ausschreibungstext enthält eine allgemeine Projektbeschreibung, in der Rahmenbedingungen bzgl. Ökonomie, Ökologie und Architektur (Planung, Infrastruktur) vorgegeben werden.

6.4 Kalkulationsüberlegungen

Die Einschau des Kontrollamtes in das Internet und in die Zeitschrift "Besser Wohnen" ergab, dass von den künftigen Wohnungswerberinnen und -werbern Finanzierungsbeiträge von bis zu 450,-- EUR/m² Wohnnutzfläche (Nutzwerte) verlangt werden. Als Maximum wurden 490,-- EUR/m² genannt. Die vom Markt akzeptierte Grenze dürfte jedoch derzeit für geförderte Mietwohnungen in Wien bei rd. 450,-- EUR/m² liegen. Somit ergäbe sich bei einer 90 m² großen Mietwohnung ein Eigenmittelbedarf von 40.500,-- EUR. Da geförderte neue Mietwohnungen ohne Küche und weitere Ausstattungen angeboten werden, müssen diese Investitionskosten noch hinzugerechnet werden. Da die Kaltmieten derzeit bei rd. 6,-- EUR/m² brutto und die Warmmieten bei rd. 8,-- EUR/m² brutto liegen, errechnet sich eine monatliche Belastung von 540,-- EUR bis 720,-- EUR.

Auf diesen Rahmbedingungen von maximal 450,-- EUR/m² aufbauend erstellte die GESIBA eine interne Kalkulation, nach der der Grundstückskostenbeitrag pro m² Wohnnutzfläche 270,-- EUR nicht übersteigen sollte. Für den Baukostenbeitrag steht somit nur mehr ein Betrag vom maximal 180,-- EUR/m² zur Verfügung.

Im Jahr 2005 wurden seitens der Magistratsabteilung 50 rd. 196 Mio.EUR an Förderungsmitteln für die Errichtung von Wohnungen in Mehrwohnungshäusern zugewiesen. Mit deren Hilfe konnten 3.960 geförderte Wohnungen errichtet werden. Somit wurde über die Institutionen Grundstücksbeirat und BauträgerInnenwettbewerb Investitionen in einer Größenordnung von mehreren 100 Mio.EUR im Bereich der Bauwirtschaft bewegt.

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

Der Kontrollamtsdirektor:

Dr. Erich Hechtner

Wien, im April 2008

ALLGEMEINE HINWEISE

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

AEAG	Gemeinnützige Aktiengesellschaft "Wohnpark Alt-Erlaa"
CO ₂	Kohlendioxyd
DSG 2000.....	Datenschutzgesetz 2000
EDV	Elektronische Datenverarbeitung
GESIBA	GESIBA Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft
STEG.....	"Wiener Stadterneuerungsgesellschaft" Gemeinnützige Wohnbau-, Planungs-, und Betreuungsgesellschaft m.b.H.
VPI 2000.....	Verbraucherpreisindex 2000
WFW	Wohnfonds Wien Fonds für Wohnbau und Stadterneuerung
WGG	Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz 1979
WSW	Wohnservice Wien Ges.m.b.H.