



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 - K-6/10

Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen",
Prüfung der Sanierungen städtischer Wohnhäuser

Ersuchen gem. § 73 Abs. 6a WStV

vom 1. Juli 2010

Tätigkeitsbericht 2010

KURZFASSUNG

Aus Anlass eines Prüfersuchens gem. § 73 Abs. 6a Wiener Stadtverfassung wurden in der Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen" die Sanierungen städtischer Wohnhäuser einer Prüfung unterzogen und angeregt eine möglichst hohe Einsparung des Heizwärmebedarfes im Zuge der Sanierung unter Beachtung der technischen, wirtschaftlichen und rechtlichen Gegebenheiten zu erzielen.

Mit Aufnahme der Tätigkeit der Organisationseinheit zentrales Bausanierungsmanagement wird versucht werden, alle im Prüfbericht aufgezeigten aufbau- und ablauforganisatorischen Mängel hintanzuhalten.

INHALTSVERZEICHNIS

1. Prüfersuchen	5
2. Antrag	8
3. Beschreibung der Wohnhausanlage.....	12
3.1 Wohnhausanlage 1170 Wien, Zeillergasse 7 - 11	12
3.1.1 Hausbezeichnung	12
3.1.2 Beschreibung.....	12
3.2 Wohnhausanlage 1100 Wien, Troststraße 21 - 37	12
3.2.1 Hausbezeichnung	12
3.2.2 Beschreibung.....	13
3.2.3 Beabsichtigte Vorhaben.....	13
3.3 Wohnhausanlage 1150 Wien, Wohnsiedlung Schmelz	13
3.3.1 Hausbezeichnung	13
3.3.2 Beschreibung.....	14
3.4 Bemerkungen zu den Beschreibungen.....	14
3.5 Einschau in Unterlagen.....	15
4. Fragenbeantwortung	16
4.1 Zu Frage 2.I.aa)	16
4.2 Zu Frage 2.I.bb)	19
4.3 Zu Frage 2.I.cc)	21
4.4 Zu Frage 2.I.dd)	22
4.5 Zu Frage 2.II.a) und b).....	26
4.6 Zu Frage 2.III.aa) bis cc).....	38
4.7 Zu Frage 2.IV.aa) und bb)	40
4.8 Zu Frage 2.V)	41
4.9 Zu Frage 2.VI)	44
4.10 Zu Frage 2.VII)	45
4.11 Zu Frage 2.VIII.aa) bis cc)	46
4.12 Zu Frage 2.IX)	47
4.13 Zu Frage 2.X)	48

4.14 Zu Frage 2.XI)48

Anhang

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS UND ALLGEMEINE HINWEISE55

PRÜFUNGSERGEBNIS

Die FPÖ-Gemeinderätin Henriette Frank und der FPÖ-Gemeinderat Mag. Wolfgang Jung stellen gem. § 73 Abs. 6a WStV folgendes Ersuchen an das Kontrollamt:

1. Prüfersuchen

Das Prüfersuchen hat folgenden Wortlaut:

"Begründung:

Wiener Wohnen setzt in den vergangenen Jahren verstärkt auf Sanierung bei den Gemeindebauten, wobei die Notwendigkeit und die Dringlichkeit der Maßnahmen nicht immer nachvollziehbar waren. Grundsätzlich sind diese Maßnahmen zu unterstützen, da sich aufgrund jahrzehntelanger Versäumnisse zahlreiche Bauten in argem Bauzustand befinden und nur durch Sanierungen des gesamten Bauvorhabens wieder instand zu setzen sind. Nachdem jedoch die Mietzinsreserven arg im Minus liegen, müssen die Mieter für die gesamten Kosten durch erhöhte Mieten aufkommen.

Nichtnachvollziehbare Sanierungskosten und Maßnahmen gegen den Mieterwillen:

Die Berechnungen für die Gesamthöhe der Sanierungskosten sind in weiten Bereichen nicht schlüssig. Folgende Bauvorhaben sind davon betroffen:

- a) Ettenreichgasse 46/Troststraße 23 - 37/St. 1 - 15, 1100 Wien,*
- b) Zeillergasse 7 - 11, 1170 Wien und*
- c) Wohnsiedlung Schmelz, Mareschgasse, 1150 Wien.*

Laut Abrechnungsunterlagen von Wiener Wohnen wurden dort jährlich zwischen 180.000,-- EUR und 350.000,-- EUR für Gebäudeerhaltung ausgewiesen, die jedoch für die Mieter nicht erkennbar sind. Viele Maßnahmen wurden entgegen dem eindeutigen Mieterwillen gesetzt. Bei der Mieterversammlung am 16. März 2010 in der Ibsenstraße 1, 1150 Wien, betreffend Sanierungsobjekt Wohnsiedlung Schmelz, wurde ledig-

lich ins Treffen geführt, dass

a) Jedermann die Möglichkeit hätte, um Wohnbeihilfe, Mietzinsbeihilfe oder Miethilfe anzusuchen, um die Mietzinssteigerungen nicht voll tragen zu müssen,

b) die Mietzinsreserve nach Prüfung bei der Schlichtungsstelle im Regelfall zu einem niedrigeren Minus führen wird, da immer wieder Kosten enthalten wären, die nicht der Mietzinsreserve zugeschlagen werden dürfen und

c) die Kosten sich auch noch erhöhen könnten, da derzeit bei der Finanzierung von einem Zinssatz von 3,34 % ausgegangen wird. Wahrscheinlich würde sich jedoch dieser im Laufe der Rückzahlungsfrist (15 Jahre) auf ca. 6 % erhöhen, es könnten aber auch 12 % werden usw.

Zu den erhöhten Mieten kommen erhöhte Betriebskosten durch Aufzugseinbauten usw. hinzu. Viele dieser Bauten sind noch mit Wohnungen der Kategorie C ausgestattet, die seinerzeit übernommen und im Laufe der Jahre in Eigenregie von den Mietern 'aufkategorisiert' wurden.

Überlange Zeiten zwischen Planung und Umsetzung:

Nachdem zwischen dem Informationsschreiben von Wiener Wohnen, dass das Objekt saniert werden soll und der Durchführung der Arbeiten - ohne weitere Kontakte - oft bis zu acht Jahren vergangen sind, haben viele Mieter auch auf eigene Kosten unter anderem Fenster und Türen erneuert oder Heizung und Badezimmer eingebaut, da diese keinesfalls mehr dem zeitgemäßen Standard entsprachen.

Unzureichende Information der Mieter:

In keinem der drei oben genannten Fälle wurde darauf eingegangen, dass es sich bei diesen Bauten um denkmalgeschützte Objekte aus den 1920er- und 1930er-Jahren handelt, die beispielgebend für den sozialen Wiener Wohnbau waren.

Nichtnachvollziehbare Maßnahmen seitens der Wiener Wohnen:

- 1. Aufgrund der Errichtung in Massivbauweise (Ziegel) und der entsprechenden Wandstärken (es wird hier seitens der Verantwortlichen z.B. bei 1150 Wien von 38 - 40 cm ausgegangen) wäre eine Aufstockung der Bauten (trotz Denkmalschutz) in Leichtbauweise möglich.*
- 2. Um dem Denkmalschutz Genüge zu tun, müssten lediglich Sprossenfenster eingebaut werden.*
- 3. Obwohl in den letzten Jahren die Mieter die Fenster auf eigene Kosten nach Rücksprache mit der Magistratsabteilung 19 durch neue, sprossenlose Fenster, ersetzt haben, müssen diese nun abermals auf Kosten der Mieter durch Sprossenfenster ausgetauscht werden.*
- 4. Aufgrund der Wandstärke wären bei diesen 'Altbauten' wahrscheinlich 4 cm Wärmedämmung ausreichend, die Planung sieht jedoch eine Stärke von 12 cm vor.*
- 5. Trotz des Ausbaus aller Geschosse in den oben angeführten Objekten, werden die Keller nicht saniert, was möglicherweise zu einem Desaster ähnlich jenem auf dem Franziskanerplatz führen könnte, wo ein Gebäude wegen Einsturzgefahr geräumt werden musste.*

Nichtnachvollziehbare Kostensteigerung:

Laut Aussage von Herrn Dr. Stürzenbecher in seinem Pressedienst vom 22. März 2010 wurden 2009 164 Mio.EUR für die Sanierung von Wohnhausanlagen mit insgesamt 8.500 Wohnungen aufgewendet. Im Rahmen der Sanierungsoffensive wird diese Leistung im Jahr 2010 auf 250 Mio.EUR für 10.000 Wohnungen gesteigert. Dies würde umgerechnet bedeuten, dass im Jahr 2009 eine Wohnungssanierung im Durchschnitt 19.300,-- EUR gekostet hat, während 2010 der Durchschnittswert bei 25.000,-- EUR zu liegen käme.

Die unterzeichneten Gemeinderäte stellen daher gem. § 73 Abs. 6a WStV folgendes Ersuchen an das Kontrollamt:"

2. Antrag

"Das Kontrollamt möge im Sinn der Ordnungsmäßigkeit, Zweckmäßigkeit, Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit die Maßnahmen und die rechtlichen Gegebenheiten im Rahmen der künftigen Sanierungen der städtischen Wohnbauten, insbesondere jene in der

- a) Ettenreichgasse 46/Troststraße 23 - 37/St. 1 - 15, 1100 Wien,*
- b) Zeillergasse 7 - 11, 1170 Wien, und*
- c) Wohnsiedlung Schmelz, Mareschgasse, 1150 Wien, überprüfen.*

Nachdem bei den gesamten Sanierungsmaßnahmen für die Bewohner die Transparenz nicht mehr gegeben ist, sind folgende Fragen zu klären:

2.I) Welche Vorgaben der Stadt Wien werden für Wohnhaussanierungen herangezogen, insbesondere zur Klärung der Frage:

2.I.aa) Wann welches Objekt saniert werden soll?

2.I.bb) Ab wann die Mieter informiert werden sollen und in welcher Form?

2.I.cc) In welcher Form die Sanierung stattfinden soll - mit und ohne Aufbauten, Lifteinbauten, Sockel - oder Teilsanierung etc. und

2.I.dd) Inwieweit Mieter ein Mitspracherecht haben, nachdem letztendlich auch diese den erhöhten Mietzins zu bezahlen haben?

2.II) Bei den gegenständlichen Objekten ist eindeutig, dass in den letzten Jahren (Jahrzehnten) keine nennenswerten Erhaltungsarbeiten (§ 3 MRG) bzw. nützliche Verbesserungen (§§ 4,5 MRG) durchgeführt worden sind:

2.II.aa) Woraus resultieren derart hohe Minusstände bei den Mietzinsreserven, schließlich ist in § 20 Abs. 2 MRG 'Hauptmietzinsabrechnung' genau definiert, welche Kosten den Bewohnern angelastet werden dürfen?

2.II.bb) Welche für die Mieter nicht nachvollziehbaren Sanierungsarbeiten wurden jährlich mit den ausgewiesenen Kosten der Gebäudeerhaltung durchgeführt?

2.III) Viele Bewohner der angesprochenen Wohnanlagen haben im Laufe der vergangenen Jahre ihre Fenster ausgewechselt (die alten waren kaputt und eine Sanierung durch Wiener Wohnen nicht absehbar), die jetzt, nach nur wenigen Jahren im Zuge der Generalsanierung wieder herausgerissen und durch neue ersetzt werden.

2.III.aa) Sind diese Maßnahmen durch Wiener Wohnen zu Recht erfolgt?

2.III.bb) Wäre Wiener Wohnen nicht verpflichtet zumindest anteilmäßig den Mietern die Kosten zu vergüten, da sich diese durch jahrelange Untätigkeit den Fenstertausch erspart hat?

2.III.cc) Was passierte mit den neuwertigen Fenstern, die nur wenige Jahre in Betrieb waren und voll funktionstüchtig sind?

2.IV) Bei Überprüfung der Mietzinsreserve durch die Schlichtungsstelle kam es nicht selten vor, dass Beträge, die nicht Gegenstand der Mietzinsreserve sind, in diese eingerechnet wurden. Nachdem jedoch hohe Minusstände bei der Mietzinsreserve ausgewiesen waren, werden diese durch Fremdfinanzierung gedeckt.

2.IV.aa) Hätten die Mieter bei Rückverrechnungen irrtümlich einbezogener Posten die anfallenden Kosten für die Fremdfinanzierung refundiert bekommen sollen?

2.IV.bb) Müsste nicht der Betrag der Mieterhöhung aufgrund des § 18-Verfahrens niedriger sein?

2.V) Trotz des Ausbaus aller Geschosse in den oben angeführten Objekten, werden die darunter befindlichen Keller nicht saniert, obwohl die Feuchtigkeit die Wände aufsteigt und damit auch Sanierungsmaßnahmen gefährdet wären (Verputz und Wärmedämmung könnten wieder abplatten).

2.V.aa) Wäre Wiener Wohnen im Sinn der Sicherheit und Gesundheitsgefährdung der Bewohner nicht verpflichtet, auch diese Räumlichkeiten zu sanieren?

2.VI) Gemäß Amtsblatt der Stadt Wien fällt auf, dass unverhältnismäßig oft dieselben Architekten im Zusammenhang mit Sanierungen genannt werden.

2.VI.aa) Es wäre daher zu klären, ob für die Abwicklung der Sanierungsarbeiten Ausschreibungen für die Leistungen im Bereich der Architektur, der Baukontrolle sowie der einzelnen Gewerke durchgeführt wurden?

2.VII) Nachdem bei der Mietzinsreserve Minusstände ausgewiesen wurden, war für die geplanten Sanierungsmaßnahmen Fremdfinanzierung erforderlich. Bei der Mieterversammlung im 15. Bezirk (siehe vor) wurden variable Zinssätze angesprochen, die derzeit bei 3,34 % liegen, bis zum Ende der Laufzeit aber auch 12 % ausmachen könnten. Durch diese variablen Zinssätze ist es dem Mieter nicht möglich, die Miete bis zum Ende der Laufzeit von zehn bis 15 Jahren zu planen.

2.VII.aa) Wäre Wiener Wohnen bzw. der Wohnfonds nicht verpflichtet im Interesse der Mieter Fixzinssatzvereinbarungen für die Dauer der Laufzeit der Fremdfinanzierung zu vereinbaren, um den Mietern zumindest ein geringes Maß an Planung seiner Wohnausgaben zu ermöglichen?

2.VIII) Anlässlich einer bevorstehenden Mietzinsvorschreibung bei der Wohnhausanlage im 15. Bezirk erhielten nach massivem Widerstand durch die Bewohner diese einen Brief von Wiener Wohnen (26. März 2010) folgenden Inhalts:

'Unter Bezugnahme auf das im Februar 2010 an Sie ergangene Schreiben möchten wir

Sie nunmehr - auch schriftlich - darüber informieren, dass es hierbei leider zu einer fehlerhaften Übermittlung von Berechnungen gekommen ist. ... Des Weiteren konnte mittlerweile der Darlehenszinssatz verringert werden.

Dadurch sind in weiterer Folge auch die angeführten Informationen betreffend der 'voraussichtlichen Mietzinsvorschreibungen' nicht mehr aktuell!"

Da hier offensichtlich Einsprüche der Bewohner (ebenso bei anderen Wohnbauvorhaben) zu einem Umdenken bei Wiener Wohnen geführt haben, erhebt sich die Frage:

2.VIII.aa) Inwieweit resultieren bzw. resultierten diese Berechnungen auf einer seriösen, nachvollziehbaren Basis?

2.VIII.bb) Kam es zu bewussten Falschabrechnungen?

2.VIII.cc) Warum führte das Verhalten von Wiener Wohnen, falsche Berechnungen den Mietern vorzulegen, zu keinen Konsequenzen?

2.IX) Im Fall Ettenreichgasse/Troststraße sollen gegen den Willen der Bevölkerung Liftbauten nachträglich 1/2-geschossig errichtet werden. Abgesehen von den hohen Errichtungs- und Betriebskosten befürchten die Bewohner auch Unfälle aufgrund der Tatsache, dass entlang der Troststraße die Hälfte des bestehenden Gehsteiges für die Anbringung der Liftbauten wegfallen würde. Da dieser Gehsteig täglich von 4.000 bis 5.000 Schülern der benachbarten Ettenreichschule benutzt werden, sich außerdem eine Bushaltestelle in diesem Bereich befindet und die Troststraße als eher stark befahrene Straße angesehen werden kann, besteht für die Schüler erhöhte Unfallgefahr.

2.IX.aa) Inwieweit wurden hier die einschlägigen Rechtsgrundlagen eingehalten?

2.X) Beim Objekt Zeillergasse handelt es sich um ein Bauwerk aus den Anfängen des sozialen Wiener Wohnbaus, der unter Denkmalschutz steht. Trotzdem sollen nun Aufstockungen, Fassadendämmungen usw. durchgeführt werden.

2.X.aa) Inwieweit entsprechen solche Maßnahmen dem Denkmalschutz?

2.XI) Durch die unterschiedlichen Arten der Errichtung der Bauten - je nachdem, wann sie gebaut worden sind - gibt es differenzierte Ausführungen in Bezug auf die Mauerstärken. Trotzdem versieht Wiener Wohnen bei den § 18-Sanierungen generell alle Bauten mit einer 12 cm dicken Wärmedämmschicht und dass, obwohl nach Ansicht von Fachleuten auch mit einer geringeren Stärke das Auslangen gefunden werden könnte.

2.XI.aa) Wodurch sind diese einheitlich starken Wärmedämmplatten in Bezug auf die überhöhten Kosten, die den Mietern damit auferlegt werden, zulässig?"

3. Beschreibung der Wohnhausanlage

3.1 Wohnhausanlage 1170 Wien, Zeillergasse 7 - 11

3.1.1 Hausbezeichnung

Die WHA 1170 Wien, Zeillergasse 7 - 11 wird unter der Hausbezeichnung 08-17,304 geführt und umfasst neben der genannten Hauptadresse noch die Bezeichnung Wiedenhoferhof und die Identadressen Beringgasse 15, Liebknechtgasse 10 - 12 und Pretschgogasse 5. Zur besseren Lesbarkeit im Bericht wird die Formulierung WHA Zeillergasse verwendet.

3.1.2 Beschreibung

Die WHA Zeillergasse ist eine geschlossene Blockrandbebauung mit einem zusätzlichen Trakt in der Mitte, sodass zwei nebeneinander angeordnete Höfe entstehen. Die leicht gekrümmte Hauptfront der Wohnanlage liegt dem Kongresspark gegenüber und wird durch eine ehrenhofartige Ausnehmung in zwei Teile geteilt. Durch Aufbrechen der parkseitigen Gebäudeecken mit Loggien nimmt Josef Frank dem Baukörper an Wucht. Zu Paaren gruppierte Fensterachsen, bei denen mehrflügelige Fenster alternierend angeordnet sind, rhythmisieren die Fassade. Auch die leicht vortretenden Stiegehäuser sind ein Element, das Josef Frank zur Strukturierung einsetzt.

3.2 Wohnhausanlage 1100 Wien, Troststraße 21 - 37

3.2.1 Hausbezeichnung

Die WHA 1100 Wien, Troststraße 21 - 37 wird unter der Hausbezeichnung 08-10,349

geführt und umfasst neben der genannten Hauptadresse noch die Identadressen Ettenreichgasse 46 und Columbusgasse 111 - 117. Zur besseren Lesbarkeit im Bericht wird die Formulierung WHA Troststraße verwendet.

3.2.2 Beschreibung

Die WHA Troststraße entstand auf einem rechteckigen Grundstück an der Troststraße, begrenzt von Ettenreichgasse und Columbusgasse. Sie besteht aus einem dreiflügeligen Gebäudekomplex mit insgesamt 14 Stiegen in geschlossener Blockrandverbauung an der Troststraße und einem quer gesetzten freistehenden Riegelbau im parkartig begrüntem Hofbereich. Die Wohnhäuser zeigen eine einheitliche Bauhöhe von vier Geschossen mit Walmdächern. Wie im zeitgleichen Wohnbau häufig zu beobachten, sind die Stiegenhaustrakte durch bauliche Details wie kastenartig vortretende Bauteile oder stufenartig versetzte Fenster am Außenbau kenntlich gemacht. Die einfache Fassadengliederung ergibt sich aus gleichförmiger Fensteraufteilung und schmalen, farblich abgesetzten Profildaschen um die Fenster. Die Zugänge zu den einzelnen Stiegenhäusern können sowohl von der Straße als auch von der Hofseite betreten werden.

3.2.3 Beabsichtigte Vorhaben

In der WHA ist für die Jahre 2010 bis 2012 eine SOS geplant. Neben der Neudeckung des Daches sollen die Arbeiten auch die Erneuerung der Fenster und Türen umfassen. Die Fassade soll eine Vollschutzwärmedämmung erhalten. Dadurch sollen die Heizkosten für die Mieterinnen bzw. Mieter, aber auch die Kohlendioxid-Belastung für die Umwelt gesenkt werden. Außerdem soll die Anlage an die Fernwärme angeschlossen und der Spielplatz instand gesetzt werden. Im Dachgeschoß sollen 18 neue Wohnungen entstehen. Die Kosten werden von WW auf 5.692.000,-- EUR geschätzt.

3.3 Wohnhausanlage 1150 Wien, Wohnsiedlung Schmelz

3.3.1 Hausbezeichnung

Die WHA Wohnsiedlung Schmelz wird unter der Hausbezeichnung 07-15,301 geführt und umfasst neben der genannten Hauptadresse noch folgende Identadressen:

Gablengasse 101 - 105, Mareschgasse 3 - 13, 4 - 8, 14 - 16, 17 - 19, 20 - 32, Mareschplatz 1 - 2, 3 - 4, 5 - 5a, 6 - 7, Minciostraße 10 - 28, 32 - 34, Oeverseestraße

2 - 12, Possingergasse 3 - 35, Wickhoffgasse 3 - 19, 4 - 8, 14 - 26. Zur besseren Lesbarkeit im Bericht wird die Formulierung WHA Wohnsiedlung Schmelz verwendet.

3.3.2 Beschreibung

Der in der ersten Bauphase von 1919 - 1920 errichtete "Mareschbau" orientiert sich an der Idee der Siedlungsbewegung der unmittelbaren Nachkriegszeit und gilt als erster kommunaler Reihenhaus-Wohnbau der Stadt Wien. Um den Mareschplatz, in dessen Zentrum sich ein Steinbrunnen befindet, liegen die ursprünglich zur Selbstversorgung angelegten Gärten und die z.T. noch aus Ersatzstoffen und Betonhohlsteinen errichteten einstöckigen Häuser dieser Bauphase. Als zweiter Bauteil wurde der nach einem Kinderfreibad, das sich ehemals im weitläufigen Hof befunden hatte, benannte "Planschbeckenbau" an der Gablenzgasse/Possingergasse in den Jahren 1922 - 1923 errichtet. Diese zwei- bis dreistöckige Blockrandverbauung mit ihren glatt verputzten Fassaden entspricht schon viel deutlicher der Ästhetik des sozialen Gemeindebaus der 1920er-Jahre in Wien. Der am Rohrauerpark gelegene "Hufeisenbau" - gegen die Wickhoffgasse als Straßenhof ausgebildet - wurde in der letzten Bauphase von 1923 - 1924 errichtet und unterscheidet sich durch die Erker und Loggien, die starken Vor- und Rücksprünge in der Fassade und die aufgelockerte Dachlinie deutlich von den älteren Bauteilen.

Die Wohnsiedlung wurde in den Jahren 1979 bis 1984 saniert. Neben der Instandsetzung des Daches umfassten die Arbeiten auch die Erneuerung der Fenster und Türen. Die Fassade erhielt eine teilweise Vollschutzwärmedämmung. Dadurch konnten die Heizkosten für die Mieterinnen bzw. Mieter, aber auch die Kohlendioxid-Belastung für die Umwelt gesenkt werden. Die Kosten beliefen sich auf 2.182.000,- EUR. Derzeit befindet sich die Anlage erneut in Sanierung.

3.4 Bemerkungen zu den Beschreibungen

Die Beschreibungen der WHA sind der Internetseite des Wiener Kulturgutes - Gemeindebau - Hofbeschreibungen entnommen. Auffallend war, dass die angebotenen Informationen von unterschiedlicher Qualität waren und nicht immer den tatsächlichen Gegebenheiten entsprachen. In einem Fall geht die Darstellung einer WHA von einer ge-

planten Sanierung in den Jahren 2010 bis 2012 aus, bei einer anderen WHA wird über eine Sanierung überhaupt keine Information angeboten.

Das Kontrollamt regte an, künftig die im Internet angebotenen Informationen über die einzelnen WHA regelmäßig einer Überprüfung zu unterziehen.

Stellungnahme der Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen":

Die Empfehlung des Kontrollamtes wird von WW umgesetzt werden.

3.5 Einschau in Unterlagen

Die Einschau in die Unterlagen fand im zBAUSM von WW statt. Neben übermittelten Aktenkopien stellte WW auch Auswertungen aus dem SAP-System in Form von Exceltabellen zu Verfügung. Die im Bericht angeführten Duplikate von HMZ-Abrechnungen wurden dem Mietenverrechnungssystem entnommen.

Zwecks Schaffung eines generellen Überblicks legte WW auf Ersuchen des Kontrollamtes im Oktober 2010 nachstehende Übersicht der "Planungsdaten" mit entsprechenden Einträgen für die drei geprüften WHA vor:

	WHA Wohnsiedlung Schmelz	WHA Zeillergasse	WHA Troststraße
Verantwortliche Stelle	Mitarbeiterin bzw. Mitarbeiter des zBAUSM		
Phase im QMBS	3, Einreichung und Finanzierung	5, Bauleitung	3, Einreichung und Finanzierung
Baubeginn		9. Dezember 2009	
Geplanter Einreichtermin bei der Schlichtungsstelle	15. Dezember 2009	4. März 2009	3. November 2009
Schlichtungsstellenantrag	16. Dezember 2009	4. März 2009	3. November 2009
Schlichtungsstellenverhandlung		7. August 2009	
Rechtskraftbestätigung		30. September 2009	
Projektart	SOS mit Baumanagement		
Baumanagement	Ing. FW GesmbH	Arge E-K-S	DI PZ
Plankosten in EUR	46.650.800,00	14.700.000,00	5.691.900,00

Bezüglich der angeführten Projektphasen des QMBS ist erläuternd festzuhalten, dass fünf wesentliche Projektphasen (1, Projektvorbereitung, 2, Projektstart, 3, Einreichung

und Finanzierung, 4, Vergabe, 5, Bauleitung) vorgesehen sind. Die Projektphase 3 umfasst im Detail die Fertigstellung des Projektentwurfes, den Projektentwurf, die Mieterinnen- bzw. Mieterversammlung, den geplanten Einreichtermin bei der Schlichtungsstelle, den Schlichtungsstellenantrag, die Schlichtungsstellenentscheidung und die Rechtskraftbestätigung derselben. In der Projektphase 5 wird unterschieden in geplanter Baubeginn, Baubeginn, geplantes Bauende und Bauende.

Den vorgelegten Informationen waren wesentliche und steuerungsoptimierende Planungsinformationen wie z.B. geplanter Baubeginn, Zeitpunkt der Beauftragung des externen Baumanagements, Dauer des Baumanagementvertrages, u.ä. nicht zu entnehmen. Terminliche Hinweise über Informationen betreffend Mieterinnen bzw. Mieter oder deren Vertretung fehlten ebenso wie Angaben über die mit dem Baubeginn unmittelbar zusammenhängenden Ausschreibungen.

Stellungnahme der Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen":

Zu den dargestellten Wahrnehmungen des Kontrollamtes ist anzumerken, dass mit Aufnahme der Tätigkeit der Organisationseinheit zentrales Bausanierungsmanagement ab 1. April 2010 alle projektrelevanten Informationen zentral geführt und diese Daten auch zentral gepflegt werden.

4. Fragenbeantwortung

4.1 Zu Frage 2.I.aa)

4.1.1 Dem Kontrollamt wurden Unterlagen über die Planung von Sanierungsvorhaben von WW vorgelegt, welche bis in das Jahr 2005 zurückreichten. Demgemäß erfolgte die Planung von Sanierungen kurz- bzw. mittelfristig in Form einer sogenannten "Objektauswahl". Laut WW wurden die zu sanierenden WHA nach objektiven Kriterien basierend auf dem aktuellen Bauzustand unter Berücksichtigung der Personalressourcen in jährlich abgehaltenen Kommissionen ausgewählt.

Die Grundlage bietet das Handbuch QMBS bei WW, welches mit 20. September 2004 von der Direktion von WW für die Verwendung innerhalb WW freigegeben wurde. In

diesem Handbuch sind die einzelnen Geschäftsprozesse über die Sanierungen niedergeschrieben.

Nach eingehenden Vorbereitungsarbeiten und Datenpflege der jeweils zuständigen KD erfolgte in Auswahlgremiumssitzungen anhand von Daten und Fakten, die durch die zuständigen KD-Leitungen präsentiert wurden, die Objektauswahl. Als EDV-Werkzeuge werden das Modul SAP/BAUS und eine Projektmanagementsoftware eingesetzt. In SAP/BAUS wurde eine Wertung basierend auf zehn Gebäudeelementen erfasst, aus welcher die Sanierungen nach Dringlichkeit automatisch gereiht wurden. Mithilfe der Projektmanagementsoftware wurden auf Basis einer Standardvorlage die voraussichtlichen Aufwände und damit zusammenhängenden Auslastungen der Mitarbeiterinnen bzw. Mitarbeiter unter Berücksichtigung des bisherigen Arbeitsaufwandes für laufende Sanierungen errechnet. Ausgehend von diesen Auswertungen wurde unter Berücksichtigung verschiedener Soft-Facts, wie z.B. Mieterinnen- bzw. Mieterwünsche und der Einhaltung einer Obergrenze des erhöhten HMZ von 1,50 EUR/m² über den Richtwertmietzins im Einvernehmen mit dem zuständigen KD die Planung für das darauffolgende Jahr festgelegt. Die anschließende Freigabe erfolgte durch das Gremium der Objektauswahl bestehend aus der Direktion von WW, dem Leiter der Direktion Technik und dem Leiter des Finanzreferates.

4.1.2 Die sogenannte Objektauswahl beinhaltet neben der Ablehnung auch die Genehmigung der vorgeschlagenen Sanierungsprojekte und die Festlegung des Projektstarttermins. An nachstehenden Terminen fand lt. dem Kontrollamt übergebenen Unterlagen eine Objektauswahl statt, die jeweils den Beginn von möglichen Sanierungsmaßnahmen für die kommenden drei Jahre fixieren sollte: Objektauswahl 2005 am 24. Oktober 2005, Objektauswahl 2006 vom 23. bis 25. Jänner 2007, Objektauswahl 2007 am 15. und 16. Jänner 2008. Für die Folgejahre fand keine weitere Objektauswahl mehr statt.

4.1.3 Anstelle der Objektauswahl der früheren Jahre nach dem vorgenannten Auswahl-system wird künftig eine mittel- und langfristige Vorschau mithilfe eines SANKAT durchgeführt. WW sieht es als Ziel an, im SANKAT, die Dringlichkeit der Sanierungs- bzw. Erhaltungsarbeiten auf Basis einer Prioritätenliste festzulegen und so das Bauprogramm

für die nächsten Jahre zu fixieren. Die Aufgabenstellung umfasst die Erstellung einer objektiven Gesamtbeurteilung des bautechnischen Zustandes der WHA von WW. Das Ergebnis dient zur Erstellung einer Schadensklassifikation und einer Sanierungs-Prioritätenliste. Hiefür ist die Bewertung des Gebäudezustandes der städtischen WHA vor Ort erforderlich, um die Ergebnisse in eine EDV-Lösung einzuarbeiten. Diese Methode ermöglicht es, den Bauzustand der einzelnen Bauteile der Objekte zu erfassen und die Resultate in der Folge zu einer Gesamtbewertung zusammenzuführen.

Die Datenanalyse des als Projekt geführten SANKAT startete im Oktober 2008. Im Frühjahr 2009 erfolgte die Studie zur Gebäudebewertung und Methodenauswahl. Im Anschluss daran wurde eine Piloterhebung samt Bewertung an 128 WHA durchgeführt, die im Herbst 2009 abgeschlossen wurde. Die Durchführung einer Wien-weiten Erhebung von rd. 1.560 WHA war mit September 2010 abgeschlossen. Die bisherigen Kosten umfassen 65.700,-- EUR für die Methodenauswahl, 55.405,20 EUR für die Piloterhebung und weitere Kosten von 305.933,39 EUR für die Wien-weite Erhebung, somit in Summe 427.038,59 EUR. Im Endausbau von SANKAT sollten alle WHA erfasst und bewertet sein.

4.1.4 Grundlegend wird im SANKAT nach einer Reihung basierend auf einem Schulnotensystem vorgegangen. Das bedeutet, WHA mit der Kategorie 5 gelten als vorrangig zu sanierende Objekte. Die Kategorie ergibt sich aus der Erhebung und der im Anschluss daran stattfindenden Bewertung in 5 Kategorieklassen. Die Bewertung war mit Ende 2010 abgeschlossen. Im Anschluss an die erfolgte Reihung werden Besprechungen mit allen KD abgehalten, um die Informationen aus dem KD-Bereich einzuarbeiten und etwaige bekannte Mieterinnen- bzw. Mieterwünsche zu berücksichtigen. Im weiteren Prozessablauf ist geplant, nach der Berechnung aller Projekte die Freigabe der Reihung nach Vorprüfung durch das Referat zBAUSM durch den Geschäftsfeldleiter Technik vorzunehmen.

Hinsichtlich der prüfgegenständlichen WHA war vom Kontrollamt festzuhalten, dass diese WHA zum Prüfungszeitpunkt nicht im SANKAT erfasst waren.

4.2 Zu Frage 2.1.bb)

4.2.1 Nach Angabe von WW regelt die DA vom 10. Juni 2010 über die mit 1. April 2010 neu eingerichtete Organisationseinheit, zBAUSM wann, in welcher Form und von wem die Mieterinnen bzw. Mieter im Rahmen einer Sanierung zu informieren sind. Weiters ist die entsprechende Vorgangsweise bei Mieterinnen- bzw. Mieterversammlungen festgelegt. Die festgelegten Abläufe in der DA werden aufgrund von Organisationsänderungen in der Organisationsstruktur seit 1. April 2010 in ein neues, zum Zeitpunkt der Einschau allerdings noch nicht freigegebenes internes Handbuch QMBS eingearbeitet.

Die Inhalte der zitierten DA beziehen sich hauptsächlich auf die Aufgabenverteilung zwischen zBAUSM und den einzelnen KD. Exemplarisch wurden jene Punkte entnommen, in denen auf Mieterinnen- bzw. Mieterinformationen Bezug genommen wurde.

4.2.2 In den insgesamt sechs Einzelpunkten der DA findet sich erstmals im Pkt. 5.4 - Mieterinnen- bzw. Mieterversammlung, ein Hinweis auf die Einbindung der Mieterinnen bzw. Mieter in das Sanierungsvorhaben. So hat zBAUSM im Einvernehmen mit dem KD den Zeitpunkt für das Abhalten der Mieterinnen- bzw. Mieterversammlung festzulegen. Der Unterstützung durch das KD bedarf es bei der Auswahl und Reservierung der Örtlichkeit und einer etwaigen Finanzierung der Räumlichkeiten. Die schriftliche Einladung aller Mieterinnen bzw. Mieter und der sonstigen erforderlichen Teilnehmerinnen bzw. Teilnehmer erfolgt durch zBAUSM.

Die Vorbereitung der Mieterinnen- bzw. Mieterversammlung, wie die Erstellung der Powerpoint-Präsentation und der Handouts führt zBAUSM durch. Bei der Mieterinnen- bzw. Mieterversammlung ist die Teilnahme des KD erforderlich.

4.2.3 Im Pkt. 5.7 der DA ist die Information an die Mieterinnen bzw. Mieter über die in Rechtskraft erwachsene vorläufige Schlichtungsstellenentscheidung und die Vorgangsweise bei der Erfassung des einzuhebenden erhöhten Mietzinses geregelt.

So hat zBAUSM die rechtskräftige Entscheidung an das KD zu übermitteln. Für die zeitgerechte Erfassung des erhöhten HMZ im SAP-System, die Kontrolle und gegebene

nenfalls entsprechende Korrekturen ist das KD zuständig. Das KD ist für die schriftliche Information an die Mieterinnen bzw. Mieter bzgl. der Mietzinshöhe verantwortlich. Die Mieterinnen- bzw. Mieterinformation hat vier bis sechs Wochen vor dem tatsächlichen Einhebungsbeginn zu erfolgen. Eine Kopie der Mieterinnen- bzw. Mieterinformation hat nachrichtlich an zBAUSM zu ergehen.

Die Vorgangsweise für die endgültige Entscheidung der Schlichtungsstelle ist im Pkt. 5.9 der DA beschrieben und gleicht jener der vorläufigen Entscheidung der Schlichtungsstelle.

4.2.4 Diese neu geregelte Vorgangsweise trifft auf die prüfgegenständlichen WHA nur bedingt zu, da die Planung bzw. die Sanierung lange vor Inkrafttreten der DA begonnen wurde. Vor Inkrafttreten der DA waren die Prozessschritte zur Mieterinnen- bzw. Mieterbetreuung in dem bis 31. März 2010 gültigen Handbuch wie folgt geregelt:

Prozess Einreichung und Finanzierung:

- Die Mieterinnen- bzw. Mieterversammlung erfolgt nach Erstellung des Projektvorentwurfes.
- Bei Sanierungen mit HMZ-Erhöhung sind die Mieterinnen bzw. Mieter und falls vorhanden der Mieterinnen- bzw. Mieterbeirat von der Einreichung bei der Schlichtungsstelle zu verständigen.
- Nach Erhalt der Rechtskraft erfolgt eine Verständigung über Einhebung des erhöhten HMZ.

Prozess Bauleitung:

- Wenn eine Baubetreuerin bzw. ein Baubetreuer mit der Durchführung beauftragt wird, übernimmt diese bzw. dieser die Agenden der bzw. des PV und wird vom PV bei der Betreuung der Mieterinnen bzw. Mieter im Rahmen der Bauleitung nur unterstützt.

4.2.5 In der WHA Wohnsiedlung Schmelz wurden die Einladungsschreiben zu den Mieterinnen- bzw. Mieterversammlungen an alle Mieterinnen bzw. Mieter der WHA im

März 2010 versandt. Aufgrund der unterschiedlichen Baustruktur und Größe der WHA wurden die Versammlungen auf vier Termine zwischen 7. April bis 14. April 2010 aufgeteilt. Als Baubeginn wurde den Mieterinnen bzw. Mietern der Oktober 2010 in Aussicht gestellt. Zwischenzeitlich wurde der geplante Baetermin um ein Jahr auf Oktober 2011 verschoben. Informationen ob und inwieweit die Mieterinnen bzw. Mieter darüber schriftlich informiert wurden, lagen dem Kontrollamt nicht vor.

In der WHA Zeillergasse erfolgte am 12. November 2007 der Hausaushang über die bevorstehende Sanierung. Im Zuge des am 23. September 2008 stattgefundenen Mieterinnen- bzw. Mieterinformationsabend wurde das Sanierungsprojekt vorgestellt. Als Baubeginn wurde Dezember 2009 genannt und auch eingehalten.

In einer am 15. Juli 2003 stattgefundenen Besprechung lehnten die gewählten Mieterinnen- bzw. Mietervertretungen der WHA Troststraße die Sanierung in der vorgelegten Form, mit dem Hinweis unzumutbarer finanzieller Mehrbelastung, ab. WW hat in den darauffolgenden sechs Jahren mehrere Sanierungsvarianten geprüft und sich letztlich wegen der erzielbaren Förderung für eine SOS entschieden. WW hielt in dieser Zeit den Kontakt zu den Mieterinnen- bzw. Mietervertretungen regelmäßig aufrecht, obwohl deren Funktionsperiode nach dem Mieterinnen- bzw. Mietermitbestimmungsstatut bereits abgelaufen war. Eine Neuwahl wurde nicht durchgeführt. Im Juni 2009 erfolgte eine Informationsveranstaltung, an der 23 Mieterinnen bzw. Mieter teilnahmen. Am 3. November 2009 erfolgte die Einreichung des Mietzinserhöhungsverfahrens bei der Magistratsabteilung 50.

4.3 Zu Frage 2.I.cc)

Dem Kontrollamt lagen keine DA vor, die Auswahlkriterien für die Sanierung einer WHA beinhalteten. Die Prüfung zeigte, dass die einzelnen KD Umfang und Ausmaß der durchzuführenden Sanierungsarbeiten einschätzen. Hierbei sind keine standardisierten Prozessschritte ausschlaggebend, sondern individuelle Entscheidungen der einzelnen KD bezogen auf die konkrete WHA. Dementsprechend gibt es wegen der dezentralen Organisationsform durchaus unterschiedliche Vorgangsweisen innerhalb von WW. Ausgehend vom aktuellen Bauzustand einer WHA findet auch die finanzielle Situation

(HMZ-Reserve) Berücksichtigung. Für die Entscheidung, ob lediglich notwendige Erhaltungsarbeiten oder auch Verbesserungsarbeiten durchgeführt werden sollen, werden auch die aktuellen förderungsrechtlichen Bestimmungen herangezogen. Zusätzlich werden Mieterinnen- bzw. Mieterwünsche, soweit WW diese als technisch und finanziell machbar ansieht, berücksichtigt.

Auch die, durch die Erhöhung des HMZ zu erwartende Mehrbelastung der Mieterinnen bzw. Mieter stellen ein wichtiges Entscheidungskriterium dar. Im Rahmen des bei WW gültigen QMBS wurde eine interne Mietzinsobergrenze von 1,50 EUR je m² über den jeweiligen Richtwert für die Antragsstellung nach § 18 MRG festgelegt. Bei Überschreitung dieses Wertes ist das geplante Sanierungsprojekt entsprechend zu reduzieren. Demgemäß erfolgen lt. WW die Planungen zumeist unter dem Gesichtspunkt, eine für Mieterinnen bzw. Mieter möglichst kostenschonende Sanierung unter Ausschöpfung aller Förderungen vorzunehmen.

4.4 Zu Frage 2.I.dd)

4.4.1 Die Mitwirkung der Mieterinnen bzw. Mieter im Zusammenhang mit der Einhebung eines erhöhten Mietzinses ist im MRG geregelt. Darüber hinaus sichert WW Mieterinnen bzw. Mietern zusätzliche Rechte zu, sofern nach dem Mietermitbestimmungsstatut Mieterinnen- bzw. Mietervertretungen gewählt wurden.

In einem Mietzinserhöhungsverfahren nach § 18 MRG ist jede Hauptmieterin bzw. jeder Hauptmieter Partei des Verfahrens und hat die Möglichkeit, die Erhöhung des Mietzinses infolge einer geplanten Sanierung zu beeinspruchen. Einwendungsmöglichkeiten bestehen sowohl bzgl. der Nutzflächen und Ausstattungskategorien der Wohnungen wie auch gegen die Erhöhung an sich. Hierbei ist zwischen Einwendungen gegen die geplanten Arbeiten (z.B. die Dacherneuerung ist nicht erforderlich, Arbeiten sind zu teuer) und Einwendungen gegen die vorgelegte HMZ-Reserve zu unterscheiden. Die erhobenen Einwendungen müssen von der Schlichtungsstelle bzw. vom Gericht behandelt werden.

Bei diesen gesetzlichen Bestimmungen handelt es sich nicht um eine aktive Gestaltungsmöglichkeit, bei denen die Mieterinnen bzw. Mieter konkrete Vorstellungen über

die Sanierung einbringen können, sondern um die Möglichkeit der Überprüfung der geplanten Arbeiten bzw. Beeinspruchung der HMZ-Abrechnung. Dies ist von Bedeutung, wenn z.B. Ausgabenpositionen in Rechnung gestellt wurden, die nach Ansicht der Mieterinnen bzw. Mieter über das im MRG geregelte Ausmaß hinausgehen.

4.4.2 Das Mietermitbestimmungsstatut für die Mieterinnen bzw. Mieter von WW sieht in § 15 - Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten Folgendes vor:

"(1) Der Mieterbeirat ist berechtigt, die Durchführung von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten im Rahmen der vorhandenen Mittel (z.B. HMZ-Reserve, Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag) zu verlangen. Er kann eine zweckmäßige Koordination und Reihung dieser Arbeiten begehren, die sich am Stand der Technik, den finanziellen Auswirkungen oder anderen wichtigen Interessen der Bewohnerinnen und Bewohner orientieren sollen.

(2) WW ist verpflichtet, den Mieterbeirat über Erhaltungsarbeiten größeren Umfangs sowie über Verbesserungsarbeiten eingehend zu informieren, sofern die beabsichtigten Maßnahmen eine Erhöhung des Mietzinses zur Folge haben. Dazu ist die Kostenschätzung der Arbeiten, die Finanzierung, die finanziellen Auswirkungen für die einzelnen Mieterinnen bzw. Mieter sowie Beginn und Dauer der Arbeiten bekannt zu geben. Der Mieterbeirat kann binnen einem Monat ab Kenntnis begründete Einwendungen gegen unterbreitete Vorschläge erheben. In diesem Fall soll versucht werden, wenigstens eine Annäherung der Standpunkte zu erreichen. Ist keine Einigung zu erzielen und findet keine Klärung durch ein Verfahren nach §§ 18 ff MRG statt, kann die Wohnungskommission zwecks Vermittlung angerufen werden.

(3) Vor Beauftragung sonstiger Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten, die nicht unter Abs. 2, 6 oder 7 fallen, ist der Mieterbeirat schriftlich zu verständigen. Dazu ist die Kostenschätzung der Arbeiten, die Finanzierung, die finanziellen Auswirkungen für die einzelnen Mieterinnen bzw. Mieter sowie Beginn und Dauer der Arbeiten bekannt zu geben. Eine Rückäußerung hat binnen 14 Tagen zu erfolgen. Wenn die fristgerechte Rückäußerung des Mieterbeirats unterbleibt, gilt seine Zustimmung zu den Arbeiten als

erteilt. Wenn keine Einigung zu erzielen ist, kann die Wohnungskommission zwecks Vermittlung angerufen werden. Die Wohnungskommission kann sachkundige Magistratsbedienstete beiziehen.

(4) Sind Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten von WW auszuschreiben, ist der Beirat so rechtzeitig zu verständigen, dass sich auch Gewerbetreibende seines Vertrauens, sofern diese die Voraussetzungen zur Übernahme von Aufträgen erfüllen, an der Ausschreibung beteiligen können.

(5) Der Mieterinnen- bzw. Mieterbeirat ist berechtigt, Einsicht in die Kostenvoranschläge eines mit Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten beauftragten Unternehmens zu nehmen, Mängel bei der Durchführung der Arbeiten aufzuzeigen sowie deren Behebung von WW zu verlangen.

(6) Ausgenommen von der Informationspflicht und dem Erfordernis der Herstellung des Einvernehmens sind:

Baugebrechen und Soforteinsätze, sonstige gesetzlich für die Hauseigentümerin bzw. den Hauseigentümer vorgeschriebene Maßnahmen sowie Schadensbehebungen an Ver- und Entsorgungsleitungen oder maschinellen Einrichtungen; zum Beispiel Aufzug, Waschküche.

(7) Beim Instandsetzen von Leerwohnungen ist der Mieterinnen- bzw. Mieterbeirat über Verlangen zur Begehung der Leerwohnung einzuladen. Es ist ihm ein Protokoll über den Umfang der Instandsetzungsarbeiten und deren Finanzierung auszuhändigen.

(8) Auf Wunsch des Beirates hat WW spätestens vor Ablauf eines jeden Kalenderjahres eine Beratung über die für das nächste Kalenderjahr in Aussicht genommenen Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten, über deren Kosten und Bedeckung sowie über die sonst vorhersehbaren Aufwendungen oder Belastungen abzuhalten (Vorausschau)."

4.4.3 § 17 Mietermitbestimmungsstatut sieht für die Neuanschaffung eines Aufzuges die schriftliche Zustimmung der einfachen Mehrheit der Mieterinnen bzw. Mieter einer WHA vor.

Für den Wartungsumfang und die Verteilung der jährlich anfallenden Betriebskosten ist die schriftliche Zustimmung aller dadurch belasteten Mieterinnen bzw. Mieter erforderlich, sofern keine andere zwingende gesetzliche Regelung besteht. Das Einholen der Zustimmung obliegt dem Mieterinnen- bzw. Mieterbeirat.

4.4.4 In § 22 Mietermitbestimmungsstatut ist zur Schlichtung von Streitigkeiten zwischen einem Mieterinnen- bzw. Mieterbeirat und WW sowie zwischen einzelnen Mieterinnen bzw. Mietern und einem Mieterinnen- bzw. Mieterbeirat vorgesehen, dass jede Seite die Wohnungskommission der Magistratsabteilung 50 um Vermittlung anrufen kann. Auch einer gewählten Jugendvertreterin oder einem gewählten Jugendvertreter, die bzw. der Sitz und Stimme im Mieterinnen- bzw. Mieterbeirat hat, aber kein gewähltes Mitglied des Mieterinnen- bzw. Mieterbeirates ist, steht bei Streitigkeiten das Recht auf Anrufung der Wohnungskommission zu.

4.4.5 In der WHA Troststraße lag dem Kontrollamt kein Befragungsergebnis der Mieterinnen bzw. Mietern vor, aus der ersichtlich war, dass die einfache Mehrheit die Neuanschaffung eines Aufzuges zugestimmt hätte. Vielmehr konnten den Unterlagen mehrere Schreiben von Mieterinnen bzw. Mietern entnommen werden, die sich gegen die Errichtung eines Aufzuges aussprachen.

In Ermangelung eines Mieterinnen- bzw. Mieterbeirates in dieser WHA können die Mieterinnen bzw. Mieter für den Fall, dass WW ihnen zugestandene Rechte nicht einhält, nicht die im Mieterinnen- bzw. Mietermitbestimmungsstatut vorgesehene Streit-schlichtung beantragen.

4.4.6 In der Praxis läuft die Mitwirkung der Mieterinnen bzw. Mieter nach folgendem Muster ab: Stellt WW fest, dass in einer WHA eine Sanierung erforderlich ist, wird ein Sanierungskonzept entweder durch Eigen- oder Fremdpersonal erstellt. In diesem werden Art und Umfang der Arbeiten unter Berücksichtigung förderungsrechtlicher Bestimmungen und der voraussichtlichen finanziellen Auswirkung für die Mieterinnen bzw. Mieter ausgearbeitet. Wenn das Projekt ausführungsfähig ist, werden den Mieterinnen bzw. Mietern in Versammlungen das geplante Sanierungsvorhaben und die zu erwar-

tende finanzielle Mehrbelastung vorgestellt. Bei Vorhandensein eines gewählten Mieterinnen- bzw. Mieterbeirates erfolgen die Informationen häufig im Vorfeld im Zuge der üblichen Kontakte zu WW. WW subsumiert diese Informationen unter Mieterinnen- bzw. Mieterbetreuung, ohne darüber genau Protokoll zu führen.

Laut WW wurden in den WHA Wohnsiedlung Schmelz und Zeillergasse die gewählten Mieterinnen- bzw. Mieterbeiräte in die Sanierungsplanung eingebunden und darüber hinaus die fertigen Sanierungsprojekte allen Mieterinnen bzw. Mietern in Mieterinnen- bzw. Mieterversammlungen präsentiert.

In der WHA Troststraße gab es zum Zeitpunkt der Einschau keinen gewählten Mieterinnen- bzw. Mieterbeirat. Allerdings bestand am Beginn der Sanierungsplanungen im Jahr 2000 ein Mieterinnen- bzw. Mieterbeirat. Dieser sprach sich damals gegen das Sanierungsvorhaben aus, insbesondere wurden der nachträgliche Aufzugseinbau und der Ausbau des Dachbodens abgelehnt. Dieser Ablehnung schlossen sich auch einzelne Mieterinnen bzw. Mieter an. Trotz jahrelangen Bemühens in zahlreichen Mieterinnen- bzw. Mieterkontakten gelang es WW nicht, die Mieterinnen bzw. Mieter für das Sanierungsprojekt zu gewinnen. Unabhängig vom nicht erfolgten Konsens, wurde das beschäftigte Baumanagement von WW beauftragt, ein Schlichtungsstellenverfahren einzubringen.

4.5 Zu Frage 2.II.a) und b)

4.5.1 Die Pflichten der Hauseigentümerin bzw. des Hauseigentümers hinsichtlich der Erhaltung des Hauses sind in § 3 MRG geregelt. Demnach hat die Vermieterin bzw. der Vermieter nach Maßgabe der rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten und Möglichkeiten dafür zu sorgen, dass das Haus, die Mietgegenstände und die der gemeinsamen Benützung der Bewohnerinnen bzw. Bewohner des Hauses dienenden Anlagen im jeweils ortsüblichen Standard erhalten und erhebliche Gefahren für die Gesundheit der Bewohnerinnen bzw. Bewohner beseitigt werden. § 3 Abs. 2 MRG nennt jene Arbeiten, die darunter zu subsumieren sind. § 3 Abs. 3 MRG bezieht sich auf die Finanzierung dieser notwendigen Erhaltungsarbeiten. Die Kosten von Erhaltungsarbeiten sind aus den in den vorausgegangenen zehn Kalenderjahren erzielten HMZ-Reserven zu decken.

§ 4 MRG bezieht sich auf nützliche Verbesserungen durch bautechnische Maßnahmen und ist analog zu § 3 MRG aufgebaut. § 4 Abs. 1 MRG legt die Verpflichtung für die Hauseigentümerinnen bzw. Hauseigentümer fest, unter bestimmten Voraussetzungen nützliche Verbesserung durchzuführen. § 4 Abs. 2 MRG zählt diese Maßnahmen auf und § 4 Abs. 3 MRG betrifft wiederum die Finanzierung dieser Arbeiten.

Nach § 20 MRG sind die Vermieterinnen bzw. Vermieter verpflichtet, in übersichtlicher Form eine Abrechnung über die Einnahmen und Ausgaben eines jeden Kalenderjahres zu legen. Der Unterschiedsbetrag, der sich aus der Gegenüberstellung der so ausgewiesenen Einnahmen und Ausgaben eines Kalenderjahres errechnet, ist entweder die HMZ-Reserve oder der HMZ-Abgang des jeweiligen Kalenderjahres. In § 20 Abs. 1 Z 1 MRG werden jene Positionen angeführt, die als Einnahmen verrechnet werden dürfen, Z 2 bezieht sich auf die Ausgaben.

4.5.2 WW finanziert gem. § 20 MRG die Erhaltungsmaßnahmen in einer WHA aus den HMZ-Reserven. Diese Vorgangsweise ist im Gesetz geregelt und stellt einen auch bei privaten Hausbesitzerinnen bzw. Hausbesitzern üblichen Ansatz dar. Laut WW liegt jedoch im Gegensatz zu der international durchaus üblichen gewinnmaximierenden wirtschaftlichen Betrachtungsweise der Hauptfokus auf der sozialen Leistbarkeit der Mieten. Das hat zur Folge, dass in Stadt Wien-eigenen WHA im Vergleich zu privaten Miet Häusern geringere HMZ-Reserven angespart werden können. Das Zugänglichmachen der jährlichen HMZ-Abrechnung für die Mieterinnen bzw. Mieter sieht WW in Ermangelung einer gesetzlichen Verpflichtung als eine besondere Dienstleistung an.

Weiters vertritt WW die Ansicht, dass die Darstellung der Einnahmen und Ausgaben in der HMZ-Abrechnung den Vorgaben des MRG folgt. Da jedoch naturgemäß über einen Betrachtungszeitraum von zehn Jahren die rechtliche Auslegung, beispielsweise durch oberstgerichtliche Entscheidungen, einer Wandlung unterliegen kann, bestünden lt. WW gewisse Auslegungsspielräume. Ebenfalls sei lt. WW zu beachten, dass nicht alle Ausgaben die richtigerweise gem. § 20 MRG in der HMZ-Abrechnung verrechnet werden, auch im Rahmen eines § 18 MRG Verfahrens berücksichtigt werden.

4.5.3 Vom Kontrollamt war festzuhalten, dass in § 20 Abs. 3 MRG die Legung der HMZ-Abrechnung geregelt ist. Demnach ist die Vermieterin bzw. der Vermieter verpflichtet, spätestens zum 30. Juni eines jeden Kalenderjahres die Abrechnung über das vorausgegangene Kalenderjahr an einer geeigneten Stelle im Haus zur Einsicht durch die Hauptmieterinnen bzw. Hauptmieter aufzulegen und in geeigneter Weise Einsicht in die Belege - bei Belegen auf Datenträgern Einsicht in Ausdrucke der Belege - zu gewähren. Auf Verlangen einer Hauptmieterin bzw. eines Hauptmieters sind von der Abrechnung und (oder) den Belegen auf ihre bzw. seine Kosten Abschriften (Ablichtungen, weitere Ausdrucke) anfertigen zu lassen.

In § 20 Abs. 4 MRG ist für den Fall, dass die HMZ-Abrechnung nicht oder nicht rechtzeitig gelegt wird, Folgendes vorgesehen:

Kommt die Vermieterin bzw. der Vermieter der in den Abs. 1 und 3 ausgesprochenen Verpflichtungen zur Abrechnung und Einsichtgewährung nicht nach, so ist sie oder er auf Antrag einer Hauptmieterin bzw. eines Hauptmieters von der Schlichtungsstelle und in weiterer Folge vom Gericht dazu zu verhalten. Weigert sie bzw. er sich auch bei der mündlichen Verhandlung die Mietzinsabrechnung zu legen oder die Einsicht in die Belege zu gewähren, oder erscheint sie bzw. er zur Verhandlung nicht, so hat die Schlichtungsstelle bzw. das Gericht auf Antrag einer Hauptmieterin bzw. eines Hauptmieters die Vermieterin bzw. dem Vermieter unter Androhung einer Ordnungsstrafe bis zu 2.000,-- EUR aufzutragen, binnen einer angemessenen, 14 Tage nicht übersteigenden Frist die Abrechnung zu legen und (oder) die Einsicht in die Belege zu gewähren. Die Ordnungsstrafe ist zu verhängen, wenn dem Auftrag ungerechtfertigter Weise nicht entsprochen wird; sie kann auch wiederholt verhängt werden.

Stellungnahme der Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen":

Zu den unter den Pkten. 4.5.2 und folgende dargestellten Verpflichtungen der Hausverwaltung hinsichtlich der in § 20 Abs. 3 MRG enthaltenen Verpflichtung zur Gewährung der Möglichkeit einer Einsichtnahme der Hauptmieterin bzw. des Hauptmieters in

die HMZ-Abrechnung ist festzuhalten, dass wie auch im Pkt. 4.5.3 dargestellt, *"die Vermieterin bzw. der Vermieter verpflichtet ist, spätestens zum 30. Juni eines jeden Kalenderjahres die Abrechnung über das vorausgegangene Kalenderjahr an einer geeigneten Stelle im Haus zur Einsicht durch die Hauptmieterin bzw. den Hauptmieter aufzulegen und der Hauptmieterin bzw. dem Hauptmieter in geeigneter Weise Einsicht in die Belege - bei Belegen auf Datenträgern Einsicht in Ausdrücke der Belege - zu gewähren. Auf Verlangen einer Hauptmieterin bzw. eines Hauptmieters sind von der Abrechnung und (oder) den Belegen auf ihre bzw. seine Kosten Abschriften (Ablichtungen, weitere Ausdrücke) anfertigen zu lassen."*

Dieser gesetzlichen Verpflichtung wird durch WW durch die Gewährung der Einsichtnahme in den diversen KD nachgekommen. Darüber hinausgehend übermittelt WW an jede Hauptmieterin bzw. jeden Hauptmieter im Zuge der jährlichen HMZ-Abrechnung eine Kurzfassung der HMZ-Darstellung. Wie aus dem zuvor zitierten Gesetzestext erkennbar, besteht hinsichtlich der Erstellung/Darstellung der Ein- und Ausgaben für eine WHA keine besondere Form. WW erstellt die HMZ-Abrechnung entsprechend der geltenden ÖNORM. Damit ist eine für die Mieterinnen bzw. Mieter übersichtliche, transparente und nachvollziehbare Darstellung gewährleistet. Ebenso kann jede Hauptmieterin bzw. jeder Hauptmieter bei WW eine CD mit den entsprechenden Unterlagen beziehen, um eine entsprechende Überprüfung auch am eigenen PC durchführen zu können.

Dieses gesamte Servicepaket, welches weit über die im MRG festgelegten Pflichten des Hauseigentümers hinausgeht, ist als die erwähnte besondere Dienstleistung für Gemeindemieterinnen bzw. Gemeindemieter anzusehen.

4.5.4 Bezüglich der Differenzierung der HMZ-Abrechnung ist anzumerken, dass nach Rechtsansicht des Kontrollamtes das MRG nicht zwischen einer jährlich zu erstellenden HMZ-Abrechnung und einer HMZ-Abrechnung, die anlässlich eines § 18 MRG-Verfahrens erstellt wird, unterscheidet.

WW ist darin zuzustimmen, dass die in Stadt Wien-eigenen WHA verlangten Mieten, weil die Einnahmenseite nicht in voller Höhe ausgeschöpft wird, im Vergleich zum privaten Wohnungsmarkt geringer sind. Der Verzicht auf das Ausschöpfen der gesetzlich zulässigen Mietzinse führt jedoch nicht zwingend zu einem HMZ-Abgang, da vor allem auch die Ausgabenseite einer näheren Betrachtung unterzogen werden muss.

4.5.5 WW führt seit einigen Jahren und überwiegend in den WHA der Zwischenkriegszeit sogenannte Aufkategorisierungen von Wohnungen durch. Das bedeutet, dass z.B. alle Leerwohnungen der Kategorie C vor Wiedervermietung in die Kategorie A angehoben werden. Von dieser Regelung ausgenommen sind WHA, die aus Wohnbauförderungsmitteln errichtet wurden. In diesen wird der Mietzins aufgrund förderungsrechtlicher Bestimmungen eingehoben. Darüber hinaus entsprechen diese Wohnungen bereits der Ausstattungskategorie A. Die kategorieanhebenden Maßnahmen werden ungeachtet der finanziellen Lage der einzelnen WHA über die HMZ-Reserve der jeweiligen WHA finanziert. WW begründet diese Maßnahmen mit dem geltenden Unternehmensstatut, welches in § 2 die Bereithaltung und Schaffung von einem modernen Standard entsprechenden Mietwohnungen für einkommensschwächere, wohnungsbedürftige Personen und Familien vorsieht.

WW glaubt dem sozialen Gedanken dadurch gerecht zu werden, indem diese aufkategorisierten Wohnungen zu einem geringeren und nicht marktkonformen Mietzins vermietet werden. Diesen Mieterinnen bzw. Mietern werden lediglich 90 % des Richtwertes der Kategorie A in Rechnung gestellt. Mögliche Zuschläge, allerdings auch mögliche Abschläge zu diesem Betrag bleiben unberücksichtigt.

4.5.6 Wie bereits ausgeführt, kommt WW der gesetzlichen Verpflichtung zur Legung der HMZ-Abrechnung nach. Mieterinnen bzw. Mieter aber auch zahlreiche Mieterinnen-

bzw. Mietervertretungen machen seit Jahren von der gesetzlichen Möglichkeit Gebrauch, Einsicht in die Abrechnung zu nehmen. Dies geschieht auch im Wissen, dass weder bei der Schlichtungsstelle noch bei Gericht Einwendungen gegen die HMZ-Abrechnung vorgebracht werden können. Den Mieterinnen bzw. Mietern muss auch bewusst sein, dass erst in einem Mietzinserhöhungsverfahren nach § 18 MRG die Möglichkeit besteht, die Ausgaben der HMZ-Abrechnung der letzten zehn Jahre zu beanspruchen.

Aus Gründen der Verwaltungsvereinfachung aber auch zum Vorteil der Mieterinnen bzw. Mieter bietet WW gegen Kostenersatz seit Jahren die Möglichkeit an, die HMZ-Abrechnung einer WHA auf CD zu beziehen. Der Vorteil für die Mieterinnen bzw. Mieter liegt darin, dass die Einschau in die Belege nicht zwingend bei WW, sondern z.B. zu Hause auf dem eigenen PC stattfinden kann. Den System- und Programmvoraussetzungen in dem beigelegten Installationshinweis der CD war zu entnehmen, dass ein PC mit dem Betriebssystem MS Windows und der Internet Explorer als Browser Voraussetzung für die Nutzung der CD sind.

4.5.7 Das Kontrollamt hat aus dem Mietenverrechnungssystem von WW nachträglich Mieterinnenexemplare bzw. Mieterexemplare von HMZ-Abrechnungen der Jahre 2007 bis 2009 der im Prüfauftrag angeführten WHA erstellt. Nachstehende Tabelle enthält die Summe aller Ausgaben aus der HMZ-Abrechnung der betroffenen WHA in EUR. Darin enthalten ist auch die sogenannte Investitionsprämie, die sich als fiktive Ausgabe mit 20 % der Ausgaben für die Gebäudeerhaltung errechnet.

WHA	Ausgaben 2007	Ausgaben 2008	Ausgaben 2009
WHA Troststraße	349.060,57	188.600,47	380.760,99
WHA Wohnsiedlung Schmelz	1.606.630,66	1.783.714,35	1.561.136,44
WHA Zeillergasse	426.831,67	188.954,22	608.889,88

Demgegenüber sind auf den HMZ-Abrechnungen die jährlichen Einnahmen in EUR angeführt.

WHA	HMZ-Einnahmen 2007	HMZ-Einnahmen 2008	HMZ-Einnahmen 2009
WHA Troststraße	155.715,53	138.058,79	157.276,58
WHA Wohnsiedlung Schmelz	1.001.730,73	959.628,44	1.148.694,92
WHA Zeillergasse	296.755,42	254.297,83	227.471,18

Ein Vergleich der Einnahmen und Ausgaben pro Jahr in den einzelnen WHA zeigt ausschließlich im Jahr 2008 in der WHA Zeillergasse einen Überschuss der HMZ-Reserve. Alle anderen HMZ-Abrechnungen enden im jeweiligen Jahr mit einem z.T. beträchtlichen Minus der HMZ-Reserve. Die einzelnen Jahresergebnisse werden auf den Abrechnungen nicht ausgewiesen. Da zur Beurteilung der finanziellen Situation einer WHA der HMZ-Saldo der letzten zehn Jahre heranzuziehen ist, wird nur dieser auf den HMZ-Abrechnungen ausgewiesen.

4.5.8 Aus den von WW bereitgestellten Ausgaben wurden als Beispiel die Leerwohnungskosten aus dem Jahr 2009 entnommen. Die in der nachstehenden Tabelle angeführten Ausgaben für die Leerwohnungen enthalten Ausgaben, die auf Standardverbesserungen (Aufkategorisierungen) einzelner Wohnungen im Zuge von Wiedervermietungen zurückzuführen sind und Ausgaben, die lediglich der Brauchbarmachung zuzurechnen sind. Zu Vergleichszwecken wurden die Ausgaben für Leerwohnungen mit den Gesamtausgaben für die Gebäudeerhaltung (ohne 20 % Investitionsprämie) verglichen.

WHA	Ausgaben Gebäudeerhaltung	Ausgaben Leerwohnungen	Summe der Ausgaben
WHA Troststraße	79.904,59	237.368,74	317.273,33
WHA Siedlung Schmelz	358.397,22	938.564,54	1.296.961,76
WHA Zeillergasse	124.078,31	382.453,02	506.531,33

Die Ausgaben für die Leerwohnungsinstandsetzung im Jahr 2009 in den geprüften WHA betragen in der WHA Troststraße 75 %, in der WHA Siedlung Schmelz 72 % und in der WHA Zeillergasse 76 % der Gesamtausgaben.

Bei Wegfall der Leerwohnungskosten ergäben die HMZ-Abrechnungen der drei geprüften WHA im Jahr 2009 durchgehend ein positives Jahresergebnis. Dies kann als ein Indiz dafür angesehen werden, dass fehlende HMZ-Reserven in den WHA von WW zu einem Großteil auf die Leerwohnungsinstandsetzungskosten im Zuge von Wiedervermietungen einzelner Wohnungen zurückzuführen sind.

4.5.9 Das Kontrollamt hat eine HMZ-Abrechnung, wie sie den Mieterinnen bzw. Mietern zur Verfügung gestellt werden, am Beispiel der WHA Zeillergasse einer vertieften Einschau unterzogen.

Die Mieterin bzw. der Mieter erhält von WW die HMZ-Abrechnung als sogenannte Kurzfassung, in welche sämtliche der WHA zuzurechnenden Einnahmen und Ausgaben angeführt sind. Das Mieterin- bzw. Mieterexemplar der HMZ-Abrechnung aus dem Jahr 2009 für die WHA Zeillergasse enthält folgende Informationen:

HMZ-ABRECHNUNG
KURZFASSUNG
für die Abrechnungseinheit:
17.,Zeillergasse 7-11
vom 01.01.2009 bis 31.12.2009

AUSGABEN

Gebäudeerhaltung		
Baumeisterarbeiten	EUR	106.769,37
Dachdeckerarbeiten	EUR	546,47
Fliesen-, Plattenlegerarbeiten	EUR	25.383,11
Schlosserarbeiten	EUR	7.984,84
Rauch-, Abgas- und Lüftungsfänge	EUR	4.155,72
Tischlerarbeiten	EUR	45.116,97
Holzfußböden	EUR	41.575,57
Glaserarbeiten	EUR	1.552,58
Beschichtung auf Holz und Metall	EUR	5.214,76
Beschichtung auf Mauerwerk, Putz und Beton	EUR	54.084,30
Klebearbeiten für Boden- und Wandbeläge	EUR	360,60
Haus- und Garteninventar	EUR	291,29
Hausbetreuung	EUR	86,00
Elektroinstallationen	EUR	97.366,46
Gas Wasser Installationen	EUR	103.557,31
Sonstiges (Miete WK-Einr., Befunde)	EUR	12.463,96
Diverses	EUR	22,00

Zwischensumme	EUR	506.531,31
Investitionsprämie	EUR	101.306,26
Ablöse bei Standardanhebung (§10 MRG, 1/10 pro Jahr)	EUR	971,75
Rückersatz an Mieter	<u>EUR</u>	<u>80,56</u>
SUMME-AUSGABEN	EUR	608.889,88

EINNAHMEN

Hauptmietzinse	EUR	175.763,46-
Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag	EUR	19.246,52-
Leerstandsmiete	EUR	11.237,84-
Anerkennungszinse/Werbeeinnahmen	EUR	16.637,35-
Anerkennungszinse/Werbeeinnahmen 25%	EUR	21,81-
Ersätze	<u>EUR</u>	<u>4.564,20-</u>
SUMME-EINNAHMEN	EUR	227.471,18-

Neben dieser HMZ-Abrechnung, die im Original in Papierform vorliegt, können auf der entsprechenden CD einzelne Rechnungsbelege betrachtet werden. Die stichprobenartige Überprüfung einzelner Belege ergab die rechnerische Korrektheit, auch ließen sich Rechnungen aufgrund textlicher Einträge als plausibel ansehen. Die Darstellung der einzelnen Belege nach den in der Kurzfassung zitierten Begriffen wie "Baumeisterarbeiten, Dachdeckerarbeiten" etc. ermöglichte es aber nicht, z.B. die gesamten Kosten einer bestimmten Leerwohnung auf einfache Weise zu eruieren. Dies ist mit den Mitteln einer Mieterin bzw. eines Mieters, d.s. HMZ-Abrechnung in Papierform und CD, nur mit großem Aufwand möglich. Erst nach Durchsicht sämtlicher Rechnungen auf der CD wäre der gesamte Umfang einer Leerwohnungsinstandsetzung erkennbar. Erschwerend bei dieser Form der Rechnungseinsicht ist, dass jeder Rechnungsbeleg einzeln ausgesucht und betrachtet werden muss, die Möglichkeit alle vorhandenen Belege auf einmal zu betrachten oder zu drucken, besteht nicht. Bei großen WHA führt dies zu ei-

nem sehr zeitintensiven Aufwand für die Mieterinnen bzw. Mieter. Dieser Umstand verstärkt möglicherweise auch die Einsicht, dass die von WW durchgeführten Erhaltungsarbeiten nicht nachvollziehbar seien. Der Vollständigkeit halber sei an dieser Stelle erwähnt, dass eine Prüfung der HMZ-Abrechnung durch die Schlichtungsstelle mit denselben Mitteln (CD, Langfassungen) vorgenommen wird.

4.5.10 Für die WHA Zeillergasse liegt eine rechtskräftige Schlichtungsstellungsentscheidung vor, in der die Magistratsabteilung 50 jene Arbeiten umschreibt, die Erhaltungsarbeiten im Sinn des § 3 MRG sind und demgemäß in der HMZ-Abrechnung berücksichtigt werden dürfen. Gleichzeitig werden aber auch jene Arbeiten angeführt, die WW zu unrecht verrechnet hat. Exemplarisch werden Auszüge der Entscheidung nachfolgend dargestellt:

"Der Großteil der von der Magistratsabteilung 50 getätigten Streichungen betraf Ausgabenpositionen für Aufwendungen von Arbeiten in Leerwohnungen. Diese Aufwendungen überstiegen jedoch die der Vermieterin Kraft Gesetzes auferlegte Erhaltungspflicht in Mietgegenständen.

Eine nähere Umschreibung dessen, was von der Erhaltungspflicht der Vermieterin bzw. des Vermieters umfasst ist, gibt § 3 Abs. 2 MRG. Unter anderen sind dies Arbeiten, die zur Erhaltung der allgemeinen Teile des Hauses (z.B. Dach, Fassaden, Stiegenhaus etc.) und Arbeiten, die zur Erhaltung von Mietgegenständen des Hauses erforderlich sind, jedoch nur dann, wenn es sich entweder um die Behebung von ernststen Schäden des Hauses handelt (z.B. Feuchtigkeitsschäden und nachhaltiger Schimmel, Schäden an Kaminen, Schäden an Versorgungsleitungen, wenn dadurch Feuer-, Wasser- oder Explosionsgefahr droht, Schäden am Aufbau der Fußbodenkonstruktion etc.) oder wenn die Arbeiten erforderlich sind, um einen zu vermietenden Mietgegenstand (sprich 'Leerwohnung') in brauchbarem Zustand zu übergeben.

Gemäß gesetzlicher Definition befindet sich eine Wohnung dann im brauchbaren Zustand, wenn sie an sich zum sofortigen Bewohnen geeignet ist, also keine gröberen, die Benützung behindernden Mängel aufweist, d.h., insbesondere müssen die ortsüblichen

Energieanschlüsse gefahrlos benutzbar sein; so wird die Brauchbarkeit zum Beispiel durch das Fehlen der Erdung in Nassräumen ausgeschlossen (aber auch nur dann, wenn dieser Mangel nicht ohne größere Aufwendungen beseitigt werden kann) ebenso, wenn noch eine Trennwand zum anschließenden Mietgegenstand fehlt und das Objekt erst zur Wohnung umgebaut werden muss oder wegen Fehlens einer tragenden Mauer ein Raum gepölzt ist oder fehlerhafte Kaminanschlüsse und erhebliche Teile des Unterbodens saniert werden müssen. Die Notwendigkeit von Verschönerungsarbeiten, wie sie zur Herstellung des 'ordnungsgemäßen Zustandes' erforderlich sind, steht der Brauchbarkeit nicht entgegen.

Auch schadhafte Fenster (z.B. im Badezimmer), schadhafte (Innen-)Türen, schadhafte Tapeten, schadhafte Anstriche, roh verputzte Wände, alte Schiff- oder Teppichböden, schadhafte Geräte (z.B. Durchlauferhitzer, Gas- bzw. E-Herde) hindern die Brauchbarkeit nicht.

§ 20 MRG zählt taxativ die in der Hauptmietzinsabrechnung verrechenbaren Ausgaben auf und bezieht sich dabei in Abs. 1 Z 2 lit. a auf die in § 3 MRG genannten Kosten der zur ordnungsgemäßen Erhaltung des Hauses erforderlichen Arbeiten. Aufgrund der zwingenden gesetzlichen Vorgaben können gegenüber den Mieterinnen bzw. Mietern für leerstehende Mietobjekte in der HMZ-Abrechnung also nur Kosten der in den Vorab-sätzen definierten Brauchbarkeit eines Mietobjektes geltend gemacht werden.

Daher waren alle Ausgabenpositionen für leerstehende Mietobjekte, die für Arbeiten getätigt wurden, welche über den gesetzlichen Begriff der Brauchbarkeit hinausgehen bzw. bei denen diese Voraussetzung nicht erkennbar war, von der Schlichtungsstelle nicht anzuerkennen:

Für Elektroinstallationen, wo keine ausreichenden Nachweise (Befunde) über die Unbrauchbarkeit, sprich Gefährlichkeit der vorhandenen Installationen erbracht wurden.

Für Sanitärinstallationen, wo alle Arbeiten, die im Zusammenhang mit der Warmwasseraufbereitung durch Fernwärmeboiler, der Stilllegung von Gasleitungen, dem generellen Austausch von Sanitärgegenständen stehen.

Für Verfließungen, wenn aufgrund des Einbaues der Fernwärmeboiler eine neue Wasserleitungsführung erforderlich wurde bzw. aus der Rechnung nicht erkennbar war, warum eine neue Verfließung erfolgte.

Für Tischlereiarbeiten, bei Neuherstellung von Innentüren und Bereitstellung von Sesselstühlen.

Für Maler-, Anstreicher- und Tapezierarbeiten, wo schadhafte Anstriche und Tapeten die Brauchbarkeit der Wohnung nicht hindern.

Für Fußbödenarbeiten, beim Entfernen alter Bodenbeläge und die daraus resultierenden Schleifarbeiten.

Für Baumeisterarbeiten, bei sämtlichen nachfolgenden Verputzarbeiten im Zusammenhang mit nicht anerkannten Grundarbeiten der Elektrikerinnen bzw. Elektriker und Installateurinnen bzw. Installateure.

Generell konnten Kosten nicht anerkannt werden, wenn die durchgeführten Arbeiten den Betriebskosten zuzurechnen waren oder aus der Rechnung nicht erkennbar war, welche Leistung durchgeführt wurde.

Ein Großteil der in den Leerwohnungen durchgeführten Arbeiten war nicht unter den gesetzlichen Begriff der Brauchbarkeit zu subsumieren, sondern den Verschönerungsarbeiten bzw. Verbesserungen zuzurechnen. Es waren daher diese Kosten aus der Hauptmietzinsabrechnung auszuscheiden und der Saldo entsprechend zu korrigieren. Die 20%ige Investitionsprämie war im aliquoten Ausmaß zu korrigieren.

Hiezu ist weiters auszuführen, dass die Verrechnung der Investitionsprämie im Zusammenhang mit einer Mietzinserhöhung gemäß §§ 18 ff MRG nach der Rechtsprechung auch dann ausgeschlossen ist, wenn Arbeiten vorgezogen werden und außerdem erkennbar ist, dass eine Finanzierung ohne Mietzinserhöhung nicht möglich ist."

Vom Kontrollamt war abschließend festzuhalten, dass aus dem den Antrag von WW zugrunde liegenden HMZ-Passivum von 888.951,11 EUR, durch die Entscheidung der Schlichtungsstelle ein HMZ-Aktivum von 343.644,70 EUR für die gegenständliche WHA auszuweisen war.

4.6 Zu Frage 2.III.aa) bis cc)

4.6.1 Die rechtlichen Grundlagen sind in § 416 ABGB wie folgt geregelt: "Werden fremde Materialien nur zur Ausbesserung einer Sache verwendet, so fällt die fremde Materie dem Eigentümer der Hauptsache zu, und dieser ist verbunden, nach Beschaffenheit seines redlichen oder unredlichen Verfahrens, dem vorigen Eigentümer der verbrauchten Materialien den Wert derselben zu bezahlen."

Voraussetzung für den Eigentumserwerb durch Vereinigung im Sinn des § 416 ABGB ist die Untrennbarkeit der Vereinigung. § 416 ABGB bezieht sich ausdrücklich nur auf Ausbesserungen einer Sache mit fremden Materialien, ist aber sinngemäß auch auf alle Fälle der Vereinigung von Hauptsachen mit Nebensachen anzuwenden.

Wenn die Trennung verarbeiteter bzw. vereinigter Sachen möglich ist, so sind die Kosten der Trennung bzw. Absonderung verhältnismäßig auf die betroffenen Eigentümerinnen bzw. Eigentümer aufzuteilen, sofern nicht eine bzw. einer der anderen bzw. dem anderen schadenersatzpflichtig wird. Das bedeutet, dass die Mieterin bzw. der Mieter Eigentümerin bzw. Eigentümer der selbst eingebauten Fenster bleibt und im Fall eines Fenstertausches WW die ausgebauten Fenster der Mieterin bzw. dem Mieter überlassen muss, wenn nicht anderslautende Vereinbarungen getroffen wurden.

4.6.2 Die DA Nr.15/1999 vom 29. Dezember 1999 regelt die Vorgangsweise bei WW und legt fest, unter welchen Bedingungen Mieterinnen bzw. Mietern ein finanzieller Ersatz für auf eigenen Kosten eingebaute Fenster gewährt werden kann.

Grundsätzlich ist der Rückersatz nur dann möglich, wenn die Fenster den behördlichen Auflagen (z.B. BDA) entsprechen bzw. optisch in das äußere Erscheinungsbild der WHA nach der Sanierung passen. Werden die Fenster der WHA lediglich repariert und nicht erneuert, besteht für Mieterinnen bzw. Mieter kein Anspruch auf Kostenersatz.

Der Mieterin bzw. dem Mieter steht ein Kostenersatz für die Fenster außerdem nur zu, wenn die Aufwendungen dafür von ihr bzw. ihm selbst oder den Rechtsvorgängerinnen bzw. Rechtsvorgängern im Mietrecht getätigt wurden und anlässlich des Mietvertragsabschlusses für die von der Vormieterin bzw. vom Vermieter eingebauten Fenster eine Ablöse gem. § 10 MRG geleistet wurde und die Restlaufzeit dieser Investition noch nicht abgelaufen ist.

Der Kostenersatz wird weiters nur dann geleistet, wenn die eingebauten Fenster funktionsstüchtig sind.

Laut DA erhebt WW von sich aus alle infrage kommenden Mieterinnen bzw. Mieter und informiert diese über die Möglichkeit einen Kostenrückerersatz in Anspruch zu nehmen. Die betroffenen Mieterinnen bzw. Mieter müssen lediglich die übermittelten Vordrucke ausgefüllt mit der Rechnung des Fenstertausches an WW retournieren.

Voraussetzung für die Auszahlung des Fensterkostenrückerersatzes ist der Abschluss des Fenstereinbaues in der WHA und die Kenntnis der tatsächlichen Einbaukosten.

Die Basis der Berechnung des Kostenersatzes sind die durch Rechnung belegten Kosten, die Mieterinnen bzw. Mieter für den Einbau der Fenster bezahlt haben. Sofern diese höher als die Preise für die Fenster lt. Ausschreibung von WW sind, ist die amtliche Kostenzusammenstellung des Fenstertausches der gesamten WHA heranzuziehen.

Die technische Prüfung erfolgt entweder durch die Baumanagerin bzw. den Baumanager oder von zBAUSM durch eine Besichtigung der Fenster bei der Mieterin bzw. dem Mieter vor Ort oder aufgrund der Beschreibungen in den Originalrechnungen.

Vor Auszahlung des festgestellten Betrages nimmt WW Kontakt mit der Magistratsabteilung 50 auf, um abzuklären, ob der seinerzeitige Einbau der Fenster gefördert wurde und allfällige Darlehensrückzahlungen offen sind. In diesem Fall erfolgt der Kostenrückerersatz nicht an die Mieterin bzw. den Mieter, sondern an die Förderungsgeberin bzw. den Förderungsgeber.

4.6.3 Der Tausch jener Fenster, die von Mieterinnen bzw. Mietern auf eigene Kosten vor der Sanierung eingebaut wurden, erfolgt lt. WW vor allem aus förderungsrechtlichen Gründen. Die geförderte thermisch energetische Sanierung ist ein Zusammenspiel von Maßnahmen an Fenstern, Fassaden und Dach um den prognostizierten HWB-Wert zu erreichen. In der Planung erfolgt von WW eine Abstimmung zwischen Dämmstärke der Fassaden, Dämmstärken der Dachgeschoßdecken und Wärmedurchgangswert der Fenster. Laut WW haben die Erfahrungen gezeigt, dass die von den Mieterinnen bzw. Mietern eingebauten Fenster nicht immer den geplanten und erforderlichen Wärmedurchgangswert aufweisen, um eine Förderung auch tatsächlich in Anspruch nehmen zu können.

Grundsätzlich geht WW beim Fenstertausch im Zuge von Sanierungen davon aus, dass sämtliche Fenster getauscht werden müssen, und berücksichtigt diese Menge auch in den Ausschreibungen. Erst durch die ausführende Firma wird zu Beginn der Arbeiten erhoben, in welchen Mietobjekten bereits selbstgetauschte Fenster vorhanden sind.

4.6.4 Auf Anfrage des Kontrollamtes übermittelte WW den zum Zeitpunkt der Einschau bekannten Umfang des von Mieterinnen bzw. Mietern durchgeführten Fenstertausches. So ist in der WHA Wohnsiedlung Schmelz lt. übermittelten Datenbestand nicht bekannt, welche Fenster bereits durch die Mieterinnen bzw. Mieter selbst getauscht wurden.

In der WHA Zeillergasse sind aufgrund der vorliegenden Unterlagen ca. 10 % offensichtlich getauschter Kunststofffenster vorhanden. Seit 1995 wurden 14 Genehmigungen zum Austausch der Fenster erteilt.

In der WHA Troststraße wurden von WW bereits im Zuge der Leerwohnungsinstandsetzungen Fenster getauscht, sodass mit einem Kunststofffensteranteil von ca. 10 % zu rechnen ist.

4.7 Zu Frage 2.IV.aa) und bb)

Die Auffassungsunterschiede zwischen der Magistratsabteilung 50 und WW über die Verrechnung von Ausgabenpositionen in der HMZ-Abrechnung, waren schon mehrmals

Gegenstand von Prüfungen durch das Kontrollamt. Diesbezüglich wird auch auf den TB 2010 (Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen", Prüfung des Ablaufes eines Mietzinserhöhungsverfahrens) und der darin abgegebenen Stellungnahmen verwiesen.

Bevor die Schlichtungsstelle eine Erhöhung des HMZ ausspricht, erfolgt die Überprüfung der HMZ-Reserve anhand der vorgelegten HMZ-Abrechnung der letzten zehn Jahre. Diese wird um die nicht anerkannten Rechnungsbeträge korrigiert. Der daraus neu errechnete HMZ-Saldo bildet die Basis für die Berechnung einer Mietzinserhöhung. Somit finden die von WW allenfalls zu unrecht verrechneten Positionen keine Berücksichtigung und haben dadurch auch keine Auswirkung auf einen Finanzierungsbedarf.

Aufgrund der Überprüfung der HMZ-Abrechnung in § 18 MRG-Verfahren durch die Schlichtungsstelle kommt es häufig vor, dass durch das Streichen von Ausgaben, die Mietzinserhöhung niedriger ausfällt, als die ursprünglich von WW beantragte und den Mieterinnen bzw. Mietern im Vorfeld bekannt gegebene. Dem Kontrollamt sind auch Fälle bekannt, bei denen die Schlichtungsstelle § 18 MRG-Anträge von WW abzuweisen hatte, da nach der Korrektur der HMZ-Abrechnung keine Mietzinserhöhung gerechtfertigt war. In diesen Fällen hat WW die Sanierungsarbeiten ohne zusätzliche finanzielle Belastung der Mieterinnen bzw. Mieter aus den HMZ-Einnahmen der nächsten zehn Jahre zu finanzieren.

4.8 Zu Frage 2.V)

4.8.1 Für die Erstellung eines Sanierungskonzeptes für die SOS einer WHA wird von WW eine Bauzustandserhebung durchgeführt. In dieser wird der Ist-Bauzustand einer WHA erhoben und eine Bewertung des Bauzustandes vorgenommen. Anhand der Bewertung wird der Sanierungsbedarf einer WHA hinsichtlich des Umfangs sowie der Dringlichkeit der Sanierungsmaßnahmen ermittelt und ein Sanierungskonzept ausgearbeitet. Ziel der SOS einer WHA ist nicht nur die Lebensdauer des Gebäudes zu verlängern, sondern auch einen zeitgemäßen und zukunftsorientierten Wohnstandard zu schaffen.

Eine SOS wird von WW unter Inanspruchnahme von Förderungsmitteln nach dem WWFSG 1989 und der San-VO 2008 durchgeführt. Der WFW ist gemäß WWFSG 1989

vom Amt der Wiener Landesregierung zum Prüforgang für die SOS bestellt. Ihm obliegt die Bearbeitung des Förderungsansuchens, die Freigabe der Förderungsmittel, die Prüfung der Kostenvoranschläge für die vorgesehenen Maßnahmen, die Abrechnung der Leistungen und die begleitende Kontrolle. Für die Förderung der Sanierungsmaßnahmen ist die Empfehlung des WFW in Form eines Vorprüfberichtes Voraussetzung.

Die zu prüfenden WHA Troststraße und Wohnsiedlung Schmelz befanden sich im Prüfungszeitraum in Bauvorbereitung. In der WHA Zeillergasse wurde mit den Arbeiten zur SOS im Dezember 2009 begonnen. Mit der Abwicklung der SOS beauftragte WW ein externes Baumanagement.

4.8.2 In der Bauzustandserhebung und im Sanierungskonzept des externen Baumanagements vom August 2007 waren, für die 1938 errichtete WHA Troststraße, keine Sanierungsmaßnahmen im Keller der WHA vorgesehen.

Eine gemeinsame Begehung der WHA mit WW und dem Baumanagement durch das Kontrollamt ergab, dass sich der Keller der WHA in einem trockenen Zustand befand und die Außen- und Innenwände keine aufsteigende Nässe aufwiesen. Vereinzelt wurde abbröckelnder alter Innenputz im Keller vorgefunden. Die in Holz ausgeführten Kellerfenster waren nicht gewartet worden und befanden sich nur teilweise in einem gebrauchstauglichen Zustand. Im Zuge der geplanten thermisch-energetischen Maßnahmen an der Fassade mit Aufbringen einer Wärmedämmung im Sockelbereich der WHA wäre es angezeigt, die Kellerfenster instand zu setzen bzw. neu herzustellen.

Laut Mitteilung des Baumanagements wurde eine Erneuerung der Kellerfenster bereits in die Kostenschätzung der Sanierungsmaßnahmen für die WHA aufgenommen und die entsprechenden Positionen in der diesbezüglichen Ausschreibung berücksichtigt.

Sowohl im Vorprüfbericht vom August 2010 als auch im Prüfbericht vom Oktober 2010 des WFW ist die Neuherstellung der Kellerfenster als beantragte und vom WFW befürwortete Sanierungsmaßnahme erfasst.

4.8.3 Im Sanierungskonzept des Baumanagements und in den Vorprüfberichten des WFW vom Februar und März 2010 waren für die WHA Wohnsiedlung Schmelz, Sanierungsmaßnahmen im Keller einschließlich der Kellerabteile der WHA vorgesehen.

Als Sanierungsmaßnahmen sind geplant, die schadhaften allgemein zugänglichen Kellerböden auszubessern, den schadhaften Verputz im Keller abzuschlagen, die Fugen auszukratzen und den Verputz danach zu erneuern. Bei festgestellter aufsteigender Feuchtigkeit ist bei den Kellerwänden eine Mauertrockenlegung geplant, wobei für diese Maßnahmen dem WFW ein Gutachten vorzulegen ist. Die Kellerfenster sollen entweder instand gesetzt oder neu hergestellt werden.

4.8.4 Im Sanierungskonzept des Baumanagements und im Prüfbericht des WFW vom Juli 2009 war für die WHA Zeillergasse eine Trockenlegung des Kellers und die Instandsetzung der Kellerfenster vorgesehen.

Als Sanierungsmaßnahmen gegen die aufsteigende Feuchtigkeit in Teilbereichen des Kellers wurde eine horizontale Feuchtigkeitsabdichtung der Kelleraußenwände und eventuell eine Flächenabdichtung der Kellerfußböden geplant. Gegen eindringendes Oberflächenwasser von außen wurde eine vertikale Feuchtigkeitsabdichtung an den Kelleraußenwänden vorgesehen. Weiters soll der alte Putz entfernt, eine mechanische Reinigung der Kellerwandoberflächen durchgeführt und eine Mauerwerksentfeuchtung vorgenommen werden.

4.8.5 Die im Prüfansuchen geäußerte Vermutung, dass in den zu prüfenden WHA die Sanierung der Keller in den SOS-Maßnahmen nicht berücksichtigt worden sei, kann aufgrund der Erhebungen und Wahrnehmungen vom Kontrollamt nicht nachvollzogen werden. Es war jedoch festzustellen, dass nur bei der WHA Wohnsiedlung Schmelz, die Mieterinnen bzw. Mieter, im Informationsschreiben der WW betreffend der geplanten SOS, über Sanierungsmaßnahmen im Keller ihrer WHA informiert wurden. Das Kontrollamt empfahl WW, in künftigen Informationsschreiben an die Mieterinnen bzw. Mieter die geplanten Sanierungsmaßnahmen einer SOS vollständig bekannt zu geben.

Stellungnahme der Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen":

Die Empfehlung des Kontrollamtes wird von WW umgesetzt werden.

4.9 Zu Frage 2.VI)

4.9.1 WW unterliegt den Bestimmungen des Bundesvergabegesetzes, somit besteht auch für den Bereich der Abwicklung der Sanierungsarbeiten und den Leistungen von Architektinnen bzw. Architekten, Baukontrolle etc. eine Ausschreibungspflicht. Eine stichprobenweise Einschau des Kontrollamtes hat ergeben, dass WW bzw. zBAUSM diesen Verpflichtungen nachgekommen sind. Einer Exceltabelle von WW war zu entnehmen, dass im Zeitrahmen der Jahre 2007 bis 2010 bei insgesamt 170 Sanierungsobjekten 44 unterschiedliche Baumanagerinnen bzw. Baumanager beauftragt wurden. 17 Sanierungsobjekte wurden von WW selbst betreut.

4.9.2 Die Ausschreibung der Baumanagerin bzw. des Baumanagers für die WHA Troststraße erfolgte in Form eines offenen Verfahrens, an dem sich 15 Bieterinnen bzw. Bieter beteiligten. Die Angebotseröffnung war am 24. Jänner 2007. Der Zuschlag wurde am 22. Juni 2007 erteilt.

Die begleitende Kontrolle wurde ebenfalls in Form eines offenen Verfahrens ausgeschrieben, an dem sich sechs Bieterinnen bzw. Bieter beteiligten. Die Angebotseröffnung erfolgte am 16. November 2009. Der Zuschlag wurde am 13. April 2010 erteilt.

4.9.3 Die Ausschreibung der Baumanagerin bzw. des Baumanagers für die WHA Wohnsiedlung Schmelz erfolgte in Form eines offenen Verfahrens, an dem sich 20 Bieterinnen bzw. Bieter beteiligten. Die Angebotseröffnung war am 16. Jänner 2006. Der Zuschlag wurde am 25. September 2006 erteilt.

Die begleitende Kontrolle wurde in Form eines offenen Verfahrens ausgeschrieben, an dem sich sieben Bieterinnen bzw. Bieter beteiligten. Die Angebotseröffnung erfolgte am 5. Oktober 2007. Der Zuschlag wurde am 14. April 2008 erteilt.

4.9.4 Die Ausschreibung der Baumanagerin bzw. des Baumanagers für die WHA Zeillergasse erfolgte in Form eines offenen Verfahrens, an dem sich 27 Bieterinnen bzw. Bieter beteiligten. Die Angebotseröffnung war am 16. Jänner 2006. Der Zuschlag wurde am 25. September 2006 erteilt.

Die begleitende Kontrolle wurde in Form eines offenen Verfahrens ausgeschrieben, an dem sich fünf Bieterinnen bzw. Bieter beteiligten. Die Angebotseröffnung erfolgte am 14. August 2008. Der Zuschlag wurde am 12. Februar 2009 erteilt.

4.10 Zu Frage 2.VII)

4.10.1 Laut Auskunft von WW wurden die behaupteten Aussagen bzgl. der zu erwarteten Mietzinsbelastung in dieser Form nicht getätigt. Aus dem schriftlichen Protokoll der betreffenden Mieterinnen- bzw. Mieterversammlung ging lediglich hervor, dass die Frage nach den tatsächlichen Mieterhöhungen thematisiert wurde. Weiters war dem Protokoll wörtlich Folgendes zu entnehmen: "Aufgrund der derzeitigen Kostenkalkulationen wird den Mieterinnen bzw. Mietern die voraussichtliche Erhöhung, entsprechend der jeweiligen Ausstattungskategorie der Wohnung erklärt. Die genaue Berechnung erfolgt durch eine Aussendung und Schlichtungsstellenentscheidung. WW erläuterte das MRG, die daran abzuleitende Kostenverrechnung und die Möglichkeit der Mietersubvention." Das Protokoll wurde vom beauftragten Baumanagement verfasst. Dem Protokoll waren keine Unterlagen wie z.B. konkrete Berechnungsmodelle, die eine Nachvollziehbarkeit von getätigten Äußerungen belegen könnten, beigelegt.

4.10.2 § 18 MRG legt für die Berechnung des erhöhten HMZ u.a. auch fest, dass das zur Finanzierung des Deckungsfehlbetrages notwendige eigene oder fremde Kapital der Vermieterin bzw. des Vermieters samt den mit der Aufnahme fremden Kapitals verbundenen Geldbeschaffungskosten sowie das auf den Kalendermonat umzurechnende Erfordernis zur Tilgung und angemessenen Verzinsung dieses Kapitals heranzuziehen ist. Gesetzliche Regelungen, ob variable oder fixe Zinssätze in Rechnung zu stellen sind, kennt das MRG nicht. Diese Entscheidung obliegt somit der Vermieterin bzw. dem Vermieter.

WW finanziert die § 18 MRG-Verfahren aus Eigenmitteln, wodurch für die Mieterinnen bzw. Mieter keine sogenannten Geldbeschaffungskosten anfallen. Den Mieterinnen bzw. Mietern wird die Verzinsung des eingesetzten Kapitals, dessen Höhe die Schlichtungsstelle für die Laufzeit des § 18 MRG-Verfahrens in der Entscheidung festlegt, verrechnet. Eine Planungssicherheit besteht für die Mieterinnen bzw. Mieter insofern, als nach Rechtskraft der Entscheidung der Schlichtungsstelle der, für den in der Entscheidung festgelegten Zeitraum keiner Veränderung unterliegende, Zinssatz bekannt ist.

Die Höhe des Zinssatzes wird von der Schlichtungsstelle jährlich festgesetzt, da in § 18 MRG lediglich von einer angemessenen Verzinsung die Rede ist. Die tatsächlich verrechneten Zinssätze für die Verwendung von Eigenmitteln bei einer geförderten Sanierung der letzten Jahre sind nachfolgender Tabelle zu entnehmen:

Jahr	Zinssatz in %
2006	2,99
2007	3,66
2008	4,26
2009	4,17
2010	3,32
2011	2,48

4.11 Zu Frage 2.VIII.aa) bis cc)

Das Kontrollamt konnte sich im Zuge der Einschau vergewissern, dass die vorgelegten Berechnungen auf nachvollziehbaren und realistischen Daten basieren. WW verwendet im Zuge von Berechnungen in Mietzinserhöhungsverfahren verschiedene Exceltabellen mit vorgefertigten Berechnungsmodellen. Diese Berechnungen werden seit Jahren von einem Fachmann erstellt und allen Mitarbeiterinnen bzw. Mitarbeitern zur Verfügung gestellt. Dadurch soll sichergestellt werden, dass alle Kalkulationen und die daraus resultierenden Ergebnisse einheitlich erfolgen. Im angesprochenen Fall beruhte die Fehlinformation in einer Mieterinnen- bzw. Mieterinformation nicht auf mangelhafte Basisdaten, sondern auf einen Fehler in einer Berechnungsformel der Exceltabelle. Dieser Fehler wurde von WW erst entdeckt, nachdem Mieterinnen bzw. Mieter wegen der hohen Beträge rückgefragt haben.

WW hatte als ein zusätzliches Mieterinnenservice bzw. Mieterservice versucht, aufgrund der Besonderheit der Sanierung, die in einer WHA zwei unterschiedliche Mietzinserhöhungen vorsieht, jeder Mieterin bzw. jedem Mieter eine konkret auf die Mietwohnung abgestimmte Information zu geben. Dabei wurde offenbar verabsäumt, die aus der Berechnungstabelle stammenden Zahlen vor dem Versand auf Richtigkeit zu prüfen. WW hatte sich nach Bekanntwerden der falschen Daten bei den Mieterinnen bzw. Mietern entschuldigt, von einer neuerlichen Information an die Mieterinnen bzw. Mieter wurde allerdings abgesehen.

4.12 Zu Frage 2.IX)

4.12.1 In der WHA Troststraße gehen die Sanierungsüberlegungen lt. Aktenlage bis in das Jahr 1996 zurück. Die nunmehr in dieser WHA vorgesehene Sanierung soll in Form einer SOS erfolgen. Das WWFSG 1989 definiert als SOS die im Rahmen eines Sanierungskonzeptes durchgreifende allenfalls auch schrittweise Sanierung eines Gebäudes bei aufrechten Miet- oder sonstigen Nutzungsverhältnissen. Mit einer umfassenden Revitalisierung wird der Grundstein - der Sockel - gelegt, dass die allgemeinen Teile des Hauses unmittelbar erneuert und die Wohnungen zumindest mittelfristig im Standard angehoben werden. Im Rahmen der SOS sind jedenfalls notwendige Erhaltungsarbeiten an den allgemeinen Teilen gem. § 3 MRG, hausseitige Verbesserungsarbeiten gem. § 4 MRG, soweit zweckmäßig und wirtschaftlich vertretbar (z.B. Aufzugseinbau, Einbau von Schallschutzfenstern etc.) und eine Standardanhebung von mindestens 20 % der Wohnnutzfläche durchzuführen.

Laut Aussage von WW ist die Errichtung von neuen Aufzügen notwendig, um den geforderten Verbesserungsanteil zu erreichen. Ohne Aufzugseinbau könne nur eine wesentlich geringere Förderung in Anspruch genommen werden, was wiederum zu einer höheren finanziellen Belastung der Mieterinnen bzw. Mieter führen würde.

Die Notwendigkeit und der Umfang der Sanierungsarbeiten werden im Zuge des zum Prüfungszeitpunkt noch laufenden Schlichtungsstellenverfahrens geprüft. Die Prüfung der Notwendigkeit und die Höhe der anfallenden Kosten werden von der Magistratsabteilung 25 oder speziell in förderungsrechtlicher Sicht vom WFW geprüft. Sollte sich hie-

bei herausstellen, dass es sich um Arbeiten handelt, die nicht durch § 18 MRG gedeckt sind, können diese nicht Teil des Verfahrens sein.

4.12.2 Für die Errichtung oder Änderung von Aufzügen, Fahrtreppen und Fahrsteigen ist gemäß den Bestimmungen des WAZG 2006 keine Baubewilligung erforderlich. Bei der Errichtung oder wesentlichen Änderung dieser Anlagen ist der Magistratsabteilung 37 als zuständiger Behörde nach deren Fertigstellung, aber noch vor der Inbetriebnahme von der Betreiberin oder vom Betreiber der Anlage lediglich eine Anzeige gem. § 7 WAZG zu erstatten. Diese Bestimmung bezieht sich aber lediglich auf den Aufzug an sich. Die für den Betrieb des Anbaus notwendigen Bauten wie z.B. der Aufzugschacht unterliegen einer Genehmigung der Magistratsabteilung 37.

Im konkreten Fall sind bisher keine Genehmigungen erteilt worden, da sich WW noch in der Vorbereitungsphase befindet und deshalb noch keine Anträge bei den entsprechenden Behörden gestellt wurden.

4.13 Zu Frage 2.X)

Die Einholung der Zustimmung des BDA für Sanierungen von WHA oblag bei WW bis zum 1. April 2010 dem jeweils zuständigen KD, danach ist es Aufgabe des zBAUSM. Für die WHA Zeillergasse erging der Bescheid des BDA mit 17. März 2010. Die von WW geplanten und durchgeführten Arbeiten wurden vom BDA genehmigt, als Auflage wurde festgelegt, dass die Fenster bündig mit der neuen Fassade versetzt sein müssen.

4.14 Zu Frage 2.XI)

4.14.1 Zu den thermisch-energetischen Sanierungsmaßnahmen zählen im Wesentlichen die Dämmung der gesamten Gebäudehülle, die Erneuerung von Fenstern und Außentüren und die Beseitigung von Wärmebrücken in der WHA.

Entsprechend § 2 Abs. 1 der San-VO 2008 darf der HWB nach Sanierung eines Gebäudes seit 1. Jänner 2010 den Wert eines Niedrigenergiegebäudes multipliziert mit dem Faktor 1,37 (bis 31. Dezember 2009 galt der Faktor 1,57) nicht überschreiten, um

die Mindestanforderung für Wärmeschutzstandards als Voraussetzung für die Gewährung einer Förderung eines sanierten Gebäudes zu erreichen. Der HWB für ein Niedrigenergiegebäude wird gemäß ÖNORM B 8110-1 Wärmeschutz im Hochbau ermittelt.

Der HWB - dargestellt in $\text{kWh/m}^2\cdot\text{a}$ - ist eine rechnerisch ermittelte Wärmemenge, die zur Aufrechterhaltung einer vorgegebenen Innentemperatur eines konditionierten Raumes zugeführt werden muss. Er wird von den Wärmedurchgangskoeffizienten (U-Werten) der Bauteile und der Kompaktheit bzw. Lage des Gebäudes beeinflusst. Dadurch ergeben die Berechnungen des HWB und der erzielten HWB-Einsparung bei den drei geprüften WHA hinsichtlich der Dämmung der Gebäudehülle unterschiedliche Werte.

Die Förderung thermisch-energetischer Sanierungsmaßnahmen bemisst sich gemäß San-VO 2008 an der Reduzierung des HWB eines sanierten Gebäudes. Das heißt, die Förderung hängt vom tatsächlichen Ausmaß der HWB-Einsparung ab. Je höher die HWB-Einsparung nach einer Gebäudesanierung ausfällt, umso höher die Förderung.

4.14.2 Die Außenwände der WHA Troststraße bestehen aus 38 cm Ziegelmauerwerk. Als thermisch-energetische Maßnahme an der Fassade ist im Prüfbericht des WFW ein Aufbringen einer 12 cm dicken Dämmung vermerkt. Durch die Dämmung der Fassade, der Kellerdecke, der obersten Geschoßdecke und den Einbau von Wärmeschutzfenstern wird lt. Berechnung der HWB von $170,59 \text{ kWh/m}^2\cdot\text{a}$ vor der Sanierung auf $30,65 \text{ kWh/m}^2\cdot\text{a}$ nach der Sanierung der WHA reduziert werden. Dies entspricht einer HWB-Einsparung von $139,94 \text{ kWh/m}^2\cdot\text{a}$. Der HWB nach der Sanierung der WHA entspricht der Mindestanforderung an den Wärmeschutz eines sanierten Gebäudes gemäß San-VO 2008.

4.14.3 Die Außenwände der in drei Baublöcke gegliederten WHA Wohnsiedlung Schmelz wurden je nach Baublock mit 25 cm bzw. 38 cm Hochlochziegel, 25 cm Mantelbetonmauerwerk oder 38 cm Ziegelmauerwerk ausgeführt. Als thermisch-energetische Maßnahmen an den Fassaden ist in den Vorprüfberichten des WFW ein Aufbringen einer 12 cm dicken Dämmung vermerkt.

Durch die Dämmung der Fassaden, der obersten Geschosßdecken bzw. durch den Dachgeschoßausbau in zwei Baublöcken und den Einbau von Wärmeschutzfenstern ergaben die HWB-Berechnungen je nach Baublock unterschiedliche HWB-Werte.

Der HWB-Wert wird je nach Baublock von 118,30 kWh/m².a, 118,13 kWh/m².a und 147,89 kWh/m².a vor der Sanierung auf 58,74 kWh/m².a, 47,74 kWh/m².a und 42,16 kWh/m².a nach der Sanierung der WHA reduziert werden. Dies entspricht je nach Baublock einer HWB-Einsparung von 59,56 kWh/m².a, 70,39 kWh/m².a und 105,73 kWh/m².a.

Der errechnete HWB-Wert nach der Sanierung der WHA entsprach jedoch nur bei einem Baublock den Mindestanforderungen an den Wärmeschutz eines sanierten Gebäudes gem. § 2 Abs. 1 der San-VO 2008.

Bei den nicht entsprechenden Baublöcken der WHA wäre daher das Sanierungskonzept von der Baumanagerin bzw. vom Baumanager so zu verbessern, dass die Mindestanforderungen der San-VO 2008 erreicht bzw. unterschritten werden. Als Verbesserungsmaßnahmen zur Verringerung des HWB bieten sich beispielsweise die Dämmung der Kellerdecke, der Einbau von Wärmeschutzfenstern mit einem geringeren Wärmedurchgangskoeffizienten (U-Wert) und eine dickere Dämmung der Fassade an.

Stellungnahme der Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen":

Die Empfehlung des Kontrollamtes wird von WW umgesetzt werden.

4.14.4 Die Außenwände der WHA Zeillergasse wurden mit 38 cm Ziegelmauerwerk ausgeführt. Als thermisch-energetische Maßnahme an der Fassade ist im Prüfbericht des WFW ein Aufbringen einer 10 cm dicken Dämmung vermerkt. Durch die Dämmung der Fassade, der Kellerdecke, den Einbau von Wärmeschutzfenstern und dem Dachgeschoßausbau wird lt. Berechnung der HWB von 118,20 kWh/m².a vor der Sanierung auf 33,59 kWh/m².a reduziert. Die HWB-Einsparung beträgt 84,61 kWh/m².a. Der HWB

nach Sanierung der WHA entspricht der Mindestanforderung an den Wärmeschutz eines sanierten Gebäudes gemäß San-VO 2008.

4.14.5 Die im Prüfansuchen vertretene Ansicht, dass mit einer geringeren Dämmung (4 cm statt 12 cm) an den Fassaden der WHA das Auslangen gefunden werden könnte, widerspricht der Vorgabe bzw. dem Ziel der San-VO 2008. Ziel einer umfassenden thermisch-energetischen Sanierung eines Gebäudes ist annähernd den Wärmeschutzstandard eines Niedrigenergiegebäudes zu erreichen, sodass eine erhebliche Verringerung des HWB und damit verbunden eine Senkung der Heizkosten für die Bewohnerinnen bzw. Bewohner eintritt.

Mit einer 4 cm dicken Dämmung der Fassade würde die Mindestanforderung an den Wärmeschutz bei den zuvor erwähnten, zu sanierenden Gebäuden gemäß San-VO 2008 nicht erreicht und diese unzureichende Maßnahme daher auch nicht gefördert werden.

Weiters widerspricht die Ausführung einer 4 cm dicken Dämmung der Fassade der OIB-Richtlinie 6 - Energieeinsparung und Wärmeschutz, welche auf Basis des § 122 der BO für Wien in Verbindung mit der Wiener Bautechnikverordnung seit 12. Juli 2008 in Kraft getreten ist. Entsprechend der OIB-Richtlinie 6 darf eine Wand gegen Außenluft den U-Wert von $0,35 \text{ W/m}^2\cdot\text{K}$ nicht überschreiten.

Bei einer Außenwand mit 38 cm Ziegelmauerwerk und einer 4 cm dicken Dämmung der Fassade beträgt der U-Wert $0,54 \text{ W/m}^2\cdot\text{K}$. Mit einer 10 cm dicken Dämmung wird ein U-Wert von $0,28 \text{ W/m}^2\cdot\text{K}$ und mit einer 12 cm dicken Dämmung wird ein U-Wert von $0,24 \text{ W/m}^2\cdot\text{K}$ an der 38 cm dicken Außenwand erreicht.

4.14.6 Das Kontrollamt hat für die WHA Troststraße vom WFW einen Vergleich zwischen einer 4 cm mit einer 12 cm dicken Dämmung der Fassade in Bezug auf die HWB-Einsparung und der Amortisationszeit der Investition durchführen lassen.

Nach kritischer Durchsicht der HWB-Berechnung des WFW kam das Kontrollamt zu dem Ergebnis, dass die HWB-Einsparung bei einer Dämmung der Fassade mit 12 cm

gegenüber einer mit 4 cm 27,86 kWh je m² Nutzfläche im Jahr beträgt. Bei der Annahme unterschiedlicher Energieträger (Fernwärme, Gas, Strom) für die Raumheizung in der WHA betragen die reinen Energiekosten im Prüfungszeitpunkt rd. 5 Cent/kWh exkl. USt. Daraus ergibt sich eine Einsparung von rd. 1,39 EUR je m² Nutzfläche im Jahr. Bei einer lt. Österreichischem Statistischem Zentralamt durchschnittlichen Wohnungsgröße von 68,80 m² in Wien verringern sich die jährlichen Heizkosten somit um rd. 96,-- EUR.

In Anbetracht der steigenden Energiekosten hat eine Senkung der Heizkosten im Wohnbereich auch einen beachtlichen sozialen Aspekt und zwar durch leistbare Energiekosten für einkommensschwächer gestellte Mieterinnen bzw. Mieter.

4.14.7 Laut Mitteilung der Magistratsabteilung 39 führt eine dickere Dämmung der Fassade auch zu einer Behaglichkeits- bzw. Komforterhöhung in der Wohnung. In der kalten Jahreszeit würde die Innenoberflächentemperatur der Außenwand einer Wohnung bei einer 4 cm dicken Dämmung der Fassade ca. 17 °C und bei einer 12 cm Dämmung ca. 19 °C bei einer empfundenen Raumlufthtemperatur von 20 °C betragen. Die empfundene Raumlufthtemperatur ergibt sich als Mittelwert aus der mittleren Oberflächentemperatur der Begrenzungsbauteile und der Lufttemperatur eines Raumes.

4.14.8 Auf Basis von Auswertungen öffentlicher Ausschreibungen der Jahre 2009 und 2010 beim WFW beträgt der Preisunterschied zwischen einer Dämmung der Fassade mit 4 cm und einer mit 12 cm rd. 17,-- EUR/m². Bei einer Fassadenfläche von rd. 5.550 m² der WHA Troststraße würde die Investition in eine Dämmung der Fassade mit 12 cm anstatt mit 4 cm Mehrkosten von rd. 94.350,-- EUR verursachen. Demgegenüber steht eine jährliche Einsparung von rd. 9.100,-- EUR an Heizkosten bei einer Dämmung der Fassade mit 12 cm.

Wird die Amortisationszeit statisch betrachtet, d.h. ohne Einbeziehung einer Verzinsung des eingesetzten Kapitals für die Investition und Berücksichtigung einer Förderung, würde sich die Investition in eine dickere Dämmung der Fassade bei gleichbleibenden Energiekosten für die Raumheizung in etwas mehr als zehn Jahren amortisieren. Da bei der WHA Troststraße etwa 50 % der Gesamtbaukosten der SOS gefördert werden, hal-

biert sich die Amortisationszeit für die Mieterinnen bzw. Mieter auf rd. fünf Jahre. Prognostizierte steigende Energiekosten in den kommenden Jahren würden zu einer weiteren Verkürzung der Amortisationszeit führen. Die mittlere Lebenserwartung einer Fasadendämmung beträgt gemäß Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung in Berlin rd. 30 Jahre.

4.14.9 Die von den Baumanagerinnen bzw. Baumanagern der WW auf den Grundsätzen der Nachhaltigkeit, der Ökologie, der Ökonomie und der sozialen Verträglichkeit ausgearbeiteten Sanierungskonzepte stellen bei den drei geprüften WHA sorgfältig abgestimmte Gesamtsanierungskonzepte für SOS mit thermisch-energetischen Sanierungsmaßnahmen dar.

Bei der WHA Wohnsiedlung Schmelz entsprach, wie angeführt, das Sanierungskonzept der Baumanagerin bzw. des Baumanagers bei zwei Baublöcken jedoch noch nicht der San-VO 2008. Ursache dafür war, dass zum Zeitpunkt der Erstellung des Sanierungskonzeptes mit den dazugehörigen HWB-Berechnungen im Jahr 2007 die Mindestanforderungen an den Wärmeschutz eines sanierten Gebäudes geringer waren, als nunmehr in der San-VO 2008 festgelegt.

Bei dieser WHA wäre daher, wie bereits erwähnt, das Sanierungskonzept von der Baumanagerin bzw. vom Baumanager zu verbessern, sodass die nunmehr geltende Mindestanforderung an den Wärmeschutz erreicht wird. Danach können auch bei dieser WHA die bestmöglichen Fördermittel entsprechend der San-VO 2008, angesprochen werden.

Nach Ansicht des Kontrollamtes sollte, wenn keine technischen, wirtschaftlichen oder rechtlichen Gründe dagegen sprechen, eine möglichst hohe HWB-Einsparung im Zuge der Sanierung von WHA angestrebt werden. Das erfordert eine möglichst dicke Dämmung der gesamten Gebäudehülle einer WHA.

Derartige Maßnahmen haben auch eine Verringerung von Treibhausgasemissionen - vor allem CO₂ - zur Folge, welche zu einer Verbesserung des Umweltschutzes beitra-

gen. Thermisch-energetische Sanierungsmaßnahmen an Gebäuden reduzieren daher die Energiekosten, verringern den CO₂-Ausstoß, schaffen und sichern Arbeitsplätze in der Baubranche, sodass für Bewohnerinnen bzw. Bewohner, Umwelt und Arbeitnehmerinnen bzw. Arbeitnehmer eine sogenannte Win-Win-Situation entsteht.

Stellungnahme der Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen":

Die Empfehlung des Kontrollamtes wird von WW umgesetzt werden.

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

Der Kontrollamtsdirektor:

Dr. Peter Pollak, MBA

Wien, im April 2011

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS UND ALLGEMEINE HINWEISE

ABGB	Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch
BDA	Bundesdenkmalamt
BO für Wien	Bauordnung für Wien
CD	Compact Disc
CO ₂	Kohlenstoffdioxid
DA	Dienstanweisung
EDV	Elektronische Datenverarbeitung
HMZ.....	Hauptmietzins
HWB	Heizwärmebedarf
KD	Kundendienstzentrum
kWh/m ² .a	Kilowattstunde je m ² und Jahr
MRG	Mietrechtsgesetz
OIB	Österreichisches Institut für Bautechnik
ÖNORM.....	Österreichische Norm
PC	Personal Computer
PV.....	Projektverantwortliche/r
QMBS.....	Qualitätsmanagement für Bausanierungen
SANKAT	Sanierungskataster
San-VO 2008.....	Sanierungsverordnung 2008
SAP/BAUS.....	SAP Bausanierung
SOS.....	Sockelsanierung
TB.....	Tätigkeitsbericht
W/m ² .K	Wärmedurchgangskoeffizient (K-Wert)
WAZG 2006.....	Wiener Aufzugsgesetzes 2006
WFW	WOHNFONDS WIEN Fonds für Wohnbau und Stadter- neuerung
WHA	Wohnhausanlage
WStV	Wiener Stadtverfassung
WW.....	Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen"

WWFSG 1989Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz 1989

zBAUSMZentrales Bausanierungsmanagement

Magistratsabteilung 19 - Architektur und Stadtgestaltung

Magistratsabteilung 25 - Stadterneuerung und Prüfstelle für Wohnhäuser

Magistratsabteilung 37 - Baupolizei

Magistratsabteilung 39 - Prüf-, Überwachungs- und Zertifizierungsstelle der Stadt Wien

Magistratsabteilung 50 - Wohnbauförderung und Schlichtungsstelle für wohnrechtliche
Angelegenheiten

Allfällige Rundungsdifferenzen bei der Darstellung von Berechnungen wurden nicht ausgeglichen.

Es wurden schützenswerte personenbezogene Daten im Sinn der rechtlichen Verpflichtung anonymisiert sowie auf die Wahrung von Geschäfts- und Betriebsgeheimnissen Bedacht genommen, wodurch die Lesbarkeit des Berichtes beeinträchtigt sein könnte.