



STADTRECHNUNGSHOF WIEN

Landesgerichtsstraße 10
A-1082 Wien

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

E-Mail: post@stadtrechnungshof.wien.at

www.stadtrechnungshof.wien.at

DVR: 0000191

KA III - StW-WW-1/13

Maßnahmenbekanntgabe zu

Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen", Prüfung
der Instandhaltungskosten und Kosten der Auf-
kategorisierung von leerstehenden Wohnungen

Tätigkeitsbericht 2014

INHALTSVERZEICHNIS

| | |
|---|---|
| Einleitung..... | 3 |
| Erledigung des Prüfberichtes..... | 3 |
| Kurzfassung des Prüfberichtes..... | 3 |
| Bericht der Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen" zum Stand der Umsetzung der Empfehlungen | 4 |
| Umsetzungsstand im Einzelnen | 5 |
| Empfehlung Nr. 1..... | 5 |
| Empfehlung Nr. 2..... | 6 |
| Empfehlung Nr. 3..... | 6 |
| Empfehlung Nr. 4..... | 7 |
| Empfehlung Nr. 5..... | 7 |
| Empfehlung Nr. 6..... | 8 |

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

| | |
|----------------------|-----------------|
| Abs | Absatz |
| bzw. | beziehungsweise |
| gem. | gemäß |
| m ² | Quadratmeter |
| Nr..... | Nummer |

Einleitung

Das frühere Kontrollamt der Stadt Wien wird seit 1. Jänner 2014 als Stadtrechnungshof Wien bezeichnet. Die nachfolgend dargestellte Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle nimmt Bezug auf einen Bericht des Kontrollamtes.

Erledigung des Prüfberichtes

Das Kontrollamt unterzog die Prüfung der Instandhaltungskosten und Kosten der Aufkategorisierung von leerstehenden Wohnungen bei Wiener Wohnen einer stichprobenweisen Prüfung. Der diesbezügliche Bericht des Kontrollamtes wurde am 12. März 2013 veröffentlicht, im Rahmen der Sitzung des Kontrollausschusses vom 20. März 2013, Ausschusszahl 37/13 vorberaten und im Rahmen der Sitzung des Gemeinderates vom 26. Juni 2013 als Teil des Tätigkeitsberichtes 2012 angenommen.

Kurzfassung des Prüfberichtes

Die im Zuge der Prüfung der Instandhaltungskosten und der Aufkategorisierungskosten von leerstehenden Wohnungen bei der Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen" geäußerten Empfehlungen sollen durch das diversifizierte Leerwohnungsinstandhaltungsmodell der Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen" umgesetzt werden.

So sollen vor allem die zur Finanzierung heranzuziehende Mietzinsreserve verstärkt im Entscheidungsprozess berücksichtigt, im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten marktangemessene Mietzinse verrechnet und unterschiedliche Modelle von sanierten Wohnungen angeboten werden.

Bericht der Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen" zum Stand der Umsetzung der Empfehlungen

Im Rahmen der Äußerung der geprüften Stelle gem. § 5 Abs 5 der Geschäftsordnung für den Magistrat der Stadt Wien, Anhang 1, wurde von der geprüften Einrichtung folgender Umsetzungsstand in Bezug auf die ergangenen 6 Empfehlungen bekannt gegeben:

| Stand der Umsetzung der Empfehlungen | Anzahl | Anteil in % |
|--------------------------------------|--------|-------------|
| Umgesetzt | 5 | 90 |
| In Umsetzung | 1 | 10 |
| Geplant | - | - |
| Nicht geplant | - | - |

Umsetzungsstand im Einzelnen

Begründung bzw. Erläuterung der Maßnahmenbekanntgabe seitens der geprüften Einrichtung unter Zuordnung zu den im oben genannten Bericht vom Kontrollamt der Stadt Wien erfolgten Empfehlungen, der jeweiligen Stellungnahme zu diesen Empfehlungen seitens der geprüften Einrichtung und allfälliger Gegenäußerung des Kontrollamtes der Stadt Wien:

Empfehlung Nr. 1

Jedes Qualitätsmanagement bedarf einer laufenden Evaluierung und Anpassung an die sich ständig wechselnden Bedingungen des externen und internen Umfeldes. Das Kontrollamt empfahl Wiener Wohnen den Bereich des Qualitätsmanagements Leerwohnungsbereich, welches 2008 fertiggestellt wurde und seit diesem Zeitpunkt keine Betreuung mehr erfahren hat, einer Evaluierung zu unterziehen und an die aktuellen Gegebenheiten anzupassen, um den Mitarbeiterinnen bzw. Mitarbeitern eine aktuelle Arbeitsanweisung zur Verfügung stellen zu können. In diesem Zusammenhang wären auch die für die einzelnen Wohnungen festgelegten Maximalbeträge zu aktualisieren und gegebenenfalls an geänderte technische Bedingungen anzupassen.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

Das bestehende Qualitätsmanagement wird derzeit für alle Bereiche von Wiener Wohnen evaluiert bzw. neu erstellt. Nach Ausarbeitung erfolgt die Zertifizierung durch externe Auditoren.

Die Anpassung der festgelegten Maximalbeträge bzw. Kostenlimits für Aufkategorisierungen und Instandsetzungsarbeiten erfolgen im Rahmen der Umorganisation.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung befindet sich in Umsetzung.

Der Termin für die geplante Umsetzung ist am 31. Dezember 2014.

Empfehlung Nr. 2

Das Kontrollamt empfahl, Wiener Wohnen bei der Auswahl der aufzukategorisierenden Wohnungen verstärktes Augenmerk auf die gesetzlichen Rahmenbedingungen zu legen und die für die Finanzierung der Verbesserungsarbeiten heranzuziehende Mietzinsreserve im Entscheidungsprozess zu berücksichtigen. Künftig sollte der Eindruck vermieden werden, eine Aufkategorisierung finde nur deshalb statt, weil die Wohnhausanlage in der im Jahr 2003 bzw. 2004 erstellten Liste aufgenommen wurde. In diesem Zusammenhang erachtete es das Kontrollamt als sinnvoll, im Zusammenhang mit der jährlich zu erstellenden Hauptmietzinsabrechnung auch die Liste jener Wohnhausanlagen zu aktualisieren, in denen aufgrund der aktuellen finanziellen Situation eine Aufkategorisierung möglich erscheint.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

Durch das diversifizierte Leerwohnungsinstandsetzungsmodell befindet sich diese Empfehlung bereits in Umsetzung.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.

Die Maßnahme wurde am 1. Oktober 2012 umgesetzt.

Empfehlung Nr. 3

Das Kontrollamt empfahl Wiener Wohnen, den Umfang und das Ausmaß der Instandsetzungsarbeiten zu überdenken, da dieser über den im Gesetz vorgesehenen Standard hinausgeht.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

Entsprechend der diversifizierten Leerwohnungsinstandsetzung werden die Leerwohnungen nach der vorhandenen Realkategorie betrachtet und daraus die wirtschaftliche Instandsetzungsvariante gewählt. Der Instandsetzungsumfang erfolgt entsprechend der Ka-

tegorie nur bis zum erforderlichen gesetzlichen Ausmaß. Ausnahme sind Aufkategorisierungen, die einen höheren Standard bieten.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.

Die Maßnahme wurde am 1. Oktober 2012 umgesetzt.

Empfehlung Nr. 4

Da Wiener Wohnen nach einer umfassenden Leerwohnungsinstandsetzung nach wie vor den Kategoriemietzins verrechnet, aber Arbeiten durch die Hauptmietzinsreserve finanziert, war anzuregen, im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten marktangemessene Mietzinse zu verrechnen.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

Wiener Wohnen hat diese Empfehlung bereits umgesetzt und verrechnet seit 1. Oktober 2012 bei allen zur Wiedervermietung freigegebenen Wohnungen (ausgenommen Wohnbauförderungsbauten mit offenen Errichtungsdarlehen) den der Ausstattung entsprechenden Richtwertzins.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.

Die Maßnahme wurde am 1. Oktober 2012 umgesetzt.

Empfehlung Nr. 5

Die Einführung einer Kosten-Nutzen-Rechnung sowohl für den Bereich der Aufkategorisierungen als auch für die Instandsetzungsarbeiten von Leerwohnungen wurde empfohlen.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

Eine Kosten-Nutzen-Rechnung wird mittels eines "Kostenblattes" erstellt und ist in den Leermeldungen abgespeichert. Zusätzlich sind Kostendeckel pro m² eingeführt, deren Überschreitung nur in begründeten Ausnahmefällen erfolgen darf.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.

Die Maßnahme wurde am 1. Oktober 2012 umgesetzt.

Empfehlung Nr. 6

Das Kontrollamt empfahl Wiener Wohnen, im Bereich der Leerwohnungsinstandsetzung unterschiedliche Modelle von sanierten Wohnungen anzubieten. So wäre es durchaus denkbar, das System der Direktvergabe insofern auszubauen, indem Wiener Wohnen Wohnungen anbietet, die den gesetzlichen Ausstattungsmerkmalen der jeweiligen Kategorie entsprechen und darüber hinausgehende Instandsetzungsarbeiten unterlässt. Bei allen darüber hinausgehenden Arbeiten sollte angedacht werden, sich an die marktüblichen Konditionen für eine Mietwohnung unter der Berücksichtigung wirtschaftlicher Kriterien und der sozialen Verantwortung von Wiener Wohnen anzunähern. So wäre es durchaus denkbar, auch bei den Instandsetzungsarbeiten sich an dem Richtwertsystem zu orientieren.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

Durch das diversifizierte Leerwohnungsinstandsetzungsmodell stehen Wiener Wohnen künftig vermehrt Kategorie B- und C-Wohnungen zur Verfügung.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.

Die Maßnahme wurde am 1. Oktober 2012 umgesetzt.

Der Stadtrechnungshofdirektor:

Dr. Peter Pollak, MBA

Wien, im Februar 2014