



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-2/13

Maßnahmenbekanntgabe zu

Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen", Prüfung
der Wohnungsvergabe

Tätigkeitsbericht 2014

INHALTSVERZEICHNIS

Einleitung.....	4
Erledigung des Prüfberichtes.....	4
Kurzfassung des Prüfberichtes.....	4
Bericht der Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen" zum Stand der Umsetzung der Empfehlungen	5
Umsetzungsstand im Einzelnen	6
Empfehlung Nr. 1.....	6
Empfehlung Nr. 2.....	7
Empfehlung Nr. 3.....	8
Empfehlung Nr. 4.....	9
Empfehlung Nr. 5.....	9
Empfehlung Nr. 6.....	10
Empfehlung Nr. 7.....	10
Empfehlung Nr. 8.....	11
Empfehlung Nr. 9.....	12
Empfehlung Nr. 10.....	12
Empfehlung Nr. 11.....	13
Empfehlung Nr. 12.....	14

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

Abs	Absatz
bzw.	beziehungsweise
gem.	gemäß
GmbH.....	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
IKS.....	Internes Kontrollsystem

MRG Mietrechtsgesetz

Nr. Nummer

rd. rund

Wiener Wohnen Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen"

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 Vergabe der Wohnungen von 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 38/13 vorberaten und im Rahmen der Sitzung des Gemeinderates vom 26. Juni 2013 als Teil des Tätigkeitsberichtes 2012 angenommen.

Kurzfassung des Prüfberichtes

Im Prüfungszeitraum 2009 bis 2011 wurden von der Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen" etwas mehr als 26.500 Wohnungen vergeben. Rund 76 % der Wohnungswerberinnen bzw. Wohnungswerber erhielt innerhalb von zwei Jahren eine Wohnung zugewiesen. Die durchschnittliche Wartezeit betrug rd. 437 Tage. Bemerkenswert war, dass in 131 Fällen innerhalb von fünf Tagen, in 1.052 Fällen innerhalb von 14 Tagen und in 3.758 Fällen innerhalb von 30 Tagen eine Zuweisung erfolgte.

Der Empfehlung, die Festlegung der außerhalb der dynamischen Reihungslisten direkt vergebenen Wohnungen zentral zu organisieren und zusätzlich ein Vieraugenprinzip im System vorzusehen, wird nachgekommen werden. Auch die empfohlene regelmäßige Überprüfung jener Fälle, deren Wartezeit weit über bzw. unter dem Durchschnittswert liegt, soll in Hinkunft in Berichtsform dokumentiert 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 12 Empfehlungen bekannt gegeben:

Stand der Umsetzung der Empfehlungen	Anzahl	Anteil in %
Umgesetzt	8	67
In Umsetzung	1	8
Geplant	2	17
<hr/>		
Nicht geplant	1	8

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

Mit 28. Juni 2010 wurden von Wiener Wohnen die Agenden der Wohnungswerberinnen- bzw. Wohnungswerberaufnahme an eine Organisationseinheit der Wiener Wohnen Kundenservice GmbH mit der Bezeichnung "Wiener Wohnen Willkommensservice" übertragen. Die Dienstanweisungen, die die bisherige Vorgangsweise von Wiener Wohnen regelten, stehen aber nach wie vor unverändert in Geltung. Das Kontrollamt empfahl, die internen Regelungen an die neuen Gegebenheiten anzupassen und künftig bei Änderungen zeitnah zu evaluieren.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

Die Dienstanweisung vom 23. Jänner 2007 wurde rollenbezogen aufgebaut. Dadurch ist bei neuen Organisationseinheiten kein unmittelbarer Handlungsbedarf gegeben, da den Mitarbeiterinnen bzw. Mitarbeitern der neuen Organisationseinheit bestehende Rollen zugeordnet werden können. Nach Abschluss der Umorganisation von Wiener Wohnen erscheint es allerdings sehr wohl als angebracht, auch diese Dienstanweisung auf die dann etablierte Organisation zu adaptieren.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung befindet sich in Umsetzung.

Termin für geplante Umsetzung: 28. November 2014.

Empfehlung Nr. 2

In den zum Zeitpunkt der Prüfung gültigen Richtlinien zur Vormerkung ist in den erklärenden Bemerkungen dargelegt, dass für den Fall, dass eine Interessentin bzw. ein Interessent keine Alimente erhält, obwohl eine gesetzliche Verpflichtung besteht, dies über die Geburtsurkunde des Kindes nachvollziehbar sein muss. Dem Kontrollamt konnte von Wiener Wohnen nicht dargelegt werden, wie diese Information aus der vorzulegenden Geburtsurkunde herausgelesen werden könnte. Selbst für den Fall, dass der Vater in der Geburtsurkunde nicht angegeben wurde, schließt das nicht aus, dass zu bzw. ab einem späteren Zeitpunkt Alimente erhalten werden.

Das Kontrollamt empfahl daher, diesen Punkt entsprechend zu adaptieren und die entsprechenden Bestätigungen abzuverlangen.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

Die Vormerk- und Vergaberichtlinien werden derzeit evaluiert, gegebenenfalls adaptiert und anschließend der vorgesehenen kompetenzmäßigen Genehmigung zugeführt.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Umsetzung der Empfehlung ist nicht geplant.

Auf Alimente kann nicht rechtswirksam verzichtet werden. Sollte daher von diesem Regelfall Abstand genommen werden, muss aus Sicht von Wiener Wohnen eine diesbezügliche Bestätigung erbracht werden. Durch die Geburtsurkunde kann bei den meisten Fällen dieser Nachweis ausreichend und unbürokratisch dargelegt werden.

Üblicherweise werden die geltenden Einkommensobergrenzen von Interessenten - insbesondere von Familien mit Kindern - bei weitem unterschritten. Sollte im Ausnahmefall die Einkommensgrenze nur knapp unterschritten werden, wird der Nachweis über den Umstand, dass keine Alimente bezogen werden, durch eine Bestätigung der Magistratsabteilung 11 abverlangt. Werden alle Alimentationsbevorschussungen von der Ju-

gendwohlfahrtsinstitution bezogen, werden darüber ebenfalls entsprechende Nachweise abverlangt.

Empfehlung Nr. 3

In den erläuternden Bemerkungen führt Wiener Wohnen aus, dass eine behindertengerechte Wohnung nicht gem. §§ 12 und 14 MRG, Abtretung des Mietrechts und Mietrecht im Todesfall, weitergegeben werden kann. Diesbezüglich ist eine Zusatzvereinbarung bei Abschluss des Mietvertrages zu unterfertigen. Bei diesen Bestimmungen des MRG handelt es sich um nicht durch Parteienvereinbarung abänderbares Recht, sodass aus der Sicht des Kontrollamtes diese Zusatzvereinbarung nicht durchsetzbar ist.

Der Gesetzgeber war sich der Problematik von Weitergaberechten bei Wohnungen, die speziellen Bedürfnissen entsprechen, durchaus bewusst und hat eine entsprechende Bestimmung für sogenannte Seniorenwohnungen in § 12 Abs 3 MRG aufgenommen. Wenn der Mietgegenstand eine den gesetzlichen Voraussetzungen entsprechende Seniorenwohnung ist, so steht der Hauptmieterin bzw. dem Hauptmieter das Recht der Abtretung der Hauptmietrechte an Verwandte in absteigender Linie einschließlich der Wahlkinder nicht zu. Behindertengerechte Wohnungen fallen nicht unter diesen Ausnahmetatbestand, sodass bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen eine Übertragung der Mietrechte stattfindet.

Die schriftliche Zusatzvereinbarung kann auch bei den Anwendungsfällen der Mietrechtsübertragung im Todesfall nicht verhindern, dass es in den gesetzlich vorgesehenen Fällen zu einer Übertragung der Mietrechte kommt.

Das Kontrollamt empfahl, die bisherige Vorgangsweise zu überdenken und an die gesetzlichen Bestimmungen anzupassen.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

Eine entsprechende Adaptierung der diesbezüglichen Bestimmungen ist bereits erfolgt und Zusatzvereinbarungen werden nicht mehr abgeschlossen. Bemerkte wird dazu, dass schon bisher auch

bei Vorliegen diesbezüglicher Zusatzvereinbarungen entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen vorgegangen und keine Exekutionen durchgeführt wurden.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.

Die Maßnahme wurde am 5. März 2013 umgesetzt.

Empfehlung Nr. 4

Unter Beachtung wirtschaftlich vertretbarer Kosten sollte Wiener Wohnen vorsehen, dass jene Vergabefälle, die abweichend von der dynamischen Reihenfolge stattfinden, automatisch gekennzeichnet werden und einer stichprobenweisen Überprüfung unterzogen werden. Diese könnte beispielsweise durch Mitarbeiterinnen bzw. Mitarbeiter einer zentralen Stabstelle erfolgen.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

Die Möglichkeit einer wirtschaftlich vertretbaren Lösung wird einer eingehenden Überprüfung der Rahmenbedingungen unterzogen.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.

Die Maßnahme wurde am 17. Juli 2013 umgesetzt.

Empfehlung Nr. 5

Das Kontrollamt empfahl, Ausnahmeregelungen zu den erlassenen Vormerkungs- und Vergaberichtlinien restriktiv zu handhaben.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

Der diesbezüglichen Empfehlung des Kontrollamtes wurde schon bisher entsprochen.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.

Die Maßnahme wurde bereits am 14. Februar 2013 als umgesetzt kommuniziert, da aus Sicht von Wiener Wohnen dieser Empfehlung auch schon bisher entsprochen wurde.

Empfehlung Nr. 6

Die Festlegung jener Wohnhausanlagen, bei denen aufgrund der Lage oder der hohen Miete bzw. des hohen Finanzierungsbeitrages eine häufige Ablehnung abzusehen ist, erfolgte bisher durch die Referatsleiterin bzw. den Referatsleiter Vergabe. Das Kontrollamt empfahl, künftig die Festlegung der außerhalb der dynamischen Reihungsliste direkt vergebenen Wohnungen zentral zu organisieren und zusätzlich ein Vieraugenprinzip im System vorzusehen.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

Die Liste der sogenannten "Sonderbauten" wird mit Umsetzung der neuen Organisationsstruktur zentral erstellt werden - eine teilweise Umsetzung erfolgt schon jetzt - und die Empfehlung des Kontrollamtes ist somit umgesetzt. Dem Vieraugenprinzip wird dabei ebenfalls Rechnung getragen werden.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.

Die Maßnahme wurde am 1. September 2013 umgesetzt.

Empfehlung Nr. 7

Die sogenannten Sondervergaben für Mitarbeiterinnen bzw. Mitarbeiter des Krankenanstaltenverbundes und der Polizei sind nicht in den allgemeinen Vormerk- und Vergaberichtlinien erfasst, sondern teilweise nur in einem Protokoll bzw. einem Aktenvermerk über eine stattgefundene Besprechung festgelegt. Daraus war abzuleiten, dass bei

Vergaben an Polizistinnen bzw. Polizisten kein Einkommensnachweis beizubringen war, bei der sogenannten "Krankenanstaltenverbund"-Aktion hingegen dieser sehr wohl vorgelegt werden muss. Diese Differenzierung war für das Kontrollamt nicht nachvollziehbar. Es war daher zu empfehlen, auch zeitlich begrenzte Vergabeaktionen einer geordneten Regelung zu unterziehen und in die jeweils gültigen Vormerkungs- und Vergaberichtlinien aufzunehmen.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

Die Empfehlung des Kontrollamtes wurde bereits vor Abschluss des Berichtes auf Eigeninitiative durch Wiener Wohnen umgesetzt und eine interne Regelung formuliert.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.

Die Empfehlung wurde bereits vor Abschluss des Berichtes umgesetzt.

Empfehlung Nr. 8

Der Bereich der Vormerkung und Vergabe ist in einer eigenen Dienstanweisung aus dem Jahr 2007 geregelt. Das Kontrollamt musste jedoch feststellen, dass die darin genannten Personen teilweise bereits andere Aufgabenbereiche bei Wiener Wohnen übernommen haben, aber die entsprechenden Berechtigungen nach wie vor besitzen.

Das Kontrollamt empfahl, die in den Dienstanweisungen geregelten Berechtigungen im Hinblick auf ein funktionierendes IKS zu überarbeiten und zu aktualisieren.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

Erst nach Abschluss der Umorganisation von Wiener Wohnen erscheint es sinnvoll, diese Dienstanweisung auf die dann etablierte Organisationsstruktur zu adaptieren.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Umsetzung der Empfehlung ist geplant.

Termin für geplante Umsetzung: 28. November 2014.

Empfehlung Nr. 9

Das Kontrollamt empfahl Wiener Wohnen künftig verstärktes Augenmerk auf die Erstellung von aussagekräftigen, standardisierten Auswertungen im Bereich der Wohnungsvergabe zu legen.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

Die bestehenden Auswertungen wurden so konzipiert und erstellt, dass sie sowohl standardisiert als auch aussagekräftig sind. Darüber hinaus wurde im Sinn der Empfehlung des Kontrollamtes eine weitere entsprechende Auswertung realisiert.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.

Die Maßnahme wurde am 14. Februar 2013 umgesetzt.

Zur Empfehlung Nr. 9 wird darüber hinaus mitgeteilt, dass seitens von Wiener Wohnen auch bei künftigen Auswertungen ein verstärktes Augenmaß auf Standardisierung und Aussagekraft gelegt wird.

Empfehlung Nr. 10

Aus der Sicht des Kontrollamtes stellt die Information, welche Mitarbeiterin bzw. welcher Mitarbeiter letztlich die Vergabe einer Wohnung durchgeführt hat, einen wesentlichen Bestandteil einer wirksamen und effektiven Kontrolle dar. Das Kontrollamt empfahl, künftig derartige Informationen automatisch vorzusehen und diese einer periodischen Überprüfung zu unterziehen.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

Der Empfehlung des Kontrollamtes wurde durch die Realisierung einer dementsprechenden Auswertung Rechnung getragen.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.

Die Maßnahme wurde am 14. Februar 2013 umgesetzt.

Empfehlung Nr. 11

Im Zuge der Prüfung fiel dem Kontrollamt auf, dass im Bereich der Wohnungswerberinnen- bzw. Wohnungswerberaufnahme und der tatsächlichen Wohnungsvergabe unterschiedliche Namensschreibweisen bzw. die Angabe des zweiten Vornamens vorhanden waren.

Das Kontrollamt empfahl eine Vereinheitlichung der Eingabefelder im Bereich der Wohnungswerberinnen bzw. Wohnungswerber bzw. eine automatische Übernahme der einmal erfassten Grunddaten.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

Der Empfehlung des Kontrollamtes wurde entsprochen. Mittlerweile werden die Personen sowohl im Bereich der Wohnungsvergabe als auch im Bereich der Mietenverrechnung über das zentrale Melderegister automatisch geprüft, somit sollte es bei künftigen Fällen keine unterschiedlichen Schreibweisen der Namen mehr geben.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.

Die Maßnahme wurde am 14. Februar 2013 umgesetzt.

Empfehlung Nr. 12

Das Kontrollamt empfahl, jene Fälle, deren Wartezeit weit über dem Durchschnittswert liegt, einer Überprüfung zu unterziehen und eine Bereinigung der offenen Vergabeakten zu veranlassen. Jene Fälle, die weit unter dem Durchschnittswert liegen, wären zumindest in regelmäßigen Abständen stichprobenweise auf einen korrekten Ablauf zu überprüfen.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

Im Zuge der Neustrukturierung des Referates Controlling werden entsprechende Berichte ausgearbeitet und deren Inhalte geprüft werden.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Umsetzung der Empfehlung ist geplant.

Termin für geplante Umsetzung: 31. Jänner 2014.

Der Stadtrechnungshofdirektor:

Dr. Peter Pollak, MBA

Wien, im Jänner 2014