TO 16

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 III - StW-WW-1/13

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

Tätigkeitsbericht 2012

KURZFASSUNG

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.

INHALTSVERZEICHNIS

PRÜFUNGSERGEBNIS 5
1. Allgemeines 5
2. Rechtliche Rahmenbedingungen 5
2.1 Mietrechtliche Bestimmungen 5
2.2 Förderungsrechtliche Bestimmungen 9
3. Umsatzvolumina 11
4. Interner Ablauf 11
4.1 Wohnungsinstandsetzungsvarianten 12
4.2 Kleine Aufkategorisierung 13
4.3 Kosten der Aufkategorisierung und Instandsetzung 16
5. Instandsetzungsarbeiten in Leerwohnungen in einer Wohnhausanlage im 10. Wiener Gemeindebezirk 17
5.1 Kostenbetrachtungen 17
5.2 Exemplarische Darstellung des Umfanges der durchgeführten Arbeiten 20
5.3 Rechtliche Bemerkungen zum Umfang der Leerwohnungsinstandsetzungen 22
5.4 Direktvergabe 24
6. Aufkategorisierungsarbeiten in einer Wohnhausanlage im 13. Wiener Gemeindebezirk 25
6.1 Förderungen für Aufkategorisierung 25
6.2 Aufkategorisierte Objekte 27
6.3 Finanzielle Situation der Wohnhausanlage 28
7. Zusammenfassung der Empfehlungen 31

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

Abs ..... Absatz
bzw. ..... beziehungsweise
CD-ROM ..... Compact Disc Read-Only Memory
etc. ..... et cetera

EUR ..... Euro
gem. ..... gemäß
HMZ ..... Hauptmietzins
lit. ..... litera
m^2 ..... Quadratmeter
Mio.EUR ..... Millionen Euro
MRG ..... Mietrechtsgesetz
Nr. ..... Nummer
p.a. ..... pro anno
rd. ..... rund
SanVO 2008 ..... Sanierungsverordnung 2008
u.a. ..... unter anderem
u.dgl. ..... und dergleichen
vH ..... von Hundert
Wiener Wohnen ..... Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen"
WWFSG 1989 ..... Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz 1989
Z ..... Ziffer
z.B. ..... zum Beispiel

Allfällige Rundungsdifferenzen bei der Darstellung von Berechnungen wurden nicht ausgeglichen.

PRÜFUNGSERGEBNIS

1. Allgemeines

Gemäß dem Statut von Wiener Wohnen besteht der Unternehmenszweck auch in der Bereithaltung und Schaffung von einem modernen Standard entsprechenden Mietwohnungen für einkommensschwächere, wohnungsbedürftige Personen und Familien. Darunter ist die Errichtung, Sanierung und Bewirtschaftung der städtischen Wohnhäuser bestehend aus Wohnungen, Geschäftsräumlichkeiten einschließlich der sonstigen Einrichtungen wie Garagen u.dgl. zu verstehen. Zum Portfolio von Wiener Wohnen gehören 1.942 Wohnhausanlagen mit über 17.000 Stiegen, rd. 210.000 mietzinstragenden Wohnungen sowie rd. 47.000 Garagen und Abstellplätze und 6.000 Geschäftslokale. Darüber hinaus stehen noch rd. 1.980 selbstverwaltete Hausbesorgerinnen- bzw. Hausbesorgerdienstwohnungen sowie 7.600 fremdverwaltete Mietwohnungen in 43 Wohnhausanlagen im Eigentum der Stadt Wien.

2. Rechtliche Rahmenbedingungen

2.1 Mietrechtliche Bestimmungen

2.1.1 § 3 MRG regelt die Erhaltungspflicht der Vermieterin bzw. des Vermieters sowohl an allgemeinen Teilen des Gebäudes als auch am vermieteten Objekt selbst:

"Der Vermieter hat nach Maßgabe der rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten und Möglichkeiten dafür zu sorgen, dass das Haus, die Mietgegenstände und die der gemeinsamen Benützung der Bewohner des Hauses dienenden Anlagen im jeweils ortsüblichen Standard erhalten und erhebliche Gefahren für die Gesundheit der Bewohner beseitigt werden. Im Übrigen bleibt § 1096 des allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuchs unberührt.

Die Erhaltung im Sinn des Abs 1 umfasst:

1. die Arbeiten, die zur Erhaltung der allgemeinen Teile des Hauses erforderlich sind;

2. die Arbeiten, die zur Erhaltung der Mietgegenstände des Hauses erforderlich sind; diese Arbeiten jedoch nur dann, wenn es sich um die Behebung von ernsten Schäden des Hauses oder um die Beseitigung einer vom Mietgegenstand ausgehenden erheblichen Gesundheitsgefährdung handelt oder wenn sie erforderlich sind, um einen zu vermietenden Mietgegenstand in brauchbarem Zustand zu übergeben."

In § 3 MRG Abs 3 legte der Gesetzgeber fest, aus welchen finanziellen Mitteln diese Erhaltungsarbeiten zu finanzieren sind.
"Die Kosten von Erhaltungsarbeiten sind aus den in den vorausgegangenen zehn Kalenderjahren erzielten Mietzinsreserven einschließlich der Zuschüsse, die aus Anlass der Durchführung einer *Erhaltungsarbeit gewährt werden, zu decken. Reichen diese Beträge zur Deckung der Kosten aller unmittelbar heranstehenden Erhaltungsarbeiten nicht aus, so gilt Folgendes:*

1. Zur Bedeckung der Kosten einer Erhaltungsarbeit sind auch die während des Zeitraums, in dem sich solche oder ähnliche Arbeiten unter Zugrundlegung regelmäßiger Bestandsdauer erfahrungsgemäß wiederholen, zu erwartenden oder anrechenbaren Hauptmietzinse, somit einschließlich der zur Deckung eines erhöhten Aufwandes zulässigen Einhebung eines erhöhten Hauptmietzinses, für alle vermieteten, vermietbaren oder vom Vermieter benützten Wohnungen und Geschäftsräumlichkeiten des Hauses heranzuziehen; insoweit hiedurch Deckung geboten ist, hat der Vermieter zur Finanzierung der nach Abzug der erzielten Mietzinsreserven ungedeckten Kosten der Erhaltungsarbeit eigenes oder fremdes Kapital aufzuwenden; die mit der Aufnahme fremden Kapitals verbundenen notwendigen Geldbeschaffungskosten und angemessenen Sollzinsen sowie die durch den Einsatz eigenen Kapitals entgangenen angemessenen Habenzinsen (Kapitalmarktzinsen) sind in diesen Fällen Kosten der Erhaltungsarbeiten.
2. Können die Kosten aller Erhaltungsarbeiten auch auf diese Weise nicht gedeckt werden, so sind die Erhaltungsarbeiten nach Maßgabe ihrer bautechnischen Dringlichkeit zu reihen und durchzuführen."

Die Vermieterin bzw. der Vermieter ist zur Erhaltung im Inneren eines Mietobjekts dann verpflichtet, wenn es sich dabei um die Behebung ernster Schäden des Hauses oder

um solche Arbeiten handelt, die erforderlich sind, um einen zu vermietenden Mietgegenstand in brauchbarem Zustand zu übergeben. Der ernste Schaden wurde von der Rechtsprechung insofern konkretisiert, dass ein solcher dann vorliegt, wenn *"die Bausubstanz des Hauses angegriffen oder bedroht ist"*. Andere Formulierungen stellen darauf ab, ob *"das Objekt infolge seines Erhaltungszustandes zum bedungenen Gebrauch nicht mehr verwendbar ist"* oder ob *"einem Menschen die Benützung des betreffenden Raumes nach der Verkehrsauffassung nicht mehr zugemutet werden kann".*

Darüber hinaus ist die Vermieterin bzw. der Vermieter zu Erhaltungsarbeiten im Inneren des Mietgegenstandes auch dann verpflichtet, wenn von dieser bzw. diesem eine erhebliche Gesundheitsgefährdung für die Benutzerin bzw. den Benutzer der Räumlichkeiten ausgeht. Die Gesundheitsgefährdung muss nach dem klaren Wortlaut der Bestimmung vom Mietgegenstand selbst ausgehen. Die Bestimmung gilt ungeachtet des etwas zweideutigen Wortlauts gleichermaßen für Wohnungen wie auch für Geschäftsräume und betrifft in erster Linie die Themenkreise gefährliche Elektroinstallationen und Blei im Trinkwasser, daneben wäre beispielsweise noch an asbesthaltige oder sonstige gesundheitsschädliche Baustoffe zu denken.

Die Kosten von Erhaltungsmaßnahmen dürfen - müssen aber nicht, da es der Vermieterin bzw. dem Vermieter freisteht, diese aus seinem verrechnungsfreien Vermögen zu tragen - in der Form verrechnet werden, dass die Hauptmietzinseinnahmen des laufenden Jahres und die Mietzinsreserven der letzten zehn Jahre zuzüglich allfälliger Zuschüsse, die zur Finanzierung der Erhaltungsarbeit gewährt werden, zur Deckung heranzuziehen sind. Wenn die Arbeiten auf diese Weise keine Deckung finden, sind sie nach Wahl der Vermieterin bzw. des Vermieters entweder durch Aufnahme von Fremdkapital oder durch Einsatz von Eigenkapital zu finanzieren. Wenn danach immer noch ein Fehlbetrag verbleibt, so sind die Arbeiten nach ihrer bautechnischen Dringlichkeit zu reihen. In letzter Konsequenz ist von der Vermieterin bzw. vom Vermieter ein Mietzinserhöhungsverfahren nach § 18 MRG zu beantragen.

2.1.2 § 4 MRG regelt die von der Vermieterin bzw. vom Vermieter durchzuführenden nützlichen Verbesserungen:

"Der Vermieter hat nützliche Verbesserungen des Hauses oder einzelner Mietgegenstände nach Maßgabe der rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten und Möglichkeiten durchzuführen, soweit dies im Hinblick auf den allgemeinen Erhaltungszustand des Hauses zweckmäßig ist; hiebei ist nützlichen Verbesserungen des Hauses gegenüber nützlichen Verbesserungen einzelner Mietgegenstände der Vorrang einzuräumen.

Unter den Voraussetzungen des Abs 1 sind nützliche Verbesserungen unter anderem
- *die den Erfordernissen der Haushaltsführung der Bewohner dienende Neuerrichtung oder Umgestaltung von Wasserleitungs-, Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Beheizungs- (einschließlich von zentralen Wärmeversorgungsanlagen), Kanalisations- und sanitären Anlagen in normaler Ausstattung,*
- *die bautechnische Umgestaltung eines Mietgegenstandes, im Besonderen einer Mietwohnung der Ausstattungskategorie D oder C in eine Mietwohnung der Ausstattungskategorie C, B oder A."*

Unter Berücksichtigung des allgemeinen Erhaltungszustandes des Hauses hat die Vermieterin bzw. der Vermieter nützliche Verbesserungen des Hauses oder einzelner Mietgegenstände durchzuführen, wobei die Verbesserungen des Hauses Vorrang haben.

Nach Maßgabe der Mietzinsreserve der letzten zehn Jahre sowie des Umstandes, dass keine Erhaltungsarbeiten erforderlich sind bzw. sichergestellt ist, dass diese gemeinsam mit den Verbesserungsarbeiten durchgeführt werden, ist die Vermieterin bzw. der Vermieter berechtigt und verpflichtet, Verbesserungsarbeiten durchzuführen und aus der Mietzinsreserve zu finanzieren. Eine Vorfinanzierung aus den zu erwartenden Mietzinseinnahmen der nächsten zehn Jahre, wie dies für Erhaltungsarbeiten gesetzlich vorgeschrieben ist, ist für nützliche Verbesserungsarbeiten wegen der Subsidiarität der Verbesserungen gegenüber dem Erhaltungsaufwand nicht möglich. Hat die Vermieterin bzw. der Vermieter für nützliche Verbesserungen mehr ausgegeben als dafür an Mietzinsreserven und laufenden Mieteinnahmen zur Verfügung stand, darf er künftige Miet-

zinseinnahmen erst dann zur Abdeckung der noch offenen Verbesserungsinvestitionen heranziehen, wenn keine Erhaltungsmaßnahmen abzudecken sind bzw. kein Vorgriff erforderlich war.

Damit von einer Verbesserungsarbeit gesprochen werden kann, müssen drei Bedingungen erfüllt sein:

- Es muss ein Verbesserungszweck vorliegen. Die Rechtsprechung führte hiezu aus, dass unter einer Verbesserung die Umwandlung eines Zustandes in einen vorteilhafteren, aus verschiedenen Gründen positiver bewerteten zu verstehen ist. Dies setzt eine umfassende Abwägung aller Umstände des Einzelfalls zwingend voraus und gilt auch dann, wenn der gegenständliche Zustand nicht mangelhaft erscheint. Bei Überwiegen der Vorteile liegt demnach eine Verbesserungsarbeit vor, die die Mieterin bzw. der Mieter, wenn sie an allgemeinen Teilen des Hauses vorgenommen werden soll ohne weitere Interessenabwägung zu dulden hat.

- Es muss die Wirtschaftlichkeit unter Berücksichtigung des allgemeinen Erhaltungszustandes des Hauses gegeben sein. Letztlich müssen bzw. können Verbesserungsarbeiten nur dann durchgeführt werden, wenn sie im Hinblick auf den allgemeinen Erhaltungszustand des Hauses zweckmäßig sind, wobei die Zweckmäßigkeit mit dem Begriff der Wirtschaftlichkeit gleichzusetzen ist. In der Praxis bedeutet dies, dass in weniger gut erhaltenen Häusern Verbesserungsarbeiten im Sinn des § 4 MRG nur beschränkt zulässig sind.

- Es muss sich bei den Verbesserungsarbeiten um jene handeln, die in § 4 Abs 2 MRG taxativ aufgezählt sind.

2.2 Förderungsrechtliche Bestimmungen

Die förderungsrechtlichen Bestimmungen von Sanierungsmaßnahmen innerhalb von Wohnungen gem. § 16 der Verordnung der Wiener Landesregierung über die Gewährung von Förderungen im Rahmen des II. Hauptstückes des WWFSG 1989 (Sanierungsverordnung 2008) lauten wie folgt:

"Für die Rückzahlung eines Darlehens lt. Finanzierungsplan mit einer Laufzeit von zehn Jahren, das zur Finanzierung von Sanierungsmaßnahmen gem. § 37 WWFSG 1989 innerhalb von Wohnungen im Sinn des § 36 Z 2 WWFSG 1989 aufgenommen wurde, können nichtrückzahlbare Annuitätenzuschüsse im nachstehenden Ausmaß gewährt werden:

a) jährlich 7 vH bei Sanierungsmaßnahmen in Wohnungen der Ausstattungskategorie D, sofern und insoweit durch diese Maßnahmen eine Standardanhebung erfolgt;
b) jährlich 5,5 vH bei Sanierungsmaßnahmen in Wohnungen der Ausstattungskategorie C, sofern und insoweit durch diese Maßnahmen eine Standardanhebung erfolgt, können nichtrückzahlbare Annuitätenzuschüsse bei Sanierungsmaßnahmen gemäß Abs 1 lit. a im Ausmaß von jährlich 12 vH, bei Sanierungsmaßnahmen gemäß Abs 1 lit. b im Ausmaß von jährlich 9 vH gewährt werden.

Handelt es sich bei den im Standard anzuhebenden Wohnungen um bestandrechtlich freie Wohnungen, können einmalige nichtrückzahlbare Zuschüsse im Ausmaß von 15 vH gewährt werden, sofern der Förderungswerber 4 vH Eigenmittel verwendet. Für die Rückzahlung des zur Restfinanzierung aufgenommenen Darlehens laut Finanzierungsplan können nichtrückzahlbare Annuitätenzuschüsse im nachstehenden Ausmaß gewährt werden:

a) bei Wohnungen der Ausstattungskategorie D
1. bei einer Darlehenslaufzeit von zehn Jahren jährlich 5 vH,
2. bei einer Darlehenslaufzeit von fünf Jahren jährlich 9 vH;
b) bei Wohnungen der Ausstattungskategorie C
1. bei einer Darlehenslaufzeit von zehn Jahren jährlich 3 vH,
2. bei einer Darlehenslaufzeit von fünf Jahren jährlich 6 vH."

Bis zu dieser Gesetzesnovelle wurden ab 1. November 2003 Annuitätenzuschüsse bzw. laufende nichtrückzahlbare Zuschüsse für die Standardanhebung von Wohnungen der Ausstattungskategorie D und C oder einmalige, nichtrückzahlbare Beiträge für die

Standardanhebung von Wohnungen der Ausstattungskategorie C oder D in Höhe von 50 % der förderbaren Gesamtbaukosten, maximal jedoch 200,-- EUR bei Ausstattungskategorie C und 250,-- EUR bei Ausstattungskategorie D je m^2 Wohnnutzfläche gewährt. Allerdings bestand diese Förderungswürdigkeit nur dann, wenn es sich hiebei um Objekte der Stadt Wien oder einer gemeinnützigen Bauvereinigungen im Zusammenhang mit einer Sockelsanierung (unter Vorlage eines Sanierungskonzeptes) für Sanierungsmaßnahmen gem. § 37 WWFSG 1989 innerhalb von Wohnungen handelt, die wiederum nur begünstigten Personen nach § 11 Abs 1 und 2 WWFSG 1989 überlassen werden dürfen.

3. Umsatzvolumina

Dem Geschäftsbericht von Wiener Wohnen war zu entnehmen, dass im Kalenderjahr 2010 nach Beendigung des Mietverhältnisses bei 9.128 Wohnungen mit der Sanierung begonnen wurde. Insgesamt wurden im Jahr 2010 in diesem Zusammenhang rd. 152.000 Aufträge über ein Volumen von rd. 294 Mio.EUR netto an verschiedenste Kontrahentinnen bzw. Kontrahenten vergeben. Zusammen mit den rd. 210.000 anlassbezogenen Gebrechensbehebungen des Jahres 2010 mit einem Volumen von rd. 128 Mio.EUR netto wurden für sämtliche Instandhaltungs- bzw. Instandsetzungsarbeiten bei insgesamt rd. 362.000 Aufträgen ein Betrag von rd. 422 Mio.EUR netto umgesetzt.

In den vorangegangenen Jahren 2007 bis 2009 wurden ähnlich hohe Beträge aufgewendet, wobei im Jahr 2007 mit 323 Mio.EUR die geringsten Gesamtausgaben für die Leerwohnungsinstandsetzung und Gebrechensbehebung anfielen.

4. Interner Ablauf

Wiener Wohnen hat die Instandsetzung und Aufkategorisierung von Leerwohnungen sowohl in entsprechenden Dienstanweisungen als auch im Handbuch "Qualitätsmanagement Leerwohnung" geregelt. Zu den teilweise aus dem Jahr 1999 stammenden Unterlagen war kritisch anzumerken, dass 2010 die für das Qualitätsmanagement zuständigen Mitarbeiterinnen bzw. Mitarbeiter in das neu gegründete Bausanierungsma-

nagement integriert wurden und ab diesem Zeitpunkt wesentliche Änderungen der Prozessschritte im Change Management nicht mehr fortgeführt wurden.

4.1 Wohnungsinstandsetzungsvarianten

Wiener Wohnen hat für die grundsätzlich möglichen Varianten von Wohnungsinstandsetzungen bei einem Wechsel der Mietparteien systeminterne Kennzahlen WL 1 bis WL 9 vergeben, welche die im Folgenden angeführten Aufgabenfelder beschreiben:

- WL 1: Basisarbeiten für alle Leerwohnungen
- WL 2: Eigenaufkategorisierung bzw. kleine Aufkategorisierung
- WL 3: Heizungsaufkategorisierung von Kategorie B-Wohnungen
- WL 4: Aufkategorisierung durch ein Generalunternehmen mit gesamtem Abbruch der Fußböden Zwischenwände etc. und neuer Grundrissgestaltung (künftig zusätzlich zur Eigenaufkategorisierung)
- WL 5: Brauchbarmachung bei Kategorie A-Wohnungen
- WL 6: Brauchbarmachung bei Kategorie C-Wohnungen kleiner als 22 m^2
- WL 7: Lokal und Magazin
- WL 8: Weitergabe ohne Leerbestand
- WL 9: Wohnungsseitige Maßnahmen/Treuhänder

4.1.1 Die Basisarbeiten, die alle Leerwohnungen betreffen und WL 1 genannt werden, beinhalten einen Leerwohnungsschlosseinbau, eine Zustandsprüfung der Elektroleitungen und wenn erforderlich auch einen Gasbefund, eine Entrümpelung, eine Schädlingsbekämpfung und eine Rauchfangbefundung.

4.1.2 Daran anschließende Instandsetzungs- bzw. Verbesserungsarbeiten werden von Wiener Wohnen WL 5 Brauchbarmachung bei Kategorie A-Wohnungen und WL 6 Brauchbarmachung bei Kategorie C kleiner als 22 m^2 bezeichnet und umfassen das Abscheren vorhandener Tapeten, Abbrucharbeiten, Abstemmen von Wand- und Bodenfliesen, Fräsen und Verlegen von Gas-Wasser- und Ablaufleitungen für Komplettierungsarbeiten, Fräsen mit Absaugung und Verlegen von Elektroleitungen sowie Setzen der Verteiler- und Leerdosen und wenn erforderlich Setzung eines neuen Sicherungs-

kastens, Verputzen der Schlitze nach sämtlichen Installationsarbeiten sowie Instandsetzung des Wand- und Deckenputzes, Instandsetzen bzw. Erneuerung von Fenster und Türen, Glaserarbeiten, tapetenfertige Herstellung der Decken und Wände, Instandsetzen bzw. Neuanstrich von Fenster und Türen (nur über gesonderten Auftrag), Verlegung von Fliesen bzw. Erneuerung des Bodenbelages im Nassbereich (wenn notwendig), Versetzen der WC-Schale, Waschtisch, Doppelabwäsche sowie der Armaturen, Überprüfen der Funktion aller Leitungen und Armaturen (wo erforderlich ist ein Untertischspeicher bzw. Durchlauferhitzer zu montieren), Einziehen der Drähte, montieren der Schalter und Steckdosen sowie Komplettieren des Wohnungsverteilers, eventuell Instandsetzen kleinerer Schäden von Terrazzoböden, Instandsetzen des bestehenden Holzfußbodens oder Erneuern von Holz-, Kunststoff- oder Teppichböden, Herstellen der Etagenheizung bzw. des Fernwärmeanschlusses sowie Versetzen des Boilers und schließlich der Bauzylinderrückbau.

4.1.3 Die als WL 3 bezeichnete Leerwohnungsinstandsetzung betrifft die Heizungsaufkategorisierung von Wohnungen der Kategorie B und umfasst zusätzlich zur Brauchbarmachung von Wohnungen den Einbau entweder einer Gasetagenheizung oder den Anschluss an das Fernwärmenetz. Die Wohnung ist nach der Ausführungsbeschreibung für die "kleine" Aufkategorisierung entsprechend auszuführen.

4.1.4 Bei der Variante WL 2 Eigenaufkategorisierung bzw. kleine Aufkategorisierung wird überdies unterschieden zwischen der Kategorie C mit Ölbadwohnungen ohne Grundrissänderung und der Kategorie C mit Badeinbau und neuer Grundrissgestaltung. Diese Wohnungen sind nach dem Leitfaden und der Ausführungsbeschreibung für die kleine Aufkategorisierung entsprechend auszuführen. In einem sechs Seiten umfassenden Leitfaden sind die entsprechenden Schritte dieser Form der Aufkategorisierung mit Kontrahentinnen bzw. Kontrahenten beschrieben.

4.2 Kleine Aufkategorisierung

4.2.1 Zur Modernisierung des Wohnungsbestandes hat sich Wiener Wohnen entschlossen, leere Wohnungen der Ausstattungskategorie C bzw. D, mit einer Wohnungsgröße von mehr als 30 m^2 auf die Ausstattungskategorie A anzuheben. Wohnun-

gen in einem Ausmaß zwischen 25 m^2 und 30 m^2 sind jedenfalls und Wohnungen zwischen 22 m^2 und 25 m^2 sind nur bei sinnvoller Nutzungsmöglichkeit und im Ermessen der Kundendienstzentrum-Leitung auf einen gleichwertigen technischen Standard zu bringen. Die dazu erforderlichen Erfahrungswerte wurden sowohl im Kundendienstzentrum für den 21. Wiener Gemeindebezirk (Aufkategorisierung über ein Generalunternehmen) als auch in den Kundendienstzentren für den 12. und 16. Wiener Gemeindebezirk (eigene Aufkategorisierung) während des Jahres 2003 gesammelt.

Dementsprechend wurden alle Wohnungen der Ausstattungskategorie C nach den oben genannten Kriterien eingeteilt und für jedes Kundendienstzentrum in einer Liste zusammengefasst. Diese Listen legten fest, in welchen Wohnhausanlagen die kleine Aufkategorisierung, die Aufkategorisierung über ein Generalunternehmen oder (in wenigen Ausnahmefällen) keine Aufkategorisierung durchzuführen ist.

4.2.2 Aufgrund der mit 1. November 2003 in Kraft getretenen Sanierungsverordnung, welche einmalige nicht rückzahlbare Beiträge neben der bisherigen Förderung über Annuitätenzuschüsse für die Standardanhebung von Wohnungen ermöglicht (§ 7 Abs 4 lit. b) wurde von Wiener Wohnen am 5. November 2003 auf Basis der vorgenannten Listen ein genereller Förderantrag an die Magistratsabteilung 50 gestellt. In Summe waren 96.172 Kategorie C- und D-Wohnungen betroffen, wobei jährlich von rd. 3.000 frei werdenden Wohnungen ausgegangen wurde. Für jede Kategorie C-Wohnung wurden 200,-- EUR pro m^2 Nutzfläche bzw. Kategorie D 250,-- EUR pro m^2 als einmalige und nicht rückzahlbare Beträge beantragt.

4.2.3 Bezüglich der Kosten der Instandsetzungsarbeiten wurden folgende Kostengrenzen festgelegt (alle Angaben netto):

Der Anteil der Verbesserung sollte bei Kategorie C-Wohnungen zumindest 400,-- EUR pro m^2 Nutzfläche betragen, da dann das Maximum der Förderung, nämlich die Hälfte der Verbesserungskosten, von 200,-- EUR pro m^2 Nutzfläche ausgeschöpft wird. Im Fall von Kategorie D-Wohnungen erhöht sich der Anteil der Verbesserung auf zumindest 500,-- EUR pro m^2 Nutzfläche, mit einem maximalen Förderungsanteil von 250,-- EUR pro m^2.

Die Gesamtnettokosten der kleinen Aufkategorisierung dürfen andererseits folgende Werte nicht übersteigen:

Kategorie	Wohnfläche in m^2	Kosten pro m^2 in EUR netto
D	22 bis 130	700,00
C	22 bis 30	700,00
C	30 bis 40	650,00
C	Größer als 40	600,00

In Wohnungen zwischen 22 m^2 bis 25 m^2 Wohnfläche muss die geplante Aufkategorisierung eine sinnvolle Nutzung ermöglichen, ansonsten kann die Leitung des Kundendienstzentrums von einer Aufkategorisierung Abstand nehmen und diese nur in Stand setzen lassen. Wohnungen mit mehr als 130 m^2 Wohnfläche sind jedenfalls baulich zu teilen, Großwohnungen knapp unter 130 m^2 sollten auf Teilbarkeit geprüft werden. Etwaige Kostenüberschreitungen müssen von der Leitung des Kundendienstzentrums genehmigt werden.

Weiters gelten die Festlegungen in den Unterlagen des technischen Kataloges über die Aufkategorisierung von Leerwohnungen, wobei diese als Katalog von möglichen Arbeiten in Leerwohnungen zu verstehen sind. Die Mitarbeiterinnen bzw. Mitarbeiter sind bei der sinnvollen Auswahl der einzelnen Maßnahmen in Abhängigkeit des jeweiligen Zustands der Leerwohnung lediglich an die bereits festgelegten Kostengrenzen gebunden.

4.2.4 Anzumerken war, dass diese seit dem Jahr 2003 festgesetzten Kostenlimits keine Anpassung erfuhren. Laut Aussage von Wiener Wohnen erschienen Anpassungen als nicht mehr zweckmäßig, da durch Abschluss neuer Kontrahentinnen- bzw. Kontrahentenverträge oder zwischenzeitlich erfolgten mehreren Indexanpassungen die darin festgelegten Grenzen nicht mehr eingehalten werden. Weiters würden auch die an die Praxis angepassten technischen Detailausführungen nicht mehr den seinerzeit festgelegten Umfang entsprechen.

4.2.5 Die von Wiener Wohnen damalige Festlegung die Aufkategorisierung automatisch ohne Beachtung der Hauptmietzinsreserve und der Hauptmietzinseinnahmen durchzuführen, erschien dem Kontrollamt unter den gebotenen Prämissen der Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit kritikwürdig.

4.3 Kosten der Aufkategorisierung und Instandsetzung

4.3.1 Der wesentliche Unterschied zwischen einer Aufkategorisierung und einer Instandsetzung besteht neben den Umfang der Arbeiten darin, dass bei aufkategorisierten Wohnungen 90 % des Richtwertes A ohne mögliche Zu- und Abschläge verrechnet werden, wogegen bei einer Instandhaltung der jeweilige Kategoriemietzins zur Verrechnung gelangt.

In der nachstehenden Tabelle sind für die Jahre 2009 und 2010 jene Kosten dargestellt, die von Wiener Wohnen tatsächlich für die einzelnen Instandsetzungsarten der Aufkategorisierung und für Instandsetzungsarbeiten aufgewandt wurden:

Leistungsart	2009		2010	
	Anzahl	Kosten in EUR	Anzahl	Kosten in EUR
WL 4	2	896,57		
WL 2 B auf A	877	38.110.999,80	859	38.685.319,71
WL 2 C, D auf A	2.961	139.649.607,54	2.751	132.986.961,59
Summe Aufkategorisierungen	3.840	177.761.503,91	3.610	171.672.281,30
WL 6	330	1.347.100,95	298	1.045.741,26
WL 5	4.928	106.627.543,17	4.966	108.080.257,87
WL 1	127	774.019,16	64	94.536,39
WL 8	2.298	1.821.244,45	2.168	1.679.985,62
WL 9	51	41.086,78	23	24.021,30
Summe Instandsetzungen	7.734	110.610.994,51	7.519	110.924.542,44
Gesamtergebnis	11.574	288.372.498,42	11.129	282.596.823,74

4.3.2 Beim abstimmenden Vergleich der von der Prüfstelle vorgelegten Rechenwerke war für das Kontrollamt vorerst auffallend, dass die in obiger Tabelle angeführten Gesamtkosten zu jenen in den Geschäftsberichten von Wiener Wohnen angeführten Zahlenmaterial differierten. So geht der Geschäftsbericht von Wiener Wohnen für das Wirtschaftsjahr 2010 von einem Sanierungsvolumen bei Leerwohnungen von rd. 294 Mio.EUR aus, während obiger Aufstellung ein solches von rd. 283 Mio.EUR zu entnehmen ist.

4.3.3 Der Vergleich zeigt, dass die durchschnittlichen Kosten pro Wohnung bei einer Aufkategorisierung mehr als doppelt so hoch waren wie bei einer normalen Instandsetzung. Für das Jahr 2009 errechnete sich beispielsweise ein durchschnittlicher Betrag von 43.456,10 EUR der pro Wohnung für eine Aufkategorisierung von Kategorie B auf Kategorie A aufgewandt wurde. Im Jahr 2010 betrug dieser Wert 45.035,30 EUR. Die durchschnittlichen von Wiener Wohnen für Instandsetzungsarbeiten aufgewendeten Kosten betrugen im Jahr 2009 21.637,08 EUR und im Jahr 2010 21.764,05 EUR.

5. Instandsetzungsarbeiten in Leerwohnungen in einer Wohnhausanlage im 10. Wiener Gemeindebezirk

5.1 Kostenbetrachtungen

5.1.1 Die Wohnhausanlage im 10. Wiener Gemeindebezirk wurde in den Jahren 1970 bis 1974 errichtet, umfasst 4.300 Wohnungen und besteht überwiegend aus Wohnungen der Kategorie A. Die Wohnhausanlage wurde in den Jahren 1996 bis 2000 saniert. Neben der Neudeckung des Daches umfassten die Arbeiten auch die Erneuerung der Fenster und Türen. Außerdem wurde die Anlage an die Fernwärme Wien angeschlossen.

In dem vom Kontrollamt untersuchten Jahr 2009 wurden in der Wohnhausanlage zehn Wohnungsinstandsetzungsarbeiten in Auftrag gegeben. Hiebei handelt es sich um "normale" Leerwohnungsinstandsetzungen, eine Aufkategorisierung wurde nicht in Auftrag gegeben, da die vorhandenen Wohnungen seit Bestehen der Wohnhausanlage überwiegend der Kategorie A bzw. bei einer Wohnungsgröße unter 30 m^2 der Kategorie B zuzuordnen waren.

Die von Wiener Wohnen übermittelten Kosten von Leerwohnungsinstandsetzungen, die im Jahr 2009 beauftragt und auch abgeschlossen wurden, sind nachstehender Tabelle zu entnehmen:

Wohnung	Kosten in EUR	Kosten pro m^2 in EUR
3/6	44.831,12	589,88
4/13	41.223,45	542,42
8/2	43.270,93	569,35
15/2	6.374,75	236,10
15/24	40.245,19	638,83
16/23	27.322,17	1.011,93
17/25	40.674,41	645,61
22/1	42.412,94	662,71
32/8	50.155,10	563,55
34/7	37.942,41	592,86
Summe	374.452,17	

5.1.2 Das Kontrollamt unternahm daraufhin den Versuch, die übermittelten Kosten mit den einer Mieterin bzw. einem Mieter zur Verfügung stehenden Mitteln nachzuvollziehen. Zur Ermittlung der Leerwohnungskosten wurden die in der, für jede Mieterin bzw. jeden Mieter erhältlichen CD-ROM entsprechend gekennzeichneten Sachkonten, die die Instandhaltung von Leerwohnungen betrafen, herausgefiltert. Bei einem Datenabgleich mit den von Wiener Wohnen übermittelten Zahlen konnte keine Übereinstimmung erzielt werden. Die Kosten für die Leerwohnungsinstandsetzung waren nicht nur in den Sachkonten "Instandhaltung von Leerwohnungen erhaltend" und "Instandhaltung von Leerwohnungen erhöhend" verbucht. Es fanden sich auch noch teilweise Rechnungen in den Sachkonten "Instandhaltung von Gebäude erhaltend" und "Instandhaltung von Gebäude erhöhend". Eine automatische Zuordnung aller Instandsetzungskosten war somit nicht mehr möglich und die Kosten waren für Mieterinnen bzw. Mieter der Wohnhausanlage nicht mehr zu ermitteln.

Wenn eine Mieterin bzw. ein Mieter einer Wohnhausanlage anhand der CD-ROM versucht, die Kosten der Leerwohnungsinstandsetzung zu ermitteln, errechnet sie bzw. er unwissentlich einen zu geringen Betrag, da naturgemäß die Beträge, die in dem Bereich "Gebäudeerhaltung" verbucht wurden, nicht berücksichtigt werden. Für die oder den die CD-ROM Einsehende bzw. Einsehenden besteht demnach die einzige zeitaufwendige Möglichkeit die Kosten der Leerwohnungen umfassend zu ermitteln, wenn jeder einzelne Beleg untersucht und entsprechend händisch zugeordnet wird.

5.1.3 Das Kontrollamt unterzog daraufhin alle auf der CD-ROM gespeicherten Belege einer händischen Überprüfung und ordnete anhand des Textes bzw. der darauf befindlichen Adresse die Rechnungen entsprechend der jeweiligen Wohnung zu. In der Hauptmietzinsabrechnung 2009 sind 322.770,64 EUR verbucht, die der Leerwohnungsinstandsetzung zuordenbar waren. In den vom zuständigen Kundendienstzentrum übermittelten Unterlagen errechnete sich jedoch wie bereits erwähnt ein Betrag von 374.452,47 EUR.

Die einzelnen Aufwendungen waren auf den Sachkonten "Instandhaltung von Gebäuden Befundung", "Instandhaltung von Gebäuden erhaltend", "Instandhaltung von Gebäuden erhöhend", "Instandhaltung von Leerwohnungen Befundung", "Instandhaltung von Leerwohnungen erhaltend" und "Instandhaltung von Leerwohnungen" erhöhend verbucht. Die tatsächlich verbuchten Aufwendungen je Wohnungsobjekt sind nachfolgender Tabelle zu entnehmen:

Wohnung	Kosten in EUR
3/6	45.192,93
13	48.077,95
6/9	57,19
8/2	6.369,63
10/9	3.123,49
14/23	20.908,96
15/2	6.288,28
15/4	57,20
15/24	39.929,51
15/27	57,19
16/11	6.494,00
16/23	26.570,11
17/1	3.441,19
17/9	2.590,39
17/25	14.639,31
22/1	19.258,58
32/8	48.237,16
34/7	27.054,44
43/7	2.703,13
Unbekannt	1.720,00
Summe	322.770,64

Die Differenz erklärt sich teilweise damit, dass bei einer Wohnung die Instandsetzungsarbeiten zwar im Jahr 2009 begonnen, aber erst im Jahr 2010 beendet wurden. Die angefallenen Kosten wurden erst in der darauffolgenden Hauptmietzinsabrechnung be-

rücksichtigt. Weiters war nach der Hauptmietzinsabrechnung eine Position in der Höhe von 48.077,95 EUR einer Leerwohnung (Stiege 3 Tür 13) zuordenbar, die jedoch in den vom Kundendienstzentrum übermittelten Unterlagen nicht enthalten waren. Die übrige Summe betraf Rechnungspositionen, die in der Hauptmietzinsabrechnung in den Positionen "Gebäudeerhaltend" verbucht waren.

Dieses Beispiel zeigt die Abgrenzungs- und Zuordnungsproblematik im Bereich der Leerwohnungsinstandsetzungskosten auf. Da offenbar die einzelnen Verwaltungseinheiten unterschiedliche, speziell auf die jeweiligen Bedürfnisse ausgelegte Begriffsdefinitionen verwenden, sind exakte vergleichende Auswertungen nur schwer möglich. Weitere Verzerrungen entstehen dadurch, dass naturgemäß kalenderübergreifende Sanierungen stattfinden. So werden die Rechnungen in der Hauptmietzinsabrechnung zwar periodenbezogen berücksichtigt, in den erstellten Auswertungen wurde aber meist entweder auf den Beginn oder auf den Fertigstellungszeitpunkt Bezug genommen.

Vom Kontrollamt war daher anzumerken, dass die jeweiligen Leerwohnungsinstandsetzungskosten ohne vorherige Überarbeitung nur bedingt für exakte Auswertungen verwendet werden können. Für die Mieterinnen bzw. Mieter einer Wohnhausanlage ist es mit den von Wiener Wohnen zur Verfügung gestellten Mitteln nur mit erheblichem Aufwand möglich, die Kosten von Leerwohnungsinstandsetzungsarbeiten exakt zu ermitteln.

5.2 Exemplarische Darstellung des Umfanges der durchgeführten Arbeiten

Wiener Wohnen hat den Umfang und die im Jahr 2009 in Auftrag gegebenen Gesamtkosten der Instandsetzungsarbeiten der Wohnhausanlage umfassend dargestellt. Exemplarisch sind im Folgenden zwei Beispiele ausgewählt und die durchgeführten Arbeiten dargelegt:

5.2.1 Bei dem Mietobjekt Stiege 17 Tür 25 wurde die Wohnung entrümpelt, nach dem Bauzylindereinbau die elektrischen Leitungen überprüft, nach den Baumeisterarbeiten die Malerei erneuert, Verputzarbeiten nach Elektriker-, Wasser- und Sanitärinstallationen durchgeführt, die Energieversorgung umgestellt, die Heizkörper erneuert, der Fuß-

boden und die Verfliesung erneuert, Türstock angestrichen und Innentüren erneuert und abschließend der Bauzylinderrückbau durchgeführt.

Die Gesamtkosten der Leerwohnungsinstandsetzung betrugen 40.674,41 EUR, wovon jedoch in der Hauptmietzinsabrechnung nur 14.639,31 EUR als solche erfasst wurden. Bei der Wohnungsgröße von 63 m^2 errechnete sich somit ein Quadratmeterpreis von 645,61 EUR. Wiener Wohnen begründete die Kosten damit, dass die Wohnung nach der Erstvermietung vom 1. Mai 1969 erstmals im Jahr 2009 instand gesetzt wurde. Bei den zwischenzeitlich erfolgten Mietrechtsfortsetzungen wurden von Wiener Wohnen keine Kosten aufgewandt.

5.2.2 Bei dem Mietobjekt Stiege 16 Tür 23 wurde die Wohnung entrümpelt, nach dem Bauzylindereinbau die elektrischen Leitungen überprüft, nach den Baumeisterarbeiten die Malerei erneuert, Verputzarbeiten nach Elektriker-, Wasser- und Sanitärinstallationen durchgeführt, die Energieversorgung umgestellt, die Heizkörper erneuert, der Fußboden und die Verfliesung erneuert, Türstock angestrichen und Innentüren erneuert und nach Lieferung eines Elektroherdes und einer Abwäsche abschließend der Bauzylinderrückbau durchgeführt.

Die Gesamtkosten der Leerwohnungsinstandsetzung betrugen 27.322,17 EUR, bei einer Wohnungsgröße von 27 m^2 errechnete sich somit ein Quadratmeterpreis von 1.011,93 EUR. In der Hauptmietzinsabrechnung waren wiederum nur Kosten von 26.570,11 EUR angegeben.

Bemerkenswert bei dieser Wohnung war der Umstand, dass aufgrund der Größe von 27 m^2 lediglich ein Kategorie B Mietzins gesetzlich zur Verrechnung gelangen darf. Die Höhe der Instandsetzungskosten begründete Wiener Wohnen auch in diesem Fall mit einer erstmaligen Instandsetzung nach einer Erstvermietung am 11. Oktober 1971 und zwischenzeitlich erfolgter Mietrechtsfortsetzung am 21. April 1987.

5.2.3 Zu allen Leerwohnungen lagen entsprechende Fotografien in ausgedruckter Form vor. Anzumerken war, dass diese jedoch nicht geeignet waren, die festgestellten Män-

gel dokumentarisch zu beweisen. Teilweise gewann das Kontrollamt den Eindruck, dass aufgrund der aus den Fotografien zu gewinnenden Erkenntnisse die Mängel in der angegebenen Form bzw. die Notwendigkeit einer Erneuerung gar nicht vorlagen.

5.2.4 Zur Durchführung der beauftragten Instandsetzungsarbeiten bediente sich Wiener Wohnen der Kontrahentinnen bzw. Kontrahenten, die im Zuge von öffentlichen Ausschreibungen als Bestbieterin bzw. Bestbieter für den jeweiligen Bereich hervorgingen. Die einzelnen Kontrahentenverträge waren nicht Gegenstand der Einschau. Die Höhe der einzelnen Rechnungsposition, das Mengenausmaß und die Notwendigkeit einzelner Positionen wurden vom Kontrollamt dementsprechend auch nicht einer Prüfung unterzogen.

Anzumerken war an dieser Stelle, dass ein von Wiener Wohnen mit der Endreinigung beauftragter Kontrahent unabhängig von der Wohnungsgröße sowohl bei einer Wohnung mit 27 m^2 Wohnfläche als auch bei einer solchen 64 m^2 jeweils sechs Stunden benötigte. Die Reinigung erfolgte außerdem noch von einem Malerfacharbeiter, dem darüber hinaus eine Aufzahlung "Regie Stoffzuschlag" zustand.

5.3 Rechtliche Bemerkungen zum Umfang der Leerwohnungsinstandsetzungen

5.3.1 Zum Umfang der von Wiener Wohnen beauftragten Leerwohnungsinstandsetzungsarbeiten war anzumerken, dass dem § 3 MRG folgend unter dem Begriff *"Erhalten"* im Sinn von *"dafür Sorge tragen, dass etwas im selben Zustand weiterbesteht"* zu verstehen ist. Darunter fällt also prinzipiell die Pflege, Wartung und Reparatur des Hauses und seiner Einrichtungen. Davon ausgehend hat sich ein zeitlich und örtlich flexibler, dynamischer und weitgehend objektiver Standard an Erhaltungsmaßnahmen gebildet, der dem Erfordernis des *"jeweils ortsüblichen Standards"* zu entsprechen hat. Dadurch können technische Weiterentwicklungen ebenfalls unter dem Gesichtspunkt von Erhaltungsarbeiten berücksichtigt werden. Die jeweilige wirtschaftliche Situation der Liegenschaft unter Anlegung eines sorgfältigen kaufmännischen Maßstabes ist jedoch nach wie vor zu berücksichtigen.

5.3.2 Die Abgrenzungsproblematik zu Verbesserungsarbeiten nach § 4 MRG ist besonders zu beachten. Nach der von der Rechtsprechung entwickelten Standardformel ist die Reparatur von Schäden bei gleichzeitiger Anhebung auf den ortsüblichen und technischen Standard dann noch als Erhaltung anzusehen, *"wenn dies dem sonstigen Standard des Hauses entspricht"*. Aus der gegebenen zeitlichen Komponente folgt jedenfalls, dass der Erhaltungsbegriff des MRG in gewissem Maß auch Neuanschaffungen wie z.B. das Ersetzen schadhafter alter Fenster durch neue, die den nunmehrigen Schall- und Wärmeschutznormen entsprechen, abdeckt. Dies gilt allerdings nur bei Schadhaftwerden von Einrichtungen, sei es auch indirekt etwa durch geänderte Sicherheitsstandards, deren Reparatur im Vergleich zur Neuanschaffung unwirtschaftlich ist. Eine allgemeine laufende *"Modernisierungspflicht"* der Vermieterin bzw. des Vermieters kann aus dem MRG nicht abgeleitet werden. Seitens der Judikatur wurde z.B. das Vorliegen einer Erhaltungsarbeit für den Fall der Installation eines Fernwärmeanschlusses anstelle einer bisher vorhandenen Heizung verneint.

5.3.3 Aus der Sicht des Kontrollamtes ist das Ausmaß der von Wiener Wohnen veranlassten Instandsetzungsarbeiten bei Leerwohnungen zu umfassend und geht über das im Gesetz geforderte Mindestmaß *"Arbeiten, die erforderlich sind, um einen zu vermietenden Mietgegenstand in brauchbarem Zustand zu übergeben*", hinaus. Weiters wird von Wiener Wohnen die auch aus dem MRG ableitbare wirtschaftliche Berücksichtigung der geplanten Arbeiten zu wenig berücksichtigt. Berechnungen der Amortisation der geplanten Instandsetzungsarbeiten finden vor Beauftragung der Arbeiten nicht statt. Ebenfalls werden keine Überlegungen angestellt, welche mietzinsrechtlichen Auswirkungen die Erhaltungsarbeiten mit sich bringen. Das Kontrollamt vermisste in diesem Zusammenhang Aufstellungen von Arbeiten, die einerseits absolut notwendig sind, um das Mietobjekt in einen brauchbaren, also vermietbaren Zustand herzustellen, und andererseits Arbeiten, die einen Mehrwert schaffen und der Vermieterin bzw. dem Vermieter somit ermöglicht, einen höheren Mietzins zu lukrieren.

5.3.4 Aus den von Wiener Wohnen vorgelegten Unterlagen war für das Kontrollamt erkennbar, dass die Mitarbeiterinnen bzw. Mitarbeiter darauf zu achten hatten, die vorgegebenen Kostenlimits einzuhalten. Innerhalb dieses Rahmens bestand die Möglichkeit, aus den im Leitfaden vorgegebenen Arbeiten zu wählen. Im Bereich der Leerwohnungs-

instandsetzung sind vordefinierte Prozesse mit einem exakten Umfang der durchzuführenden Arbeiten festgelegt, ob die für die Finanzierung dieser Arbeiten heranzuziehende Hauptmietzinsreserve auch über die nötigen Mittel verfügt, spielt jedoch dabei nur eine untergeordnete Rolle.

5.4 Direktvergabe

In der Wohnhausanlage im 10. Wiener Gemeindebezirk wurden im Jahr 2009 insgesamt sechs Wohnungen in Form einer Direktvergabe, eines Zugunstenverzichtes oder in Form einer erweiterten Mietrechtsfortsetzung vergeben. Bei dieser Art der Vergabe handelt es sich um nicht im MRG geregelte Mietrechtsübertragungen. So ist z.B. im MRG die Mietrechtsfortsetzung nur auf einen bestimmten eintrittsberechtigten Personenkreis eingeschränkt. Die von Wiener Wohnen angebotene sogenannte erweiterte Mietrechtsfortsetzung geht über die gesetzlich Eintrittsberechtigte bzw. den gesetzlich Eintrittsberechtigten hinaus und ermöglicht so die Weitergabe einer Mietwohnung innerhalb des Verwandtschaftskreises, wenn bestimmte Kriterien, wie zweijähriger Hauptwohnsitz in Wien, erfüllt sind. Im Unterschied zu der gesetzlichen Mietrechtsfortsetzung, wo die bzw. der das Mietrecht Übernehmende in den bestehenden Vertrag mit allen damit verbundenen Rechten und Pflichten eintritt, ist bei der erweiterten Mietrechtsfortsetzung ein neuer Vertrag abzuschließen. Das bedeutet auch, dass die Vermieterin bzw. der Vermieter verpflichtet ist, einen zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses zeitgemäßen Standard herzustellen, so wie bei jeder sonstigen Wohnungsvergabe mit Abschluss eines neuen Mietvertrages.

Bemerkenswerterweise waren jene Kosten die Wiener Wohnen in solchen Fällen für die Wohnungsinstandsetzung aufwand, deutlich geringer als die restlichen Instandsetzungskosten in derselben Wohnhausanlage. Die von Wiener Wohnen aufgewandten Kosten für das Jahr 2009 sind nachstehender Tabelle zu entnehmen:

Wohnung	Art der Vergabe	Kosten in EUR
6/9	Direktvergabe	57,19
10/9	Erweiterte Mietrechtsfortsetzung	3.123,49
15/4	Zugunstenverzicht	57,20
15/27	Direktvergabe	57,19
17/1	Direktvergabe	3.441,19
17/9	Erweiterte Mietrechtsfortsetzung	2.590,39
43/7	Direktvergabe	2.703,13

Weiters war bei diesen Wohnungen feststellbar, dass ein Großteil der Kosten nicht auf dem Sachkonto Instandhaltung von Leerwohnungen erhaltend oder erhöhend gebucht wurde. Bei den in der Tabelle dargelegten Kosten handelt es sich u.a. um Befundkosten für die vorhandene elektrische Leitung bzw. Gasleitung und im Fall eines negativen Befundes die daraufhin durchgeführten Arbeiten zur Erlangung eines positiven Befundes. Weiters handelt es sich um Kostenrückersätze an die ehemalige Mieterin bzw. den ehemaligen Mieter, die bzw. der diese Arbeiten selbst in Auftrag gegeben hatte.

6. Aufkategorisierungsarbeiten in einer Wohnhausanlage im 13. Wiener Gemeindebezirk

Die Wohnhausanlage im 13. Wiener Gemeindebezirk wurde in den Jahren 1963 bis 1964 errichtet und besteht aus 135 Wohnungen, 19 davon sind der Ausstattungskategorie A, 115 der Ausstattungskategorie B und eine Wohnung der Ausstattungskategorie C zuzuordnen.

Die Wohnhausanlage wurde in den Jahren 1996 bis 2000 saniert. Neben der Neudeckung des Daches umfassten die Arbeiten auch die Erneuerung der Fenster und Türen. Außerdem wurde die Anlage an die Fernwärme Wien angeschlossen.

6.1 Förderungen für Aufkategorisierung

6.1.1 Wiener Wohnen stellte am 5. November 2003 auf Basis intern erstellter Listen einen generellen Förderantrag an die Magistratsabteilung 50. Darin wurden für gesamt 96.172 Kategorie C- und D-Wohnungen eine Förderung beantragt, wobei von rd. 3.000 jährlich frei werden Wohnungen ausgegangen wurde. Für jede Kategorie C-Wohnung wurden 200,-- EUR pro m^2 Nutzfläche und für jede Kategorie D-Wohnung 250,-- EUR pro m^2 Nutzfläche als einmalige und nicht rückzahlbare Beträge beantragt.

6.1.2 Seit Februar 2008 erfolgt die Einreichung der Förderung des Landes Wien für Wohnungen, welche von der Ausstattungskategorie C in die Ausstattungskategorie A angehoben werden, gem. § 16 Abs 4 (a) SanVO 2008. Bei Fertigstellung einer aufkategorisierten Wohnung wird von der zuständigen Technikerin bzw. vom zuständigen

Techniker im Programm des Rechnungswesens der Status BABG, d.h. bauseits abgeschlossen, gesetzt. Das Finanzreferat von Wiener Wohnen wertet zu Beginn eines jeden Monats die baulich abgeschlossenen Wohnungen aus dem vorangegangenen Monat aus und übermittelt diese an die Magistratsabteilung 50. Die eingereichten Gesamtbaukosten werden von der Magistratsabteilung 50 überprüft und durch Zahlung der Förderung anerkannt.

6.1.3 Die Förderung sieht vor, dass Wiener Wohnen die Förderung nicht als Einmalbetrag bekommt, sondern als laufend nichtrückzahlbaren Zuschuss. Der zuerkannte Förderbetrag wird über 15 Jahre verteilt, halbjährlich, jeweils im Mai und November, ausbezahlt.

6.1.4 Die Verrechnung erfolgt in der Weise, dass mit der Auszahlung des ersten Teiles die Buchung der gesamten Förderungssumme (15 Jahre zu zwei Raten = 30 Raten) auf die Wohnung und damit in die Hausabrechnung erfolgt. Die noch ausständigen 29 Raten werden als Forderung gegenüber der Magistratsabteilung 50 festgehalten. Die Bezahlung jedes weiteren Zuschusstermins reduziert diese Forderung und ist in der Hausabrechnung nicht mehr ersichtlich.

6.1.5 Die Zuschusshöhe ist auch vom anzuwendenden Zinssatz abhängig. Die maximale Höhe beträgt 6 % p.a., welche in der Realität bereits bis auf 3,9 % absank. Die Zubuchung in der Hausabrechnung erfolgt jedoch auf Basis der 6 %. Die Reduktion der Zuschüsse, aufgrund niedriger Zinssätze gem. § 16 Abs 4 (a) SanVO 2008, erfolgte, wie im Rahmen der Prüfung festzustellen war, nicht über die Hausabrechnung.

6.1.6 Aus nachstehender Tabelle sind die von Wiener Wohnen beantragten Förderungen und die von der Magistratsabteilung 50 geleisteten Zahlungen der Jahre 2009 und 2010 ersichtlich.

Jahr	Anzahl der Anträge	Volumen in EUR	Zahlungen der Magistratsabteilung 50 in EUR
2009	3021	57.488.860,40	1.250.290,68
2010	2758	52.651.985,00	3.958.487,30

Auf die gegenständliche Wohnhausanlage bezogen ergaben sich nachstehende Förderungen.

Jahr	Anzahl der Anträge	Volumen in EUR	Zahlungen der Magistratsabteilung 50 in EUR
2009	1	34.560,00	0,00
2010	3	66.960,00	2.182,14

6.2 Aufkategorisierte Objekte

6.2.1 Im Jahr 2009 wurden folgende zwei Mietobjekte einer Aufkategorisierung unterzogen:

Wohnung	Kosten in EUR	Kosten je m^2 in EUR
14/8	42.120,39	547,02
12/5	56.498,47	588,53

6.2.2 Im Jahr 2010 wurden folgende vier Objekte einer Aufkategorisierung unterzogen:

Wohnung	Kosten in EUR	Kosten je m^2 in EUR
4/7	50.555,85	815,42
2/9	51.793,92	822,13
7/1	51.692,57	847,42
8/12	16.067,69	255,04

6.2.3 In der nachfolgenden Tabelle ist der Vergleich des Mietzinses vor und nach der Aufkategorisierung dargestellt. Des Weiteren wurden die Mietzinseinnahmen nach zehn Jahren dargestellt und der Mehrbetrag, der durch die Investition in die Aufkategorisierung erzielt werden kann.

Wohnung	Alter Zins in EUR/m^2	Neuer Zins in EUR/m^2	Einnahmen nach zehn Jahren in EUR	Mehreinnahmen nach zehn Jahren in EUR	Kosten in EUR
14/8	1,46	4,64	42.873,60	29.383,20	42.120,39
12/5	1,46	4,64	53.452,80	36.633,60	56.498,47
4/7	1,46	4,64	42.873,60	29.383,20	50.555,85
2/9	1,54	4,64	35.078,40	23.436,00	51.793,92
7/1	1,54	4,64	33.964,80	22.692,00	51.692,57
8/12	2,19	3,25	24.570,00	8.013,60	16.067,69

Aus dieser Auflistung ist ersichtlich, dass die getätigten Investitionen in keinem wirtschaftlich vernünftigen Verhältnis mit den zu erwartenden Mehreinnahmen stehen. Teilweise werden bis zu 20 Jahre benötigt, um die Investitionskosten aus den erzielten Mehrkosten zu refinanzieren. Da die meisten Wohnhausanlagen, in denen Aufkategorisierungen durchgeführt wurden, eine negative Hauptmietzinsreserve vorweisen, war für das Kontrollamt die bisherige Vorgangsweise von Wiener Wohnen insofern zu hinterfragen, zumal über erweiterte Direktvergaben Wohnungen auch ohne anfallende Investitionskosten weitergegeben werden könnten.

6.2.4 Nach § 4 Abs 3 MRG sind Verbesserungsarbeiten von der Vermieterin bzw. vom Vermieter gegen Verrechnung mit Mietzinseinnahmen in zwei Fällen durchzuführen. Die Vermieterin bzw. der Vermieter ist zur Durchführung nützlicher Verbesserungen berechtigt, wenn die Kosten der Arbeiten in der Hauptmietzinsreserve der letzten zehn Jahre vor Inangriffnahme derselben zuzüglich gewährter Zuschüsse aus Anlass der nützlichen Verbesserung und zuzüglich der laufenden Hauptmietzinse sowie noch nicht verbrauchter Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge Deckung finden und Erhaltungsarbeiten nicht erforderlich sind oder sichergestellt ist, dass damit auch die erforderlichen Erhaltungsarbeiten in einem Zug durchgeführt werden.

Verglichen mit Erhaltungsarbeiten stellt das Gesetz also weder eine Vorfinanzierung nützlicher Verbesserungen noch ein Verfahren gem. §§ 18 ff MRG zur Verfügung.

Selbstverständlich ist es darüber hinaus der Vermieterin bzw. dem Vermieter ebenso wie im Fall des § 3 MRG völlig unbenommen, Verbesserungsarbeiten an der Liegenschaft auf ihre bzw. seine Kosten und somit verrechnungsfrei ohne jede gesetzliche Beschränkung durchzuführen.

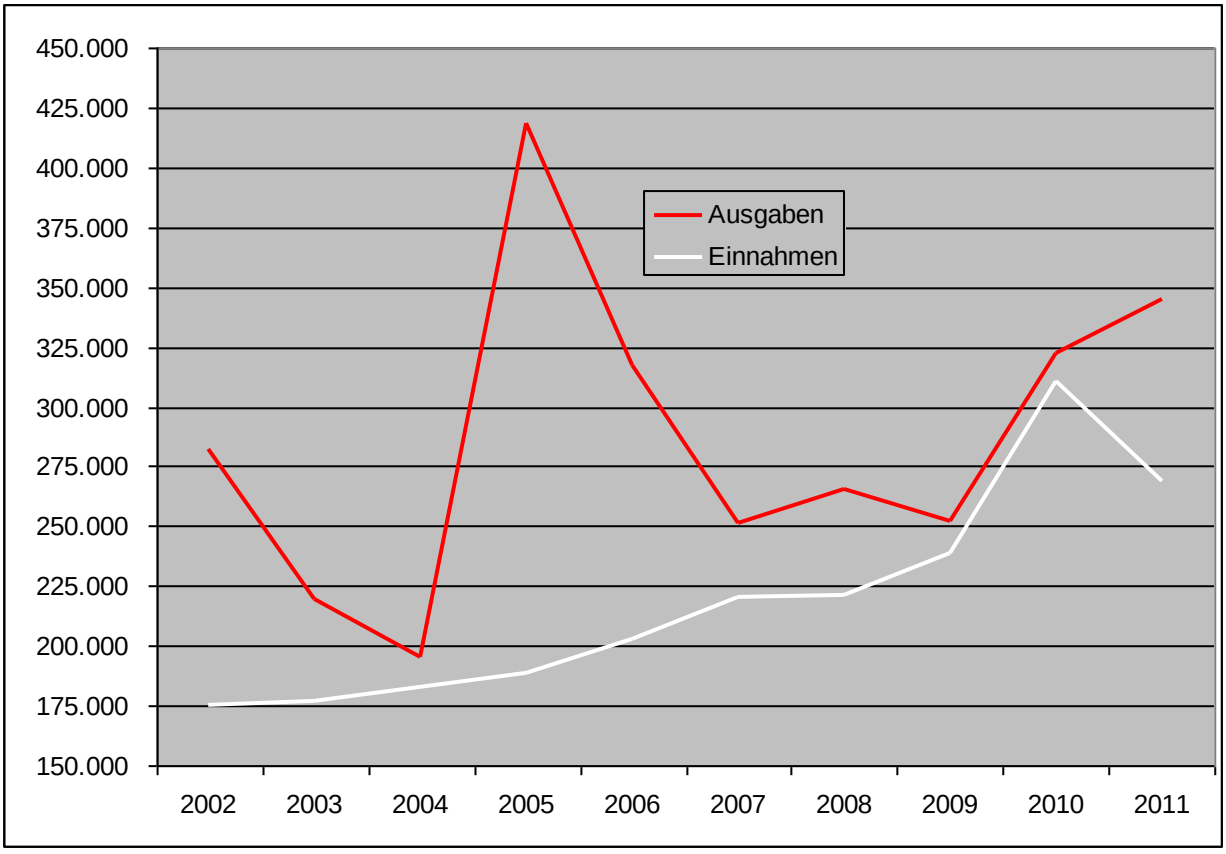
6.3 Finanzielle Situation der Wohnhausanlage

6.3.1 Die finanzielle Situation der gegenständlichen Wohnhausanlage ist nachstehender Tabelle zu entnehmen. Dabei wurden die in den jeweiligen Hauptmietzinsabrechnungen der Kalenderjahre 2002 bis 2011 angegebenen Hauptmietzinsausgaben bzw. Hauptmietzinseinnahmen dargestellt und ein Saldo p.a. errechnet. Die Summierung der Jah-

ressalden ergab somit per 31. Dezember 2011 eine negative Hauptmietzinsreserve in der Höhe von 683.858,04 EUR.

Jahr	HMZ-Ausgaben in EUR	HMZ-Einnahmen in EUR	Jahressaldo in EUR
2002	282.187,27	174.708,64	-107.478,63
2003	219.108,75	176.554,19	-42.554,56
2004	195.113,31	182.902,80	-12.210,51
2005	418.615,60	188.090,02	-230.525,58
2006	317.492,83	202.402,67	-115.090,16
2007	250.870,78	220.098,35	-30.772,43
2008	264.989,02	221.371,45	-43.617,57
2009	251.807,04	238.405,44	-13.401,60
2010	322.546,86	310.487,40	-12.059,46
2011	344.888,91	268.741,37	-76.147,54
Ergibt eine zehnjährige Hauptmietzinsreserve von			-683.858,04

In nachfolgender Abbildung ist der Verlauf der Hauptmietzinseinnahmen und Hauptmietzinsausgaben grafisch dargestellt.



Aus dieser Darstellung lässt sich erkennen, dass die jährlich zur Verfügung stehenden Mittel nicht ausreichen, um die in der Wohnhausanlage getätigten Ausgaben p.a. zu decken. Bei dem Betrachtungszeitraum der letzten zehn Jahre stehen Hauptmietzinsausgaben von insgesamt 2.867.620,37 EUR Hauptmietzinseinnahmen von 2.183.762,33 EUR gegenüber, die daraus resultierende Hauptmietzinsreserve ergibt ein Minus von 683.858,04 EUR. Diese Hauptmietzinsreserve wiederum stellt einen wichtigen Faktor bei der Beurteilung der finanziellen Situation einer Wohnhausanlage dar, da durchzuführende Erhaltungs- bzw. Verbesserungsarbeiten aus dieser Hauptmietzinsreserve zu finanzieren sind.

6.3.2 Die Hauptmietzinsreserve mit Stichtag 31. Dezember 2002 bildet sich aus der Summe der Jahressalden von 1993 bis 2002 und enthielt ein Passivum von 59.459,17 EUR. In den darauf folgenden Jahren vergrößerte sich dieser Betrag kontinuierlich und erreichte zum 31. Dezember 2011 einen Minusstand von 683.858,04 EUR.

Wie bereits bei den Erhaltungsarbeiten dargelegt, wird die Hauptmietzinsreserve bei der Entscheidung eine Aufkategorisierung durchzuführen, nicht berücksichtigt.

6.3.3 Es war anzumerken, dass die von Wiener Wohnen ausgewiesenen Beträge nicht die monatlichen Mieten belasten und vorerst auch nicht für die Berechnungen in Mietzinserhöhungsverfahren herangezogen werden, sondern ausschließlich der gesetzlichen Verpflichtung, eine Hauptmietzinsabrechnung zu legen, genüge tun. Erst im Fall eines Mietzinserhöhungsverfahrens wird von der zuständigen Buchhaltungsabteilung die maßgebliche Hauptmietzinsabrechnung mit der zum gegebenen Zeitpunkt errechneten zehnjährigen Hauptmietzinsreserve erstellt, die im Zuge des Mietzinserhöhungsverfahrens bei der zuständigen Magistratsabteilung 50 vorzulegen ist.

Auch diese Vorgangsweise von Wiener Wohnen schien dem Kontrollamt insofern bemerkenswert, da das MRG keine verschieden gestalteten Hauptmietzinsabrechnungen vorsieht, sondern in § 20 MRG festlegt, wie eine solche zu erstellen ist.

7. Zusammenfassung der Empfehlungen

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 Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen":

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.

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 Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen":
Durch das diversifizierte Leerwohnungsinstandsetzungsmodell befindet sich diese Empfehlung bereits in Umsetzung.

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 Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen":
Entsprechend der diversifizierten Leerwohnungsinstandsetzung werden die Leerwohnungen nach der vorhandenen Realkategorie betrachtet und daraus die wirtschaftliche Instandsetzungsvariante gewählt. Der Instandsetzungsumfang erfolgt entsprechend der Kategorie nur bis zum erforderlichen gesetzlichen Ausmaß. Ausnahme sind Aufkategorisierungen, die einen höheren Standard bieten.

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 marktangemessenere Mietzinse zu verrechnen.

Stellungnahme der Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen":
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.

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 Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen":
Eine Kosten-Nutzen-Rechnung wird mittels eines "Kostenblattes" erstellt und ist in den Leermeldungen abgespeichert. Zusätzlich sind Kostendeckel pro m^2 eingeführt, deren Überschreitung nur in begründeten Ausnahmefällen erfolgen darf.

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 Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen":
Durch das diversifizierte Leerwohnungsinstandsetzungsmodell stehen Wiener Wohnen künftig vermehrt Kategorie B- und C-Wohnungen zur Verfügung.

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

Der Kontrollamtsdirektor:
Dr. Peter Pollak, MBA
Wien, im Februar 2013