TO 17

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-2/13

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

Tätigkeitsbericht 2012

KURZFASSUNG

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.

INHALTSVERZEICHNIS

1. Allgemeines 7
1.1 Ziel und Grundlagen der Prüfung 7
1.2 Vorgangsweise während der Prüfung 7
2. Historische Entwicklung der Wohnungsvergabe 9
3. Vormerkschein 10
3.1 Aufgabenbereich des Wiener Wohnen Willkommensservice 10
3.2 Allgemeine Voraussetzungen 11
3.3 Vorliegen eines Vormerkgrundes 13
3.3.1 Gesundheitsschädlichkeit der Wohnung 13
3.3.2 Krankheits- bzw. altersbedingter Wohnungsbedarf 14
3.3.3 Überbelag 14
3.3.4 Getrennter Haushalt 15
3.3.5 Unverschuldete Aufgabe einer privaten Dienstwohnung 15
3.3.6 Jungwienerinnen- bzw. Jungwienervormerkung 15
3.3.7 Wohnungen für Personen mit Behinderung 16
3.4 Wohnungswechsel 16
3.4.1 Ortswechsel 17
3.4.2 Wechsel von groß auf klein 18
3.4.3 Wechsel von billig auf teuer 18
3.4.4 Wohnungssplitting 18
3.4.5 Schimmel 18
3.5 Ausstellung eines Vormerkscheines 19
3.6 Ablehnung der Vormerkung 19
3.7 Löschen eines Vormerkscheines 20
4. Vergaberichtlinien 21
4.1 Wartezeit zwischen Vormerkschein und Vergabe einer Wohnung 21
4.2 Wohnraumanzahl 22
4.3 Leerwohnungsordner 22
4.4 Erstellung eines Besichtigungsscheines 23

4.4.1 Dynamische Reihungsliste 23
4.4.2 Wohnungsangebote außerhalb der dynamischen Reihungsliste 24
4.5 Zugunstenverzicht und Mietrechtsübertragung 25
4.6 Wohnungszusammenlegung 26
4.6.1 Zusammenlegung im Interesse von Wiener Wohnen 27
4.6.2 Zusammenlegung im Interesse der Mieterin bzw. des Mieters 27
4.7 Sonderform der Direktvergabe 27
4.8. Wohnungstausch 28
4.9 Absiedlungen 30
4.10 Wohnungskommission 31
4.10.1 Obdachlose bzw. von Obdachlosigkeit bedrohte Personen 31
4.10.2 Betreute Personen 31
4.10.3 Notfallwohnungen 32
4.10.4 Wohnungswechsel aus sozialen Gründen 32
4.10.5 Empfehlungen der Wohnungskommission 33
4.11 Sondervergaben 33
4.11.1 Wohnungsaktion für Jungarbeitnehmerinnen bzw. Jungarbeitnehmer und Lehrlinge 33
4.11.2 Wohnungsaktion für Studierende 34
4.11.3 Vergabe an Mitarbeiterinnen bzw. Mitarbeiter der Bundespolizei 34
4.11.4 Vergabe von Wohnungen an Benützerinnen bzw. Benützer von Personalwohneinheiten in Krankenanstaltenverbund-Wohnheimen 35
5. EDV-Berechtigungskonzept 35
6. Standardisierte Auswertung von Wiener Wohnen 38
7. Auswertungen des Kontrollamtes 39
7.1 Wohnungsvergaben 39
7.2 Liste der leer gewordenen und wiedervermieteten Wohnungen 42
7.3 Vergleich Anzahl der Bewerbungsakten mit abgeschlossenen Verträgen 43
7.4 Aufteilung nach Vergabegrund 44
7.5 Wartezeiten 45
7.5.1 Wartezeiten bei Jungwienerinnen bzw. Jungwiener 46
7.5.2 Wartezeiten bei Überbelag 47

7.5.3 Wartezeiten bei "betreuten Personen" 48
7.5.4 Wartezeiten bei "Empfehlung der Wohnungskommission" 49
7.5.5 Wartezeiten für Krankheitsgefährdete 50
7.5.6 Wartezeiten unter 30 Tagen 51
8. Zusammenfassung der Empfehlungen 52

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

Anm. ..... Anmerkung
bzgl. ..... bezüglich
bzw. . ..... beziehungsweise
ca. ..... circa
CD-ROM ..... Compact Disc Read-Only Memory
d.s. ..... das sind
E-Card ..... Elektronische Karte
EDV ..... Elektronische Datenverarbeitung
EG ..... Europäische Gemeinschaft
ELAK ..... Elektronischer Akt
E-Mail ..... Elektronische Post
etc. ..... et cetera
EU ..... Europäische Union
EUR ..... Euro
EWR ..... Europäischer Wirtschaftsraum
Gesiba ..... GESIBA Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft
GmbH ..... Gesellschaft mit beschränkter Haftung
IKS ..... Internes Kontrollsystem
inkl. ..... inklusive
IT ..... Informationstechnologie

km..... Kilometer
Krankenanstaltenverbund..... Unternehmung "Wiener Krankenanstaltenverbund"
lt..... laut
m^2 ..... Quadratmeter
MRG ..... Mietrechtsgesetz
Nr..... Nummer
rd. ..... rund
u.a. ..... unter anderem
usw. ..... und so weiter
VPI..... Verbraucherpreisindex
Wiener Wohnen..... Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen"
WWFSG 1989 ..... Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz
z.B. ..... zum Beispiel

Allfällige Rundungsdifferenzen bei der Darstellung von Berechnungen werden nicht ausgeglichen.

PRÜFUNGSERGEBNIS

1. Allgemeines

Gemäß dem Statut von Wiener Wohnen besteht der Zweck von Wiener Wohnen 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 zu verstehen.

Wiener Wohnen verfügte zum Zeitpunkt der Prüfung über einen Bestand von rd. 210.000 eigenverwalteten Wohnungen. Zusätzlich befanden sich in 43 Wohnhausanlagen weitere rd. 7.600 Wohnungen, die im Eigentum von Wiener Wohnen standen, aber von anderen Hausverwaltungen betreut wurden.

1.1 Ziel und Grundlagen der Prüfung

Das Ziel der Prüfung war festzustellen, ob und inwieweit das Vergabesystem von Wiener Wohnen objektiv, transparent und nachvollziehbar gestaltet ist. Aus diesem Grund wurden vom Kontrollamt die Vergabe- und Vormerkrichtlinien von Wiener Wohnen umfassend dargestellt und anhand übermittelter Daten der Jahre 2009 bis 2011 nachvollzogen, ob die jeweils gültigen Richtlinien eingehalten wurden. Aufgrund der Anzahl der Vergabefälle und der damit verbundenen Bindung von personellen Ressourcen von Wiener Wohnen wählte das Kontrollamt den Weg, anhand der übermittelten Daten und der darauf basierenden Auswertungen festzustellen, ob dem entsprochen wurde und nahm von einer Einsicht in einzelne Vergabeakte Abstand.

1.2 Vorgangsweise während der Prüfung

1.2.1 Wiener Wohnen regelt intern die Vorgangsweise im Fall von Prüfungen durch externe Prüfeinrichtungen in der Dienstanweisung vom 20. Februar 2012. In dieser Anweisung ordnet der Direktor von Wiener Wohnen die Sicherstellung eines koordinierten Ablaufes von Prüfanfragen bzw. Prüfaufträgen und der erforderlichen Kommunikations-

schritte zur Ergebnissicherung in der Unternehmung an und überträgt die Ergebnisverantwortung gegenüber den externen Prüforganen ausschließlich dem Referatsleiter der internen Revision von Wiener Wohnen.

Aufgrund der zum Zeitpunkt der Prüfung umfangreichen organisatorischen Änderungen bei Wiener Wohnen und der damit verbundenen Ressourcenknappheit in der internen Revision hat das Kontrollamt die zur Berichterstellung erforderlichen Erhebungen zum Großteil in Schriftform durchgeführt. Im Zuge der Beantwortung einer Frageliste stellte Wiener Wohnen Unterlagen auf CD-ROM zur Verfügung. Weitere Informationen holte das Kontrollamt über das Intranet von Wiener Wohnen ein, wofür dem Kontrollamt eine eingeschränkte Berechtigung vorlag.

1.2.2 Das Intranet von Wiener Wohnen dient den Bediensteten der Unternehmung als zentrale Informationsquelle über alle aufrechten Dienstanweisungen, Besprechungsprotokolle und weitergehende interne Informationen.

Die Startseite ist im Wesentlichen in die drei Bereiche "Aktuelles und Interessantes", "Organisation und Personal" und "Wiener Wohnen wird neu" gegliedert. Zusätzlich ist eine Volltextsuche über das gesamte Wiener Wohnen Intranet eingerichtet. Die zum Thema Wohnungsvormerkung und Wohnungsvergabe dienlichen Informationen befanden sich im Bereich "Organisation und Personal, Vergabereferat". Der Bereich "Vergabereferat" verweist mit einem "link" auf die aktuelle Dienstanweisung über Wohnungsvormerkungs- und Vergaberichtlinien vom 28. Juni 2010, auf die aktuellen Einkommensobergrenzen sowie auf die als PowerPoint-Präsentation abgespeicherte Zuständigkeit des Wiener Wohnen Willkommensservice.

Darüber hinaus befinden sich Informationen in einem weiteren Bereich "Organisation und Personal, interne Informationen, Besprechungsprotokolle", der u.a. die Besprechungsprotokolle des Referates Wohnungs- und Lokalvergabe evident hält. Auf dieser Seite finden sich die Besprechungsprotokolle der Vergabereferentinnen bzw. Vergabereferenten ab dem Jahr 2005. Die Protokolle vor 2005 befinden sich im Ordner "Archiv".

Eine Gesamtfassung aller bisherigen Protokolle stellt das Dokument "Alle Protokolle ab 1999" dar.

2. Historische Entwicklung der Wohnungsvergabe

In den Jahren 1945 bis 1956 wurden die Wohnungsansuchen mittels eines Punktesystems geführt und in drei Klassen unterteilt in "sehr dringend" über "dringend" bis "sonstige" zugeordnet. Grundlage dafür war die Kundmachung der Bundesregierung vom 21. Juni 1949 über die Wiederverlautbarung des Wohnungsanforderungsgesetzes, das den Gemeinden die Verpflichtung auferlegte, Wohnungssuchende fortlaufend vorzumerken und nach der Dringlichkeit ihres Bedarfes in mindestens drei Klassen zu reihen.

Innerhalb dieser Klassen wurde für Wohnungssuchende durch Anrechnung von Punkten die entsprechende Reihenfolge ermittelt.

Obdachlosigkeit, bevorstehende Räumung, Bewohnerinnen bzw. Bewohner von Schrebergartenhütten, Hotels und Gemeinschaftsunterkünften usw.	50 Punkte
Gesundheitsschädliche Wohnung - für Bewohnerinnen bzw. Bewohner mit Kindern unter 14 Jahren	15 Punkte
Für Bewohnerinnen bzw. Bewohner ohne Kinder Für ein Untermietverhältnis - Wohnungswerberinnen bzw. Wohnungswerber mit Kinder	10 Punkte
Wohnungswerberinnen bzw. Wohnungswerber ohne Kinder	2 Punkte
Überbelag - für jede Person	8 Punkte
Ehe und Lebensgemeinschaft	2 Punkte
Kinder bis sechs Jahre	4 Punkte
Schwangerschaft	4 Punkte
Heimatberechtigung in Wien	2 Punkte
Getrennter Haushalt	5 Punkte

Die Praxis zeigte, dass dieses Punktesystem weder einfach noch absolut richtig zu handhaben war. So war es z.B. einer bzw. einem in der Klasse II eingestuften Wohnungswerberin bzw. Wohnungswerber möglich, aufgrund der zugestandenen Punktezahl in die nächsthöhere Klasse aufzusteigen, obwohl der dafür vorgesehene Tatbestand der höheren Klasse nicht erfüllt war. Diese Schwächen wurden durch individuelle Bearbeitung der Ansuchen zu mildern versucht. Nach Außerkrafttreten des Wohnungsanforderungsgesetzes wurden diese Mängel mit Einführung von neuen Vormerkungsbestimmungen beseitigt und ein einfacheres neues Wertungssystem installiert.

Um die Wohnungsvergabe weiterhin sozial gerecht durchführen zu können, wurden die Vormerkungs- und Vergaberichtlinien in den letzten Jahren mehrmalig überarbeitet und zeitgemäß den Bedürfnissen der Wohnungswerberinnen bzw. Wohnungswerber angepasst. Die jeweils gültigen Wohnungsvormerkungs- und Vergaberichtlinien wurden in Form einer Dienstanweisung für alle Mitarbeiterinnen bzw. Mitarbeiter verbindlich erlassen. Die zum Zeitpunkt der Prüfung aktuelle Fassung vom 28. Juni 2010 wurde in der Dienstanweisung 9/2010 kundgemacht.

3. Vormerkschein

Die Wohnungswerberin bzw. der Wohnungswerber hat als ersten Schritt einen Vormerkschein zu erlangen, der dann ausgestellt wird, wenn die Voraussetzungen dafür erfüllt sind. Bis zum Inkrafttreten der letztgültigen Dienstanweisung mit 28. Juni 2010 war Wiener Wohnen selbst bzw. waren die jeweiligen Kundendienstzentren für die Aufnahme und Anlage eines Wohnungswerberinnen- bzw. Wohnungswerberaktes und damit für die Ausstellung eines Vormerkscheines zuständig. Ab besagtem Zeitpunkt wurde diese Aufgabe in die neu aufgebaute Organisationseinheit "Wiener Wohnen Willkommensservice" der Wiener Wohnen Kundenservice GmbH ausgelagert. Als Gründe für diese Änderung wurden dem Kontrollamt die starke Belastung durch Vergabeagenden für die Mitarbeiterinnen bzw. Mitarbeiter in den bestehenden neun Kundendienstzentren und die, durch den gestiegenen Arbeitsaufwand im Bereich der Wohnungsvergabe, geringen Ressourcen für die Kernaufgabe von Wiener Wohnen, nämlich die laufende, aktive Betreuung der Mieterinnen bzw. Mieter von Gemeindewohnungen, bekannt gegeben.

3.1 Aufgabenbereich des Wiener Wohnen Willkommensservice

Der das Wiener Wohnen Willkommensservice umfassende Aufgabenbereich ist nicht in einer Dienstanweisung geregelt. Dieser ist der im Intranet von Wiener Wohnen vorhandenen, als PowerPoint-Präsentation "Wiener Wohnen Willkommensservice" abgespeicherten, Arbeitsunterlage entnommen und umfasst nachfolgend dargestellte Kompetenzen:

- Persönliche oder telefonische Erstberatung von Interessentinnen bzw. Interessenten.

- Internetauftritt für Wiener Wohnen Willkommensservice in wien.at.
- Genehmigung oder Ablehnung von persönlich vorgebrachten oder via Internet eingebrachten Anträgen unter Berücksichtigung der Vormerkgründe.
- Entgegennahme und Weiterleitung der Anträge von Obdachlosigkeit bedrohten Personen an die Magistratsabteilung 50.
- Bearbeitung von persönlichen, telefonischen, per E-Mail eingebrachten und per Post übermittelten Anfragen und Beschwerden von Interessentinnen bzw. Interessenten rd. um die Vormerkung unter Einhaltung der Vorgaben zur Beschwerdebearbeitung.

3.2 Allgemeine Voraussetzungen

3.2.1. Das Ausstellen eines Vormerkscheines für eine Wiener Gemeindewohnung setzt grundsätzlich das Vorliegen festgelegter Bedingungen in den Vormerkungsrichtlinien voraus. So muss die Wohnungswerberin bzw. der Wohnungswerber das 17. Lebensjahr vollendet haben und im Besitz der österreichischen Staatsbürgerschaft, bzw. EU- oder EWR-Bürgerin bzw. Bürger oder Schweizer Staatsbürgerin bzw. Staatsbürger oder anerkannter Flüchtling sein oder als "langfristig Aufenthaltsberechtigte" nach dem Niederlassungs- und Aufenthaltsgesetz bezeichnet werden können. Die Antragstellerin bzw. der Antragsteller muss in Österreich sozialversichert sein, als Nachweis dafür ist die Sozialversicherungsnummer bzw. die E-Card vorzulegen.

Als Konventionsflüchtlinge werden jene Personen verstanden, deren Flüchtlingseigenschaft gemäß dem Asylgesetz 1997 festgestellt wurde und die zum Aufenthalt im Bundesgebiet berechtigt sind. Als Nachweis hiefür ist ein von der Bezirksverwaltungsbehörde ausgestelltes Dokument, in dem die Flüchtlingseigenschaft festgehalten wurde, oder ein von der Bundespolizeidirektion Wien ausgestellter Konventionsflüchtlingspass vorzulegen.

Als langfristig Aufenthaltsberechtigte werden jene Personen verstanden, die einen Niederlassungsnachweis der Magistratsabteilung 35 "Daueraufenthalt - EG" oder einen unbefristeten Niederlassungsnachweis, ebenfalls ausgestellt von der Magistratsabteilung 35, vorweisen können.

3.2.2 Zum Zeitpunkt der Einreichung muss ein mindestens zweijähriger Hauptwohnsitz in Wien an der Einreichadresse vorliegen. Eine Zweitmeldung an dieser Adresse erfüllt diese Voraussetzung nicht. Gleiches gilt, wenn zwar in Summe ein zweijähriger Hauptwohnsitz im Wien vorliegt, aber in diesem Zeitraum mehrere Hauptwohnsitze in Wien vorlagen. Dies gilt auch für Interessentinnen bzw. Interessenten und Mitziehende, ausgenommen sind "in die Familie geborene Kinder".

Wird von der Wohnungswerberin bzw. dem Wohnungswerber bei Einreichung ein Hotel, eine Pension oder ein sonstiger Beherbergungsbetrieb als Adresse angegeben, ist diese allgemeine Grundvoraussetzung nicht erfüllt und es kommt zu einer Ablehnung der Wohnungswerberin bzw. des Wohnungswerbers.

3.2.3 Die in § 11 WWFSG 1989 festgesetzten und über einen bestimmten Verbraucherpreisindex angepassten Einkommensgrenzen dürfen nicht überschritten werden. Die Höhe der ursprünglich im Gesetz festgesetzten sowie die ab 1. Jänner 2012 geltenden Einkommensgrenzen sind nachfolgender Tabelle zu entnehmen:

Anzahl der Personen	Jahreseinkommen lt. Gesetz in EUR	Jahreseinkommen ab 01.01.2012 in EUR
1	25.500,00	41.340,00
2	38.000,00	61.610,00
3	43.000,00	69.720,00
4	48.000,00	77.830,00
Erhöhung für jede weitere Person	2.800,00	4.540,00

In Entsprechung des Wohnbauförderungsgesetzes werden die Einkommensgrenzen nach dem VPI 1996 jedes Jahr neu errechnet. Dies erfolgt von der Magistratsabteilung 50, die ihrerseits diese Einkommensgrenzen im Internet veröffentlicht und überdies Wiener Wohnen sowie Bauträgern, die geförderte Wohnungen vergeben, mitteilt.

Bei der Einreichung für eine Gemeindewohnung erfolgt keine Prüfung der finanziellen Situation. Die Angaben der Interessentin bzw. des Interessenten werden übernommen und erst bei der tatsächlichen Vergabe erfolgt die Überprüfung des Einkommens. Überschreitet die Interessentin bzw. der Interessent zum Zeitpunkt der Zuweisung anhand

der monatlichen Einkommensbestätigung das vorgesehene Höchsteinkommen, ist die Jahreseinkommensbestätigung des Vorjahres vorzulegen.

Zur Berechnung des entscheidungsrelevanten Einkommens werden die Einkünfte aus selbständiger Arbeit, als Nachweis hiefür ist der letzte Einkommenssteuerbescheid oder eine eidesstattliche Erklärung für das monatliche Einkommen vorzulegen, und die Einkünfte aus nicht selbstständiger Arbeit herangezogen. Ebenso werden die Einkünfte aus Vermietung oder Verpachtung hinzugerechnet.

Wird von einer Interessentin bzw. einem Interessenten angegeben, keine Alimente zu beziehen, muss dies über die Geburtsurkunde des Kindes nachvollziehbar sein. Im Zweifelsfall sind die entsprechenden Bestätigungen der Magistratsabteilung 11 bzw. der zuständigen Behörde abzuverlangen. Andererseits sind zu leistende Alimente vom Einkommen abzuziehen.

3.3 Vorliegen eines Vormerkgrundes

Als Vormerkgrund ist generell der Bedarf an einer Wohnung zu sehen. Wiener Wohnen hat dementsprechend die relevanten Vormerkgründe in sieben Kategorien "Gesundheitsschädlichkeit der Wohnung", "Krankheits- bzw. altersbedingter Wohnungsbedarf", "Überbelag", "Getrennter Haushalt", "Unverschuldete Aufgabe einer privaten Dienstwohnung", "Jungwienervormerkung" und "Wohnungen für Personen mit Behinderung" unterteilt.

3.3.1 Gesundheitsschädlichkeit der Wohnung

Dieser Vormerkgrund liegt beispielsweise dann vor, wenn in einer Erdgeschoßwohnung von der Baupolizei aufsteigende Grundfeuchtigkeit festgestellt wurde und die Magistratsabteilung 15 die Wohnung als gesundheitsschädlich erklärt. Der Vormerkgrund liegt ebenfalls vor, wenn durch zumutbare Sanierungsmaßnahmen keine Besserung der Wohnsituation zu erwarten ist. Eine Vormerkung kann auch dann erfolgen, wenn notwendige Sanierungsarbeiten nur bei Auszug der Mieterin bzw. des Mieters durchgeführt werden können.

3.3.2 Krankheits- bzw. altersbedingter Wohnungsbedarf

Die Interessentin bzw. der Interessent ist nicht mehr in der Lage, ihre bzw. seine nur über mehrere Stufen begehbare Wohnung zu erreichen oder bewohnt eine Substandardwohnung. Aufgrund des Alters oder einer Krankheit wird ein Lift und bzw. oder eine Badeinrichtung benötigt. Als Nachweis ist ein fachärztliches Attest oder eine fachärztliche Bestätigung, die nicht älter als drei Monate ist, vorzulegen. Bei Interessentinnen bzw. Interessenten, die das 74. Lebensjahr vollendet haben oder bei offenkundiger, gesundheitlicher Beeinträchtigung ist davon Abstand zu nehmen.

Vormerkungen mit krankheitsbedingtem Wohnungsbedarf, bei denen ein Wohnraum mehr gewünscht bzw. benötigt wird, können nur bei Vorlage eines Bescheides ab der Pflegestufe drei anerkannt werden. Ansonsten ist die Interessentin bzw. der Interessent nach Vormerkung mit fachärztlichem Attest oder fachärztlicher Bestätigung an die, in der Magistratsabteilung 50 angesiedelten Wohnungskommission zu verweisen.

3.3.3 Überbelag

Die von Wiener Wohnen herangezogenen Grenzen zur Bestimmung des Überbelages sind nachfolgender Tabelle zu entnehmen, wobei generell gilt, dass Wohnungen unter 15 m² immer als überbelegt gelten:

Anzahl	Personen
Ein Wohnraum und Nebenräume	Überbelegt ab zwei Personen
Zwei Wohnräume und Nebenräume	Überbelegt ab drei Personen
Drei Wohnräume und Nebenräume	Überbelegt ab fünf Personen
Vier Wohnräume und Nebenräume	Überbelegt ab sieben Personen
Fünf Wohnräume und Nebenräume	Überbelegt ab neun Personen

Ein Wohnraum hat lt. Bauordnung für Wien mindestens 8 m² groß zu sein und über ein Fenster zu verfügen. Wohnküchen gelten nur dann als Wohnräume, wenn sie mehr als 20 m² aufweisen.

Alle für den Überbelag relevanten Personen benötigen den zweijährigen Hauptwohnsitz an der Einreichadresse, wobei keine Zweitmeldung vorliegen darf. Ausnahmen stellen hier lediglich "in die Familie geborene Kinder" und Pflegekinder bzw. "Obsorgekinder"

dar. Schwangerschaften werden ab Vorlage des Mutter-Kind-Passes entsprechend berücksichtigt.

3.3.4 Getrennter Haushalt

Dieser Vormerktatbestand liegt bei Ehepaaren, eingetragenen Partnerschaften oder Lebensgemeinschaften ohne gemeinsamen Haushalt vor, wenn beim jeweiligen Zuzug zur Partnerin bzw. zum Partner ein Überbelag entstehen würde. Die Bewertung erfolgt analog der Vorgangsweise eines Überbelages.

3.3.5 Unverschuldete Aufgabe einer privaten Dienstwohnung

Für Interessentinnen bzw. Interessenten aus privaten Dienstwohnungen, die entweder das Pensionsalter erreicht haben oder ihren Dienstverpflichtungen wegen einer vom Arbeits- und Sozialgericht anerkannten Arbeitsunfähigkeit nicht mehr nachkommen können, ist bei der Einreichung eine entsprechende Bestätigung der Dienstgeberin bzw. des Dienstgebers vorzulegen. Für die Einreichung ist der Pensionsbescheid nicht zwingend erforderlich, es genügt der Nachweis der Pensionsversicherungsanstalt über die Anspruchsberechtigung einer Pension. Leben erwachsene Kinder im Familienverband, kann eine Vormerkung für mehrere kleinere Wohnungen erfolgen.

3.3.6 Jungwienerinnen- bzw. Jungwienervormerkung

Dieser Vormerktatbestand liegt bei Ehepaaren, eingetragenen Partnerschaften, Lebensgefährtinnen bzw. Lebensgefährten, Geschwistern und Einzelpersonen vor, die bei Einreichung unter 30 Jahre alt sind und nicht im Besitz einer eigenen Hauptmiet- bzw. Eigentumswohnung sind.

Wird ein Heim-Nutzungsvertrag oder ein alleiniger Untermietvertrag einer Eigentumswohnung vorgelegt, kann bei Erfüllung aller Grundvoraussetzungen eine Jungwienervormerkung ausgestellt werden. Sind die Eltern der Jungwienerin bzw. des Jungwieners Hauseigentümer, ist ein Grundbuchauszug abzuverlangen.

Sollten bei einer gesetzlichen Mietrechtsfortsetzung nach §§ 12 oder 14 MRG mehrere Hauptmieterinnen bzw. Hauptmieter in das Mietverhältnis eintreten und auch Personen

unter 30 Jahre darunter sein, können diese im Rahmen der Jungwienerinnen- bzw. Jungwienervormerkung für eine neue Gemeindewohnung vorgemerkt werden, wenn sie die Mietrechte vorher aufkündigen.

3.3.7 Wohnungen für Personen mit Behinderung

Wenn die Interessentin bzw. der Interessent oder die bzw. der Mitziehende Rollstuhlfahrerin bzw. Rollstuhlfahrer ist oder in absehbarer Zeit sein wird, so ist die Grundbedingung für die Erlangung einer behindertengerechten Gemeindewohnung erfüllt. Der Nachweis ist durch ein fachärztliches Attest oder eine entsprechende fachärztliche Bestätigung zu erbringen.

Grundsätzlich kann die Interessentin bzw. der Interessent einen Wohnraum mehr erhalten, als dem tatsächlichen Personenstand entspricht. Der zweijährige Wohnsitz in Wien ist allerdings im Unterschied zu den sonstigen Vormerktatbeständen nicht unbedingt erforderlich. Darüber hinaus erhält die Interessentin bzw. der Interessent bei positiver Antragsbeurteilung keinen Vormerkschein, sondern ein Evidenzschreiben.

Um die Weitergabe der behindertengerechten Wohnung bei Tod oder Wegzug der Hauptmieterin bzw. des Hauptmieters an Personen ohne Behinderung zu verhindern, verlangt Wiener Wohnen von der Interessentin bzw. dem Interessenten bei Abschluss des Mietvertrages eine Zusatzvereinbarung bzgl. der "Nicht-Weitergabe" zu unterfertigen.

3.4 Wohnungswechsel

Neben den soeben dargelegten sieben relevanten Vormerktatbeständen gibt es für bestehende Gemeindemieterinnen bzw. Gemeindemieter den Vormerkungsgrund "Bedarf für Wohnungswechsel". Das Besondere dabei ist, dass kein dringendes Wohnbedürfnis vorliegt. Dieser Vormerktatbestand ist nicht mit dem in § 13 MRG geregelten Wohnungstausch vergleichbar, da Wiener Wohnen den Mieterinnen bzw. Mietern einer Gemeindewohnung mehr Rechte einräumt als gesetzlich vorgesehen sind.

Die Grundvoraussetzungen für die Genehmigung eines Wohnungswechsels unterscheiden sich von jenen für allgemeine Wohnungsansuchen. Die Antragstellerin bzw. der Antragsteller muss zum Zeitpunkt der Einreichung Mieterin bzw. Mieter einer Gemeindewohnung sein und mindestens einen zweijährigen Hauptwohnsitz in Wien an der Einreichadresse nachweisen. Eine Zweitmeldung ist nicht zulässig. Diese Vorgangsweise gilt auch für Interessentinnen bzw. Interessenten aus fremdverwalteten Wohnhausanlagen von Wiener Wohnen. Sofern geförderte Wohnungen betroffen sind, gelten zusätzlich die in § 11 WWFSG 1989 festgesetzten Einkommensgrenzen. Allerdings kann die Magistratsabteilung 50 unter gewissen Voraussetzungen einer Überschreitung der Einkommensobergrenzen auch bei geförderten Wohnungen zustimmen. Ansuchen um eine größere Gemeindewohnung gegen Rückgabe einer oder mehrerer kleiner Gemeindewohnungen gilt nicht als Voraussetzung für einen Wohnungswechsel.

Die Anerkennung des Vormerkungsgrundes "Wohnungswechsel" erfolgt bei Vorliegen eines der fünf durch Wiener Wohnen festgelegten, Gründe wie Ortswechsel, Wechsel von groß auf klein, Wechsel von billig auf teuer, Wohnungssplitting oder Schimmelbildung.

3.4.1 Ortswechsel

Um den Wunsch einer Interessentin bzw. eines Interessenten, eine an Wohnräumen gleichwertige, in einem anderen Teil von Wien gelegene Gemeindewohnung, entsprechen zu können, müssen wichtige gesundheitliche oder berufliche Gründe nachgewiesen werden.

Gesundheitliche Gründe sind ausschließlich durch ein fachärztliches Attest bzw. durch eine fachärztliche Bestätigung zu belegen. Ein Wohnungswechsel lediglich aus "psychischen Gründen" wird von Wiener Wohnen abgelehnt und die Interessentin bzw. der Interessent wird an die Wohnungskommission verwiesen.

Berufliche Gründe sind nur dann relevant, wenn der Arbeitsplatz mit öffentlichen Verkehrsmitteln nicht zeitgerecht erreicht werden kann.

Bei Bedrohung durch Nachbarinnen bzw. Nachbarn kann bei Vorlage entsprechender Nachweise, wie z.B. Polizeianzeigen, nach Beurteilung des Sachverhalts individuell entschieden und ein Wohnungswechsel genehmigt werden.

3.4.2 Wechsel von groß auf klein

Eine Interessentin bzw. ein Interessent will anstelle seiner derzeitigen großen Gemeindewohnung eine an Wohnräumen kleinere Wohnung.

Interessentinnen bzw. Interessenten, die ihre bisherige Wohnung ohne Vormerkschein erhalten haben, das betrifft die gesetzliche und die erweiterte Mietrechtsfortsetzung, wird ein Antrag auf Wohnungswechsel von groß auf klein erst nach fünf Jahren ab Mietbeginn ermöglicht.

3.4.3 Wechsel von billig auf teuer

Wiener Wohnen ermöglicht Interessentinnen bzw. Interessenten, von einer finanziell günstigen Gemeindewohnung in ein kostenintensives Objekt, wie beispielsweise in eine Wohnung mit Finanzierungsbeitrag, zu wechseln.

3.4.4 Wohnungssplitting

Unter Wohnungssplitting wird die Rückgabe einer großen Gemeindewohnung gegen zwei kleinere, im Einzelfall auch mehrere Wohnungen verstanden.

Als Voraussetzung gilt, dass die Gesamtzahl der zu vergebenden Wohnräume die Anzahl der Wohnräume der jetzigen Wohnung nicht übersteigen darf. Bei der Einreichung ist darauf hinzuweisen, dass der Hauptmieterin bzw. dem Hauptmieter bei Mietvertragsabschluss eine Frist von maximal drei Monaten für die Aufkündigung der Vorwohnung eingeräumt wird. Wiener Wohnen berücksichtigt einen Bezirkswunsch nur dann, wenn eine "attraktive Wohnung" (Bezirk - Kosten - Lage) zurückgegeben wird.

3.4.5 Schimmel

Ein Wohnungswechsel, auch in eine größere, personenstandsgerechte Wohnung, ist möglich, wenn durch Wiener Wohnen festgestellt wird, dass eine Absiedlung wegen

Schimmelbildung erforderlich ist. Dies gilt jedoch nur in jenen Fällen, in denen die Schimmelbildung nicht im Verschulden der Interessentin bzw. des Interessenten liegt.

Wenn eine Hauptmieterin bzw. ein Hauptmieter einer Gemeindewohnung bei Einreichung eines Wohnungswechsels über Schimmelbefall bzw. Feuchtigkeit in der bestehenden Wohnung klagt, ist die geplante Wohnungserhebung vom zuständigen technischen Referat durchzuführen. Eine Absiedlung hat jedenfalls dann stattzufinden, wenn die Bauweise die Schimmelbildung begünstigt.

3.5 Ausstellung eines Vormerkscheines

Ein Vormerkschein wird ausgestellt, wenn alle Voraussetzungen erfüllt sind, ein Vormerkgrund vorliegt und die diesbezüglichen Unterlagen komplett sind. Der Vormerkgrund und das Einreichdatum ("Vormerkung gültig ab …") sind auf dem Vormerkschein ersichtlich.

Die Priorität der Vormerkgründe erfolgt in der Reihenfolge "Gesundheitsschädlichkeit der Wohnung", "Krankheits-Altersbedingter Wohnungsbedarf", "Unverschuldete Aufgabe von Dienstwohnungen", "Wohnungen für Personen mit Behinderung", "alle Wohnungswechsel und Absiedlungen". Anschließend folgt die Reihung der restlichen Vormerkgründe "Überbelag","getrennter Haushalt" und "Jungwienerinnen- bzw. Jungwienervormerkung". Wenn auf eine Interessentin bzw. einen Interessenten mehrere Vormerkgründe zutreffen, ist jener Vormerkgrund mit der günstigsten Reihung heranzuziehen.

3.6 Ablehnung der Vormerkung

Nicht vormerkbaren Interessentinnen bzw. Interessenten ist eine schriftliche Ablehnung unter Anführung der Gründe auszustellen.

So gibt es kein erweitertes Weitergaberecht in Fällen des Wohnungswechsels, der Absiedlung aus einer behindertengerechten Wohnung, der Absiedlung wegen Hausabbruch, der Absiedlung wegen Sockelsanierung und bei all jenen Personen, die im Zuge einer Zuweisung als Mitziehende angeführt sind.

Ansuchen von Interessentinnen bzw. Interessenten, die verheiratet sind oder in einer eingetragenen Partnerschaft leben und angeben, getrennt zu leben, werden ebenso abgelehnt, wie jene, wo die Partnerin bzw. der Partner nicht in Wien, sondern im Ausland oder in einem anderen Bundesland gemeldet ist. Hingegen bleiben bestehende Vormerkungen bei Heirat bzw. eingetragener Partnerschaft aufrecht, auch wenn die Partnerin bzw. der Partner nicht in Wien wohnhaft ist.

Zusätzlich zu den dargelegten Ablehnungsgründen sind mietrechtliche Bedenken Hinderungsgründe für die Ausstellung eines Vormerkscheines. Jede Interessentin bzw. jeder Interessent wird von Wiener Wohnen daraufhin überprüft, ob sie bzw. er in der Vergangenheit bereits ein Hauptmietverhältnis mit Wiener Wohnen abgeschlossen hatte. Wurde dieses Mietverhältnis wegen unleidlichen Verhaltens oder nachteiligen Gebrauchs des Mietgegenstandes gekündigt, wird keinesfalls eine Vormerkung ausgestellt. Bei ausständigen Forderungen wie beispielsweise Mietzinsrückstand oder Gerichtskosten wird die Vormerkung bei Vorlage der Zahlungsbestätigung über ein Drittel des Rückstandes ausgestellt, sofern über den Rest eine Ratenvereinbarung abgeschlossen und auch eingehalten wird. Spätestens bei der Zuweisung muss die Interessentin bzw. der Interessent den Rückstand zur Gänze beglichen haben.

3.7 Löschen eines Vormerkscheines

Eine Löschung eines ausgestellten Vormerkscheines kann auf Wunsch der Interessentin bzw. des Interessenten erfolgen. Zu diesem Zweck ist, im von Wiener Wohnen im Einsatz befindlichen Computersystem der Vermerk "Löschen bis Wiedermelden" vorgesehen.

Wurde die Vormerkung der Interessentin bzw. des Interessenten wegen mehrfacher Ablehnung der angebotenen Wohnungen gelöscht, kann erst drei Jahre nach Ablehnung des letzten Angebotes ein neuerlicher Antrag eingebracht werden. Allerdings besteht die Möglichkeit, den Antrag der Interessentin bzw. des Interessenten innerhalb eines Jahres ab Löschung im Weg der Direktvergabe zu erledigen.

Wenn eine Wohnungswerberin bzw. ein Wohnungswerber verabsäumt, auf einen Besichtigungstermin innerhalb der am Besichtigungsschein aufgedruckten Frist von drei Wochen zu reagieren, ist nach Fertigung eines Aktenvermerkes die Vormerkung im ELAK zu löschen.

4. Vergaberichtlinien

Die grundsätzliche Vorgangsweise bei der Erstellung von Wohnungsangeboten ist in der, nach wie vor gültigen Dienstanweisung 06/2007 vom 8. August 2007 geregelt.

Die im System vordefinierte, allgemeine Reihungsliste sortiert die vorgemerkten Akten ausschließlich nach der Anzahl der Wohnräume, für welche die Vormerkung besteht und innerhalb dieser Gruppe nach dem Ordnungsinhalt "gültig ab Datum". Bei der sogenannten dynamischen Reihung für die Erstellung eines Wohnungsangebotes werden die Wunschbezirke der Interessentin bzw. des Interessenten berücksichtigt. Wenn eine Wohnung in einem Bezirk vergeben wird, der nicht der Wunschbezirk der Interessentin bzw. des Interessenten ist, erscheint demzufolge die Interessentin bzw. der Interessent nicht in der Reihungsliste dieser Wohnung auf.

4.1 Wartezeit zwischen Vormerkschein und Vergabe einer Wohnung

Das tatsächliche Angebot einer Wohnung an eine Interessentin bzw. an einen Interessenten mit einem Vormerkschein ist abhängig vom Zeitpunkt der Wohnungswerberinnen- bzw. Wohnungswerberaufnahme und dem Vormerktatbestand. Die Länge der Wartezeit bis zum Wohnungsangebot wird durch mehrere Faktoren beeinflusst. Wesentliche Kriterien sind der Vormerktatbestand und ein die Nachfrage deckendes Angebot. Darüber hinaus erfolgt eine Einschränkung aufgrund persönlicher Präferenzen der Wohnungswerberin bzw. des Wohnungswerbers. Beispielsweise führt die Angabe eines Wunschbezirkes, eine maximale Mietzinshöhe, Ausstattungsmerkmale einer Wohnung etc. von Wohnungswerberinnen bzw. Wohnungswerbern naturgemäß zu einer Einschränkung der verfügbaren Wohnungen, die zu dementsprechend langen Wartezeiten führen. Wiener Wohnen informiert Interessentinnen bzw. Interessenten bei offensichtlicher Sinnlosigkeit, wenn beispielsweise das gewünschte Mietobjekt nicht verfügbar sein wird oder dieses im Wohnungsbestand von Wiener Wohnen nicht existiert, und ändert

gemeinsam mit der Wohnungswerberin bzw. dem Wohnungswerber die Wünsche auf ein realistisches Ausmaß hin ab.

4.2 Wohnraumanzahl

Generell gilt grundsätzlich bei Wiener Wohnen für jede angerechnete Person maximal ein Wohnraum. Ausnahmen in der Form, dass ein Wohnraum mehr vorhanden sein darf, sind jedoch in den Fällen der Jungwienerinnen- bzw. Jungwiener-Vormerkung (Einzelpersonen), der Krankheitsvormerkung ab Pflegestufe drei bzw. bei einem Wohnungswechsel von groß auf klein möglich.

Auf Wunsch der Interessentin bzw. des Interessenten kann eine kleinere Wohnung, als dem Familienstand entsprechend, angeboten werden, wenn bei einem Wohnraum nicht mehr als zwei Personen, bei zwei Wohnräumen nicht mehr als drei Personen, bei drei Wohnräumen unter 75 m² nicht mehr als vier Personen und bei drei Wohnräumen über 75 m² nicht mehr als fünf Personen in die künftige Wohnung einziehen werden.

4.3 Leerwohnungsordner

Bevor eine Leerwohnung im Leerwohnungsordner des betreffenden kaufmännischen Referates am Bildschirm zur Disposition steht, wird diese Leerwohnung eine Woche lang im Ordner "Sonderreferate" geführt.

Hier haben die Magistratsabteilung 50, das Referat Wohnungs- und Lokalvergabe, das Referat für Hausbesorgerangelegenheiten und das Referat Sondervergabe die Möglichkeit Wohnungen zu reservieren.

Die Magistratsabteilung 50 bzw. das Referat für Sondervergabe gibt die reservierten Leerwohnungen dann selbst in Besichtigung. Bei der Vergabe durch das Referat Wohnungs- und Lokalvergabe kommt es zu unterschiedlichen in der Folge noch zu beschreibenden Vorgangsweisen.

4.4 Erstellung eines Besichtigungsscheines

4.4.1 Dynamische Reihungsliste

4.4.1.1 Die Erstellung von Besichtigungsscheinen erfolgt für die Wohnungstypen A bis D, d.s. Einzimmerwohnungen bis Vierzimmerwohnungen, durch die Mitarbeiterinnen bzw. Mitarbeiter der kaufmännischen Referate in den Kundendienstzentren ausschließlich über die dynamische Reihungsliste. Bei dieser dynamischen Reihungsliste sind die Mitarbeiterinnen bzw. Mitarbeiter befugt, Wohnungswerberinnen bzw. Wohnungswerber bis zur Positionsnummer 100 ohne Dokumentation für ein Wohnungsangebot auszuwählen. Das bedeutet, dass innerhalb der ersten 100 angeführten Wohnungswerberinnen bzw. Wohnungswerber frei entschieden werden kann, welcher Wohnungswerberin bzw. welchem Wohnungswerber die Wohnung tatsächlich angeboten wird. Somit erfolgt keine automatische Zuteilung an die bzw. dem in der Liste als Erste bzw. Ersten gereihten.

Erst wenn innerhalb dieser 100 Akten keine geeignete Wohnungswerberin bzw. kein geeigneter Wohnungswerber gefunden werden kann, erfolgt eine Erweiterung bis Positionsnummer 150. Dieses Wohnungsangebot darf nur nach Genehmigung der Referatsleiterin bzw. des Referatsleiters Vergabe bzw. deren Stellvertreterin oder Stellvertreter bzw. dessen Stellvertreterin oder Stellvertreter vorgenommen werden. Diese Genehmigung ist beim Erstellen des Besichtigungsscheines zwingend zu dokumentieren.

4.4.1.2 Um das Finden einer passenden Wohnungswerberin bzw. eines passenden Wohnungswerbers zu erleichtern, weist die Reihungsliste optische Merkmale auf. Treffen die jeweiligen Wünsche der Wohnungswerberin bzw. des Wohnungswerbers wie Höhe des Mietzinses, Wohnungsgröße und Eigenmittel nicht zu, so wird der entsprechende Wert in roter Schrift dargestellt. Bei Wohnungswerberinnen bzw. Wohnungswerbern, bei denen alle drei Kriterien passend sind, werden Aktenzahl und der Name in der Spalte "Aufnahme" in grüner Schrift dargestellt.

4.4.1.3 Die Wohnungswerberinnen- bzw. Wohnungswerberakten mit den Vormerktatbeständen "Wechsel" und "Krankheitshalber bzw. altersbedingter Wohnbedarf" scheinen in der Liste immer an oberster Stelle auf. Anschließend folgen die vorgemerkten Woh-

nungswerberinnen bzw. Wohnungswerber mit der jeweiligen Reihungsnummer, wobei in der 1. Spalte die interne, bezirksmäßige Reihungsnummer angegeben wird und in der 2. Spalte die wienweite Position aufscheint.

4.4.1.4 Wenn eine geeignete Wohnungswerberin bzw. ein geeigneter Wohnungswerber gefunden wurde, wird über die Schaltfläche "Besichtigungsschein erstellen" die Leerwohnung mit dem ELAK verknüpft. Die im ELAK angeführte Wohnadresse der Wohnungswerberin bzw. des Wohnungswerbers und eventuell vorhandene Mitbewohnerinnen bzw. Mitbewohner werden von Wiener Wohnen überprüft. Zusätzlich werden die Wohnungswerberin bzw. der Wohnungswerber und deren bzw. dessen Mitziehende, auf mietrechtliche Bedenken wie z.B. Mietzinsrückstand, untersucht.

Im elektronischen System von Wiener Wohnen erfolgt die Prüfung der Meldedaten und allfälliger Mietzinsrückstände automatisch. Bei positiver Prüfung kann ein Besichtigungsschein erstellt werden. Bei negativer Prüfung wird kein Besichtigungsschein erstellt und der Wohnungswerberinnen- bzw. Wohnungswerberakt zur Überprüfung zugeteilt.

Das System vermerkt sodann am Besichtigungsschein alle wesentlichen Angaben über die Adresse und Daten der Leerwohnung, wie Anzahl der Wohnräume, Größe in Quadratmeter, Mietzins, Finanzierungsbeitrag, § 10 MRG-Ablöse usw. Weiters wird vom System automatisch das Datum der Dreiwochenfrist angegeben, bis zu dem die Wohnungswerberin bzw. der Wohnungswerber Wiener Wohnen bekannt geben muss, ob die angebotene Wohnung angenommen wird.

4.4.2 Wohnungsangebote außerhalb der dynamischen Reihungsliste

Eine besondere Form von Wohnungsangeboten außerhalb der dynamischen Reihungsliste stellen die Direktvergaben dar. Hiebei handelt es sich um Wohnhausanlagen, bei denen aufgrund der Lage oder der hohen Miete bzw. des hohen Finanzierungsbeitrages abzusehen ist, dass eine häufige Ablehnung wahrscheinlich ist. Die Definition dieser Wohnhausanlagen erfolgt nicht durch eine zentrale Stelle von Wiener Wohnen, sondern obliegt im zuständigen Kundendienstzentrum der Referatsleiterin bzw. dem Referatslei-

ter Vergabe. Bei Direktvergaben ist ein Stichtag gemäß der monatlichen Liste der Direktvergabe (Bezirk, Wohnungstyp) einzuhalten. Dazu wird monatlich eine Liste am elektronischen "Schwarzen Brett" aktualisiert.

Wird über diese Suche eine passende Wohnungswerberin bzw. ein passender Wohnungswerber gefunden, kann diese bzw. dieser "übernommen" werden und sodann gleich der Besichtigungsschein erstellt werden. Allerdings ist bei solchen Vergaben zu beachten, dass bevor eine Leerwohnung im Leerwohnungsordner des betreffenden kaufmännischen Referats am Bildschirm erscheint, diese Leerwohnung eine Woche im Ordner "Sonderreferate" beinhaltet sein muss. In diesem Ordner haben wie bereits erwähnt die Magistratsabteilung 50, das Referat Wohnungs- und Lokalvergabe, das Referat für Hausbesorgerangelegenheiten und das Referat Sondervergabe die Möglichkeit, Wohnungen zu reservieren.

4.5 Zugunstenverzicht und Mietrechtsübertragung

Bei dieser Art der Wohnungsvergabe handelt es sich um die von Wiener Wohnen im Personenkreis erweiterten Tatbestände der in §§ 12 und 14 MRG geregelten Eintritte in ein aufrechtes Mietverhältnis. Dementsprechend darf bei einer Mietrechtsfortsetzung nach dem Tod der bisherigen Hauptmieterin bzw. des bisherigen Hauptmieters kein Eintritt nach § 14 MRG möglich sein. Wenn jedoch aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen eine Mietrechtsfortsetzung nach § 14 MRG bereits erfolgt ist, muss die Abtretungserklärung der eingetretenen Personen vorliegen. In den sonstigen Fällen wird die Zustimmung der eingeantworteten Erbinnen bzw. Erben oder der Vertreterin bzw. des Vertreters der Verlassenschaft eingeholt.

Der Personenkreis, dem Wiener Wohnen diese freiwillige Mietrechtsübertragung ermöglicht, ist auf den weiteren Verwandtschaftskreis ausgedehnt und umfasst Tanten, Onkel, Nichten, Neffen, Cousins, Großtanten, Großonkel, Großnichten, Großneffen und Großcousins. Als Verwandtschaftsnachweis gilt ein gemeinsamer Urgroßelternteil (Urgroßmutter, Urgroßvater), wobei auch Verschwägerung (Schwägerin, Schwager, Schwiegereltern etc.) oder Pflegeverhältnis anerkannt werden.

Bei ehemaligen Lebensgefährtinnen bzw. Lebensgefährten, ehemaligen Gattinnen bzw. Gatten sowie ehemaligen, eingetragenen Partnerinnen bzw. Partnern muss die Antragstellerin bzw. der Antragsteller zum Zeitpunkt der Einreichung mindestens die letzten zwei Jahre in Wien (durchgehend) hauptgemeldet sein und eines der nachstehenden Kriterien erfüllen:

- Gemeinsames Kind.
- In der seinerzeitigen Zuweisung bzw. im Mietvertrag als mitziehend erwähnt.
- Mindestens zweijähriger gemeinsamer Haushalt.

Die zulässige Wohnraumanzahl kann in den Fällen des Zugunstenverzichtes und der Mietrechtsübertragung um eins erhöht werden, bei Jungfamilien oder eingetragene Partnerschaften, wenn alle Personen unter 40 Jahre alt sind oder Familien mit einem noch nicht schulpflichtigen Kind, sind zwei Wohnräume mehr möglich.

4.6 Wohnungszusammenlegung

Eine Mieterin bzw. ein Mieter kann ihre bzw. seine Wohnung durch Zusammenlegung mit der frei gewordenen Nachbarwohnung vergrößern, wenn die von Wiener Wohnen festgelegten Grundvoraussetzungen zutreffen. Gegen die Mieterin bzw. den Mieter dürfen keine mietrechtlichen Bedenken vorliegen, die Zusammenlegung muss technisch möglich sein und die Interessentin bzw. der Interessent für die angrenzende Wohnung ist aufrechte Hauptmieterin bzw. aufrechter Hauptmieter.

Die Wohnungszusammenlegung ist mit Ausnahme der Zusammenlegung zweier geförderter Wohnungen einkommensunabhängig. Für geförderte Wohnungen gelten die Einkommensobergrenzen nach § 11 WWFSG 1989. Sollten sich zwei Mieterinnen bzw. Mieter um dieselbe Wohnung bewerben und die Zusammenlegung in beiden Fällen möglich sein, ist zu beurteilen, welche der beiden Parteien dringender die größere Wohnung benötigt.

4.6.1 Zusammenlegung im Interesse von Wiener Wohnen

Wenn Wohnungen der Ausstattungskategorie D durch Beendigung des Mietverhältnisses frei geworden sind und es baurechtlich zulässig und bautechnisch möglich und zweckmäßig erscheint, werden diese Wohnungen mit einer Nachbarwohnung der Ausstattungskategorie D zu einer Wohnung der Ausstattungskategorie C mit einer Nutzfläche bis zu 90 m² vereinigt und umgestaltet. Gemäß § 5 MRG hat die Vermieterin bzw. der Vermieter die frei gewordene Wohnung vor der Vermietung an einen Dritten der Hauptmieterin bzw. dem Hauptmieter einer zur Anhebung des Standards geeigneten Nachbarwohnung der Ausstattungskategorie D zur Zumietung und Umgestaltung in eine Wohnung der Ausstattungskategorie C gegen Entrichtung des für die so vergrößerte Wohnung nach § 15a MRG berechenbaren Hauptmietzinses anzubieten.

In diesen Fällen ist der Nachbarmieterin bzw. dem Nachbarmieter die Wohnung innerhalb von 30 Tagen anzubieten, sofern gegen sie bzw. ihn keine mietrechtlichen Bedenken bestehen.

4.6.2 Zusammenlegung im Interesse der Mieterin bzw. des Mieters

Eine Zusammenlegung von Wohnungen auf Wunsch der Mieterin bzw. des Mieters wird von Wiener Wohnen genehmigt, wenn ein zweijähriger Hauptwohnsitz aller Bewohnerinnen bzw. Bewohner an der Einreichadresse zum Zeitpunkt der Einreichung vorliegt, die Wunschwohnung maximal eine B-Type (Zweizimmerwohnung) mit bis zu 60 m² Wohnungsnutzfläche ist, die zusammengelegte Wohnung nicht größer als 150 m² und die gesamte Wohnungsnutzfläche nach Zusammenlegung maximal 50 m² bei einer Person, 70 m² bei zwei Personen, 85 m² bei drei Personen, 100 m² bei vier Personen, 115 m² bei fünf Personen, 130 m² bei sechs Personen und 150 m² ab 7 Personen beträgt. Bei Jungfamilien, wo alle Personen unter 40 Jahre alt sind oder Familien mit einem noch nicht schulpflichtigen Kind können 15 m² dazugerechnet werden.

4.7 Sonderform der Direktvergabe

Wenn die Bedingungen für die Direktvergabe einer Wohnung erfüllt sind, die Personenanzahl und das Vormerkdatum den im jeweils aktuellen Wohnungsanzeiger für die betreffende Wohnung angegebenen Kriterien entsprechen, kann sich die derzeitige Miete-

rin bzw. der derzeitige Mieter seine Nachfolgerin bzw. seinen Nachfolger aussuchen. Damit eine Wohnung direkt vergeben werden kann, dürfen weder Schäden in der Wohnung vorhanden noch mietrechtliche Gründe wie Mietzinsrückstand, etwaige Kündigung und Räumungsverfahren, vorhanden sein. Weiters sind von der bisherigen Mieterin bzw. vom bisherigen Mieter ein positiver Gasbefund und ein positiver Elektrobefund vorzulegen.

Der Vorteil für die bisherige Mieterin bzw. den bisherigen Mieter besteht darin, dass sie bzw. er für in der Wohnung verbleibende Einrichtungsgegenstände eine Ablöse verlangen darf. Darunter fallen lt. Festlegung von Wiener Wohnen fest eingebaute Einrichtungsgegenstände wie Küche oder Einbauschränke, sonstige fix eingebaute Einrichtungsgegenstände, Karniesen und Jalousien und Parkettböden, sofern sie nicht zur Grundausstattung gehören. Die Ablösehöhe für diese Gegenstände wurde mit 4.000,-- EUR limitiert.

Für folgende Vormerkgründe kann unabhängig vom erforderlichen Vormerkdatum eine Direktvergabe genehmigt werden:

- "Gesundheitsschädlichkeit der Wohnung"
- "Krankheits- bzw. altersbedingter Wohnungsbedarf"
- "Unverschuldete Aufgabe von Dienstwohnungen"
- "Wohnungen für Personen mit Behinderung"

4.8. Wohnungstausch

Ein Wohnungstausch ist nur dann möglich, wenn beide Tauschpartnerinnen bzw. Tauschpartner die gesetzlichen Voraussetzungen nach § 13 MRG und die von Wiener Wohnen festgelegten Bedingungen erfüllen. Die Tauschwohnung muss der Familiengröße der Tauschinteressentinnen bzw. Tauschinteressenten entsprechen, es gilt ein Wohnraum für jedes anrechenbare Familienmitglied. Die Anrechnung von mitziehenden Personen erfolgt analog den geltenden Vormerkungsrichtlinien.

Ausnahmen von dieser Regelung sind Folgende:

- Bei einem Tausch von einer großen Wohnung auf eine kleine Wohnung kann die eingetauschte Wohnung einen Wohnraum mehr aufweisen, als dem tatsächlichen Personenstand entsprechend zulässig wäre.
- Bewohnt eine Einzelperson bereits eine Zweizimmerwohnung, kann wieder in eine Zweizimmerwohnung getauscht werden.
- Für eingetragene Partnerschaften kann ein Wohnraum mehr beansprucht werden.
- Bei Verwandten in nicht gerader Linie (Großtante, Großonkel, Tante, Onkel, Nichte, Neffe, Cousine, Cousin) kann ebenfalls ein Wohnraum mehr beansprucht werden.
- Handelt es sich um eine Jungfamilie sind zwei Wohnräume mehr als dem Personenstand entspricht möglich.
- Bei Verwandten in gerader Linie (Enkel, Kinder, Eltern, Großeltern), Geschwistern, Adoptiv-, Stief- und Pflegekindern sind die Wohnraumanzahl sowie die Dauer des Mietverhältnisses nicht zu berücksichtigen.

Ein Wohnungstausch ist grundsätzlich nur unter Hauptmieterinnen bzw. Hauptmietern möglich, wenn besondere soziale, gesundheitliche oder berufliche Gründe vorliegen und keine mietrechtlichen Bedenken wie z.B. Mietzinsrückstände, Kündigungs- oder Räumungsverfahren, vorliegen und der Wohnbedarf gegeben ist.

Die derzeitige als auch die künftige Wohnung (Tauschwohnung) müssen zur Deckung des dringenden Wohnbedürfnisses dienen. Es darf keine andere Wohnmöglichkeit zur Verfügung stehen. Wenn die Tauschinteressentin bzw. der Tauschinteressent über einen "auswärtigen" Wohnsitz verfügt, ist darüber ein entsprechender schriftlicher Nachweis beizubringen (Gemeindeamtsbestätigung, Grundbuchsauszug etc.). Befindet sich dieser "auswärtige" Wohnsitz nicht im Nahebereich der Wiener Stadtgrenze (ca. 50 km Umkreis), und möchte die Tauschinteressentin bzw. der Tauschinteressent in eine kleine Wohnung (A-Type) tauschen, so kann der Tausch bewilligt werden, sofern wichtige berufliche, gesundheitliche oder andere wichtige Gründe für eine kleine Wohnung in Wien vorliegen.

Laut § 13 MRG müssen beide Mietverhältnisse mindestens fünf Jahre bestehen. Wiener Wohnen nimmt jedoch auch Anträge ab zweijährigem Mietverhältnis entgegen.

Hat eine Tauschinteressentin bzw. ein Tauschinteressent sein Mietrecht im Zuge eines Eintrittes in das Mietrecht erhalten (d.h. Mietrechtsfortsetzung nach §§ 12 oder 14 MRG, erweiterte Mietrechtsfortsetzung oder Wohnungstausch nach § 13 MRG), gilt die Voraussetzung "zwei-jähriges Mietverhältnis" als erfüllt, wenn der Abschluss des Mietvertrages der vorangegangenen Mieterin bzw. des vorangegangenen Mieters zwei Jahre zurückliegt.

4.9 Absiedlungen

Bei den Absiedlungen wird zwischen der Absiedlung wegen der Aufgabe einer städtischen Dienstwohnung und der Absiedlung wegen eines Hausabbruches im öffentlichen Interesse unterschieden.

Die Absiedlung wegen der Aufgabe einer städtischen Dienstwohnung erfolgt bei Ausscheiden aus dem Dienstverhältnis zu Wiener Wohnen. Grundsätzlich wird eine personenstandsgerechte Wohnung vergeben. Leben erwachsene Kinder im Familienverband, kann die Vergabe mehrerer kleinerer Wohnungen vorgenommen werden. Bei langjährigem, einwandfreiem Dienstverhältnis kann ein Wohnraum mehr als dem Personenstand entspricht, angeboten werden. Erfolgt eine Auflösung eines Dienstverhältnisses und der damit verbundenen Dienstwohnung bei anderen Magistratsabteilungen, kann eine Vormerkung erst nach Vorliegen eines dementsprechenden Schreibens der diese Dienstwohnungen verwaltende Dienststelle durchgeführt werden.

Bei der Absiedlung wegen eines Hausabbruches im öffentlichen Interesse handelt es sich vorwiegend um private Objekte, die im Zuge eines U-Bahn-Baues abgerissen werden müssen. Seitens der Wiener Linien ist für die Hilfestellung das vereinbarte Entgelt zu leisten. Die Wohnungsvergabe nimmt die Direktion von Wiener Wohnen vor.

4.10 Wohnungskommission

Die in der Magistratsabteilung 50 angesiedelte Wohnungskommission vergibt Wohnungen an Obdachlose bzw. von Obdachlosigkeit bedrohte Personen, an von sozialen oder caritativen Organisationen betreute Personen, die sogenannten Notfallwohnungen und bei einem aus sozialen Gründen gewünschten Wohnungswechsel.

4.10.1 Obdachlose bzw. von Obdachlosigkeit bedrohte Personen

Interessentinnen bzw. Interessenten, die ohne Selbstverschulden obdachlos oder unmittelbar von Obdachlosigkeit bedroht sind, die Grundvoraussetzungen nach den Vormerkrichtlinien erfüllen und ihr Wohnungsproblem nicht selbst lösen können, können Hilfestellung erhalten. Die Notwendigkeit und Art der Hilfestellung wird von einem Expertenkreis beurteilt. Von Ausnahmefällen abgesehen werden grundsätzlich nur Ein- und Zweizimmerwohnungen angeboten, da diese Vergabeschiene als "Soforthilfe" und nicht zur endgültigen Lösung des Wohnungsproblems gedacht ist.

Interessentinnen bzw. Interessenten, die nicht in Wohnungen (d.s. Magazine, Lokale etc.) wohnen, sind grundsätzlich an die Magistratsabteilung 50 zu verweisen. Gleichermaßen ist bei Häusern, die ohne Baubewilligung erbaut wurden und ein Räumungsauftrag der Magistratsabteilung 37 vorliegt, vorzugehen. Ist bei drohender Obdachlosigkeit eine Vormerkung lt. den Vormerkungsrichtlinien möglich, erfolgt die Aktenanlage durch Wiener Wohnen mit entsprechender Weiterleitung an die Magistratsabteilung 50.

Spricht eine Interessentin bzw. ein Interessent, die bzw. der bereits ein Wohnungsansuchen gestellt hat, bei Wiener Wohnen vor und teilt mit, dass sie bzw. er von Obdachlosigkeit bedroht ist, sind im Akt die entsprechenden Vermerke einzutragen und vorgelegte Unterlagen einzuscannen. Bereits obdachlose Personen werden nicht von Wiener Wohnen betreut und müssen sich ausschließlich an die Magistratsabteilung 50 wenden.

4.10.2 Betreute Personen

Personen, die in betreuten Wohnformen untergebracht sind, sowie Personen, die von den Magistratsabteilungen 11 und 40 oder anderen sozialen Einrichtungen betreut wer-

den, können Hilfestellung erhalten. Von Ausnahmefällen abgesehen werden für diese Personen grundsätzlich ebenfalls nur Ein- und Zweizimmerwohnungen angeboten.

Bei betreuten Personen, die in oder von einer sozialen Einrichtung betreut werden, übermittelt die betreuende Einrichtung ein Interessentinnen- bzw. ein Interessenten-Aufnahmeblatt (inkl. einer Wohnungsbefürwortung) an die Magistratsabteilung 50.

4.10.3 Notfallwohnungen

Notfallwohnungen sind einmalige Wohnungsangebote und können von aufenthaltsverfestigten Personen, d.s. jene, welche seit mindestens fünf Jahren legal in Österreich und seit mindestens zwei Jahren in Wien leben, aber über keine Daueraufenthaltsgenehmigung verfügen, beantragt werden. Auch Menschen, die in die "Falle von Wohnungsspekulantinnen bzw. Wohnungsspekulanten" (Spekulationsopfer) tappen, in gesundheitsschädlichen Wohnungen oder in Krisenunterkünften (z.B. Mutter-Kind-Heime) wohnen oder bei welchen eine besondere soziale Indikation vorliegt, können die Notfallwohnungen beantragen.

4.10.4 Wohnungswechsel aus sozialen Gründen

Ist eine Interessentin bzw. ein Interessent aufgrund der persönlichen bzw. familiären Situation dauerhaft nicht in der Lage, Mietzinszahlungsverpflichtungen nachzukommen, so kann bei Befürwortung durch die Magistratsabteilung 50 bei gleichzeitiger Schuldenregulierung dahingehend Hilfestellung geboten werden, dass eine mit einer geringeren Kostenbelastung verbundene Wohnung zur Verfügung gestellt wird. Die angebotene Wohnung kann in Bezug auf den Familienstand auch "zu klein" sein.

Die Magistratsabteilungen 11 und 40 können Ansuchen an die Magistratsabteilung 50 richten, wenn von ihnen betreute Gemeindemieterinnen bzw. Gemeindemieter Schwierigkeiten bei der Bezahlung der Miete haben. In regelmäßigen Besprechungen werden diese Fälle mit der Magistratsabteilung 50 besprochen und geprüft, ob ein Wohnungswechsel durchgeführt werden soll. Bei bestehenden Mietzinsrückständen muss ein Drittel des Rückstandes beglichen werden und über den Rest eine Ratenvereinbarung abgeschlossen werden. Wenn eine positive Beurteilung des Falles vorliegt, wird ein ei-

gens dafür erstelltes "Ansuchen um Wohnungswechsel aus sozialen Gründen" von den Wohnungsreferentinnen bzw. Wohnungsreferenten der Magistratsabteilungen 11 bzw. 40 unterfertigt und von der Magistratsabteilung 50 gegengezeichnet. In diesem Schreiben ist auch die Wohnraumanzahl, grundsätzlich ein Wohnraum oder zwei Wohnräume, in Ausnahmefällen auch drei Wohnräume, vermerkt. Die betreffende Mieterin bzw. der betreffende Mieter kann dann damit bei Wiener Wohnen den Wohnungswechsel beantragen. Bei Wiener Wohnen erfolgt nur unter Vorlage dieses Schreibens die Aktenanlage. Der dafür eigens eingerichtete, entsprechende Vormerkgrund lautet "Wohnungswechsel aus sozialen Gründen - Vergabe (Neu- bzw. Altbau)".

4.10.5 Empfehlungen der Wohnungskommission

Meint eine Interessentin bzw. ein Interessent, dass die Anwendung der Richtlinien bezogen auf ihre bzw. seine Situation einen Härtefall bedeutet, so kann sie bzw. er sich an die Wohnungskommission wenden. Die Kommission kann in begründeten Einzelfällen ein Abgehen von den Richtlinien empfehlen. Die Empfehlungen sind schriftlich auszusprechen, entsprechend zu begründen und für Wiener Wohnen bindend. Bestehen gegen eine Mieterin bzw. einen Mieter mietrechtliche Bedenken, ist keinesfalls eine Empfehlung auszusprechen.

Die Empfehlung der Wohnungskommission auf Vormerkung oder Vorreihung wird im ELAK der Magistratsabteilung 50 eingetragen. Vorzeitige und einmalige Angebote erfolgen direkt über die Magistratsabteilung 50.

4.11 Sondervergaben

4.11.1 Wohnungsaktion für Jungarbeitnehmerinnen bzw. Jungarbeitnehmer und Lehrlinge

Lehrlinge, Jungarbeitnehmerinnen bzw. Jungarbeitnehmer können von Wiener Wohnen einmalig ein Wohnungsangebot für eine Einzimmerwohnung erhalten. Die Wohnungsgröße beträgt dabei durchschnittlich 25 m^2 bis 35 m^2. Bei Ablehnung des Angebotes ist eine nochmalige Antragstellung im Rahmen dieser Aktion nicht möglich.

Neben den allgemeinen Grundvoraussetzungen sind im Einreichungszeitpunkt folgende Anforderungen zu erfüllen:

- Jünger als 26 Jahre.
- Kein Hauptwohnsitz in Wien.
- Mindestens einjähriger, durchgehender Hauptwohnsitz in einem der anderen acht österreichischen Bundesländer.
- Nachweis eines aufrechten Lehrverhältnisses in Wien bzw. Nachweis des erfolgreichen Lehrabschlusses innerhalb der letzten zwölf Monate in Wien oder Nachweis eines aufrechten Arbeitsverhältnisses in Wien.

4.11.2 Wohnungsaktion für Studierende

Studierende Einzelpersonen können von Wiener Wohnen einmalig ein Wohnungsangebot für eine Einzimmerwohnung erhalten. Die Wohnungsgröße beträgt dabei durchschnittlich 25 m^2 bis 35 m^2. Bei Ablehnung des Angebotes ist eine nochmalige Antragstellung im Rahmen dieser Aktion nicht möglich. Neben den allgemeinen Grundvoraussetzungen sind im Einreichungszeitpunkt folgende Anforderungen zu erfüllen:

- Jünger als 26 Jahre.
- Haupt- oder Nebenwohnsitz in einem Wiener Studentenheim.
- Durchgehende Meldung im Studentenheim seit mindestens einem Jahr.
- Nachweis der Inskription an einer Wiener Universität oder Fachhochschule.

4.11.3 Vergabe an Mitarbeiterinnen bzw. Mitarbeiter der Bundespolizei

Einem Gesprächsprotokoll des Jahres 2012 war zu entnehmen, dass die aus den Jahren 1995 bzw. 1998 existierenden schriftlichen Unterlagen bzgl. der Vergabe von Wohnungen der Stadt Wien an Mitarbeiterinnen bzw. Mitarbeiter der Bundespolizei nicht mehr als aktuell anzusehen sind und an derzeitige Gegebenheiten anzupassen wären.

Für die Exekutivbeamtinnen bzw. Exekutivbeamte und Vertragsbedienstete sollten folgende Anspruchsvoraussetzungen erfüllt sein:

- Jungpolizistinnen bzw. Jungpolizisten nach Absolvierung der Polizeischule, die für den Dienst in Wien vorgesehen sind, aber aus den Bundesländern zuziehen.

- Polizistinnen bzw. Polizisten, die von einem Bundesland nach Wien versetzt werden, deren Familien aber weiterhin in diesem Bundesland wohnhaft sind. In diesem Fall ist nur eine Nebenmeldung in Wien erforderlich.
- Polizistinnen bzw. Polizisten, die von einem Bundesland nach Wien versetzt werden und mit der Familie nach Wien ziehen. In diesem Fall ist die Aufgabe des bisherigen Hauptwohnsitzes erforderlich.

Der genannte Personenkreis der Wohnungsinteressentinnen bzw. Wohnungsinteressenten hat einen entsprechenden Bewerbungsbogen einzubringen. Die Daten werden im Referat Wohnungs- und Lokalvergabe erfasst, geprüft und bei Entsprechen der genannten Kriterien erfolgt auch die Zuweisung einer Wohnung. Das Erfordernis eines zweijährigen Hauptwohnsitzes in Wien entfällt und es gibt keine Wartezeit. In der Regel wird nur ein einmaliges Angebot bis maximal 50 m² erstellt. Ausnahmen sind beim Zuzug von Familien mit Begründung des Hauptwohnsitzes in Wien möglich.

4.11.4 Vergabe von Wohnungen an Benützerinnen bzw. Benützer von Personalwohneinheiten in Krankenanstaltenverbund-Wohnheimen

Aus einer internen Information des Referates Wohnungs- und Lokalvergabe ging hervor, dass Benützerinnen bzw. Benützer von Personalwohneinheiten in Krankenanstaltenverbund-Wohnheimen, die nicht im Sinn der Richtlinien vorgemerkt werden können, die Möglichkeit haben unter Vorlage von einem Benützungsübereinkommen, des Einkommensnachweises und der Personaldokumente eine Vormerkung einer "Restbörsewohnung" zu bekommen. Die Evidenzhaltung dieser Personen erfolgt in einer eigenen Liste im Referat Wohnungs- und Lokalvergabe.

5. EDV-Berechtigungskonzept

5.1 Dem Kontrollamt lag das EDV-Berechtigungskonzept für den Geschäftsprozess der "Wohnungswerberinnen bzw. Wohnungswerberaufnahme und Wohnungsvergabe" vor, welcher von Wiener Wohnen in einer fünf Jahre alten, nach wie vor gültigen Dienstanweisung aus dem Jahr 2007 geregelt ist. Bei den Beteiligten, Rollen bzw. Gruppen in diesem Geschäftsprozess handelt es sich um Wohnberaterinnen bzw. Wohnberater, kaufmännische Referentinnen bzw. kaufmännische Referenten, kaufmännische Zuar-

beiterinnen bzw. kaufmännische Zuarbeiter, Bedienstete der Koordinationsstelle, Sonderreferentinnen bzw. Sonderreferenten, das Hausbesorgerreferat, die Leitung des Kundendienstes und Bedienstete der Magistratsabteilung 50. Alle diese Gruppen besitzen das Recht, die Grundvoraussetzung für die Abwicklung dieses Geschäftsprozesses zu schaffen, indem sie alle Wohnungswerberinnen- bzw. Wohnungswerberakten anlegen und bearbeiten dürfen. Die Steuerung des Prozesses erfolgt nach Aktenanlage über "elektronische Unterschriften", welche den jeweiligen Status des Aktes bestimmen, wodurch wiederum die Verlaufsrichtung festgelegt wird. "Unterschriften" dürfen jeweils von den aufgezählten Gruppen gesetzt werden. Aus Gründen der besseren Lesbarkeit hat das Kontrollamt die Berechtigungen in eine Tabelle gefasst.

EDV-Berechtigungen im eigentlichen Geschäftsprozess Wohnungswerberaufnahme und Wohnungsvergabe	Wohnberaterin bzw. Wohnberater	Kaufmännische Referentin bzw. Referent	Kaufmmännische Zuarbeiterin bzw. Zuarbeiter	Koordinatorin bzw. Koordinator	Sonderreferentin bzw. Sonderreferent	Hausbesorgerreferat	Leitung Kundendienst	Magistratsabteilung 50	Zwei Bedienstete Referat Wohnungs-und Lokalvergabe	Referatsleiter Wohnungs- und Lokalvergabe
Wohnungswerberakt anlegen	ja	ja	ja	ja	ja	ja	ja	ja		
Genehmigung				ja	ja	ja	ja			
Wohnungstausch genehmigen	ja	ja	ja	ja	ja	ja	ja			
Ablehnung	ja			ja	ja	ja	ja	ja		
Zuteilung Vergabe	ja	ja	ja	ja	ja	ja	ja	ja		
Ablage löschen	ja	ja	ja	ja	ja	ja	ja	ja		
Überprüfung		ja	ja	ja	ja	ja	ja			
Besichtigung		ja	ja	ja	ja	ja	ja	ja		
Besichtigung Restbörsewohnungen				ja					ja	
Storno Besichtigung	ja	ja	ja	ja	ja	ja	ja	ja		
Wohnung abgelehnt/angenommen	ja	ja	ja	ja	ja	ja	ja	ja		
Storno Zuweisung	ja	ja	ja	ja	ja	ja	ja	ja		
Besichtigung extern *1)		ja		ja	ja					
Storno Besichtigung extern		ja		ja	ja					
Zuweisung extern *2)	ja	ja	ja	ja	ja		ja			
Rückziehung Leermeldung *3)	ja	ja	ja	ja	ja		ja			
Umwidmung Restbörsewohnung					ja					ja

Erläuterungen zu:
*1) Besichtigung extern umfasst Angebote außerhalb des Wohnungsbestandes von Wiener Wohnen.
*2) Zuweisung extern bedeutet, dass die Wohnversorgung außerhalb des Wohnungsbestandes von Wiener Wohnen erfolgt.
*3) Rückziehung Leermeldung, wenn die Leermeldung irrtümlich bzw. mit falschen Daten erfolgte.

Darüber hinaus besteht außerhalb des eigentlichen Geschäftsprozesses für die Magistratsabteilung 50 die Berechtigung, die Bearbeitung von Akten für die Dauer der Begutachtung durch die Wohnungskommission zu sperren und danach wieder freizugeben.

5.2 Bemerkenswert war, dass die Dienstanweisung aus dem Jahr 2007 nach wie vor Gültigkeit hatte, obwohl zwischenzeitlich umfangreiche Organisationsänderungen erfolgten, wie z.B. das im Juni 2010 eingerichtete Wiener Wohnen Willkommensservice, welches die Agenden der Wohnungswerberinnen- bzw. Wohnungswerberaufnahme von Wiener Wohnen übernommen hat.

> Stellungnahme der Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen":
> 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 Organisationsstruktur zu adaptieren.

Auffallend war, dass für das Referat Wohnungs- und Lokalvergabe bis auf Aktivitäten betreffend Restbörsewohnungen keine Berechtigungen vorgesehen waren. Dies erschien dem Kontrollamt bemerkenswert, als in der Realität vom besagten Referat freiwerdende Wohnungen für die Dauer einer Woche reserviert werden können. Weiters war in diesem Zusammenhang festzustellen, dass zwar der Referatsleiter der Wohnungs- und Lokalvergabe keine weitreichenden Berechtigungen im Geschäftsprozess innehat, er aber sehr wohl in Form von schriftlichen Weisungen an die "Referatsleiterin bzw. den Referatsleiter Vergabe" der Kundendienstzentren die Zuteilung einer Wohnung verlangen kann.

Stellungnahme der Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen":
Das Referat Wohnungs- und Lokalvergabe vergab im Rahmen von sogenannten Sondervergaben (z.B. Polizeiaktionen) Wohnungen. Um eine durchgehende Nachvollziehbarkeit dieser Vergaben zu gewährleisten, wurden von Wiener Wohnen diesbezüglich interne Richtlinien erlassen.

6. Standardisierte Auswertung von Wiener Wohnen

Als Prüfunterlage wurde dem Kontrollamt von Wiener Wohnen aus den monatlich erstellten Auswertungen ein Report mit Stand Juni 2012 übermittelt. Darin sind u.a. statistische Auswertungen über Aktenbewegungen, eine Gesamtstatistik sowie die Zugänge bei den Vormerkungen enthalten. In der nachfolgenden Tabelle, welche darstellt, wie viele Personen aus welchem Grund im Juni 2012 vorgemerkt sind, entsprechen die Abkürzungen folgenden Tatbeständen:

A: Gesundheitsschädlichkeit der Wohnung
B: Krankheits- bzw. altersbedingter Wohnungsbedarf
C: Überbelag
E: getrennter Haushalt
F: Absiedlung aus städtischer Dienstwohnung, Absiedlung Gemeindehausbesorgerin bzw. Gemeindehausbesorger, Aufgabe einer privaten Dienstwohnung
G: Jungwienerin bzw. Jungwiener, Studentin bzw. Student, Jungarbeiternehmerin bzw. Jungarbeitnehmer
H: Empfehlung der Wohnungskommission
I: Wohnungswechsel - groß/klein, Ortswechsel, Schimmel, Splitting Mitbewohnerin bzw. Mitbewohner, aus sozialen Gründen

Bezirk	A	B	C	E	F	G	H	I	Sonstige	Summe
Obdachlose	0	0	1	0	0	5	7	0	0	13
1	0	1	15	1	0	52	2	0	1	72
2	2	18	812	6	2	875	33	29	2	1.779
3	0	15	569	12	0	628	42	27	0	1.293
4	0	6	113	2	1	183	9	4	0	318
5	0	6	530	4	0	452	25	13	0	1.030
6	0	3	113	1	0	191	6	4	0	318
7	0	9	114	0	0	161	6	1	0	291
8	0	3	56	1	2	119	5	3	0	189
9	0	10	151	4	1	223	9	1	0	399
10	0	25	1.818	23	1	1.878	104	67	0	3.916
11	0	23	752	18	0	1.111	59	58	1	2.022
12	0	19	851	13	1	893	48	47	5	1.877
13	1	3	124	2	1	320	9	6	15	481
14	1	18	482	7	0	701	27	21	1	1.258
15	1	28	850	7	2	645	29	25	1	1.588
16	1	46	1.051	14	1	862	36	29	0	2.040
17	0	16	462	6	0	403	22	17	2	928
18	0	9	237	6	0	243	10	4	0	509
19	0	8	265	5	1	514	31	27	0	851
20	0	25	1.095	11	1	825	35	22	0	2.014
21	0	22	778	15	0	1.717	47	106	0	2.685
22	0	8	522	14	0	2.013	37	41	0	2.635
23	0	5	259	9	0	878	22	24	0	1.197
Gesamt	6	326	12.020	181	14	15.892	660	576	28	29.703

Vormerkungen je Bezirk Juni 2012

7. Auswertungen des Kontrollamtes

7.1 Wohnungsvergaben

7.1.1 Das Kontrollamt forderte Wiener Wohnen auf, eine Liste aller Wohnungsvergaben der Jahre 2009 bis 2011 zu übermitteln, wobei die Daten der Wohnungswerberin bzw. des Wohnungswerbers, der Zeitpunkt der Vormerkung, der Vormerkgrund, Stichtag der Vormerkung, der Reihungsstichtag, Zeitpunkt der Vergabe, das zugewiesene Mietobjekt und die Vergabeperson ersichtlich sein sollten. Da die Information nur mit einem erheblichen Kostenaufwand möglich wäre und lt. Mitteilung von Wiener Wohnen eine externe Beraterfirma beauftragt hätte werden müssen, wurde dieser Aufforderung letztlich nur teilweise entsprochen.

Die vom Kontrollamt für sinnhafte Auswertungen als notwendig eingestuften Informationen waren in den von Wiener Wohnen vorgesehenen Analysefunktionen nicht vorhanden. Somit war für das Kontrollamt mit einem zeitlich vertretbaren Arbeitsaufwand nicht

feststellbar, welche Mitarbeiterin bzw. welcher Mitarbeiter von Wiener Wohnen letztlich die Wohnungen tatsächlich vergeben hat.

Die von Wiener Wohnen übermittelte Liste der Jahre 2009 bis 2011 enthielt 27.657 Datensätze. Die Excel-Datei beinhaltete drei Tabellen mit den genannten Jahren, die Herkunft dieser Dateien war jedoch nicht dokumentiert. Im Zuge der Auswertung der übermittelten Daten war festzustellen, dass diese nur bedingt geeignet waren und somit eine intensive Nachbearbeitung und eine tiefergehende Prüfung erforderlich machten, um aussagekräftige Auswertungen mit validen Ergebnissen zu ermöglichen.

Stellungnahme der Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen":
Der Kritik des Kontrollamtes wurde durch die Realisierung einer dementsprechenden Auswertung Rechnung getragen.

7.1.2 So war u.a. bei 1.432 Datensätzen die Zeit zwischen Vormerkung und Zuweisung nicht auswertbar. In 292 Fällen war das "Vormerkung gültig ab" Datum nicht vorhanden. In einem Fall war als Datum der Zuweisung der Wohnung und des Abschlusses des Mietvertrages der 28. Februar 2011 eingetragen, die entsprechende "Vormerkung gültig ab" lag rd. neun Monate nach der Zuweisung und hatte das Datum 20. November 2011. In einem anderen Fall war das Datum der Vormerkung der 29. März 2100, die Zuweisung erfolgte am 1. Juli 2010.

Stellungnahme der Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen":
Bei den angeführten Fällen handelte es sich um Vergaben der Magistratsabteilung 50 - Gruppe Wohnungskommissionen und Referat für soziale Wohnungsvergabe sowie um Vergaben im Rahmen von sogenannten Sondervergaben. In diesen Fällen wird die Eintragung eines Datums ("Vormerkung gültig ab") nicht benötigt.

7.1.3 In 1.152 Fällen fehlte das Datum der Zuweisung, davon entfielen auf das Jahr 2009 412 Wohnungswerberinnen- bzw. Wohnungswerberakten, auf 2010 380 und auf das Jahr 2011 360 Wohnungswerberinnen- bzw. Wohnungswerberakten.

Stellungnahme der Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen":
In den thematisierten Fällen erfolge die Zuweisung nicht durch Wiener Wohnen, sondern durch externe Wohnhausverwaltungen (z.B. Gesiba).

7.1.4 Die Tabelle der Zuweisungen enthielt mehrfach die Namen der Wohnungswerberin bzw. des Wohnungswerbers. Neben dem Feld Wohnungswerberin- bzw. Wohnungswerberakt, das neben der Aktenzahl auch Vorname und Familienname der Wohnungswerberin bzw. des Wohnungswerbers enthielt, waren der Vor- und Nachname noch einmal angeführt. Diese Namensangaben waren in den überwiegenden Fällen übereinstimmend, allerdings waren auch unterschiedliche Namensangaben vorhanden. Dies war z.B. in zwei Fällen besonders auffallend, wo die Überprüfung der vorhandenen Geburtsdaten den Schluss zuließ, dass Wohnungen mit dem Vormerktatbestand "Jungwienerinnen bzw. Jungwiener" an 55- bis 63-Jährige zugewiesen wurden.

Für das Kontrollamt erhob sich die Frage, wieso derart elementare Daten im System falsch erfassbar sind und nicht automatisch zu einer Fehlermeldung geführt haben.

Stellungnahme der Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen":
Mittlerweile werden die Personen sowohl im Bereich der Wohnungsvergabe als auch im Bereich der Mietenverrechnung über das zentrale Melderegister automatisch geprüft. Daher sollte es bei künftigen Fällen keine unterschiedlichen Schreibweisen der Namen mehr geben. Hinsichtlich der beiden erwähnten Fälle handelte es sich um eine fehlerhafte Eingabe der Wohnungswerberinnen bzw. Wohnungswerber. Die Vergabe selbst erfolgte korrekt. Die Fehlereingabe wurde mittlerweile korrigiert.

7.2 Liste der leer gewordenen und wiedervermieteten Wohnungen

Weiters verlangte das Kontrollamt eine Aufstellung aller im selben Zeitraum leer gewordenen und wiedervermieteten Wohnungen und versuchte einen Datenabgleich der beiden übermittelten Listen. Dabei musste festgestellt werden, dass die Daten der Wohnungswerberinnen bzw. Wohnungswerber mit jenen aus der Liste der wiedervermieteten Wohnungen nicht in allen Fällen übereinstimmte. Hauptsächlich ist diese Differenz auf die unterschiedlichen Eingabefelder im Wohnungswerbungsbereich und im Vermietungsbereich zurückzuführen.

In der von Wiener Wohnen übermittelten Liste fanden sich einige Objekte, die kein Vormerkungsdatum, kein Zuweisungsdatum und keine Adresse enthielten. Bei einem weiteren zusätzlichen Abgleich konnte in 386 Fällen zumindest eine Adresse zugeordnet werden.

> Stellungnahme der Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen":
> Leergewordene Wohnungen werden über mehrere Monate instand gesetzt. Daraus ergibt sich, dass Wohnungen die Anfang 2009 vermietet wurden, bereits 2008 leergemeldet wurden bzw. Ende 2011 leergemeldete Wohnungen können nicht im selben Jahr wiedervermietet werden. Aus diesem Umstand heraus ergibt sich ein bestimmtes Delta von Wohnungen, die nicht in der Auswertung enthalten sein können. Darüber hinaus entsprangen die angeführten Listen aus zwei unterschiedlichen EDV-Systemen. Eine gleichlautende Anforderung an beide Systeme ist nicht möglich, sodass die Auswertungen zwangsläufig differieren. Die Erstellung eines einheitlichen IT-Konzeptes befindet sich in Ausarbeitung.

Überdies ergaben sich einige Besonderheiten. So war ein Fall nicht nachvollziehbar, indem eine seit 3. Juli 2001 vorgemerkte Wohnungswerberin einen Mietvertrag ab 1. April 2009 abschloss und als Vormerktatbestand "Zugunstenverzicht" angeführt war. Erwähnenswert war auch der Fall einer Wohnungswerberin, die sowohl im Jahr 2009

mit einem Vormerkstichtag 15. Mai 2009 und 2010 mit einem Vormerkungsstichtag 6. Juli 2010 vorgemerkt war. Als Vormerkungstatbestand war in beiden Fällen Mietrechtsübertragung eingetragen.

Stellungnahme der Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen":
Die Vormerk- und Vergaberichtlinien werden derzeit evaluiert, gegebenenfalls adaptiert und anschließend der vorgesehenen kompetenzmäßigen Genehmigung zugeführt.

7.3 Vergleich Anzahl der Bewerbungsakten mit abgeschlossenen Verträgen

In den 57.247 Datensätzen aus der Mietenverrechnung, die Wiener Wohnen auf Ersuchen dem Kontrollamt in einer Excel-Tabelle auf einer CD-ROM zur Verfügung stellte, waren insgesamt 28.612 Verträge enthalten, die in den Jahren 2009, 2010 und 2011 abgeschlossen wurden. In nachstehender Tabelle sind die Anzahl der abgeschlossenen Verträge (ohne Hausbesorgerinnen- bzw. Hausbesorgerwohnungen) der Jahre 2009 bis 2011 mit dem jeweiligen Grund des Vertragsabschlusses dargestellt:

Verträge/Kalenderjahr	2011	2010	2009	Gesamt
Bittleihe	21	5	14	40
Direktvergabe	927	890	899	2.716
Erstvermietung nach Dachgeschoßausbau	38	45	57	140
Erweitertes Eintrittsrecht	32	40	82	154
Mietrechtsfortsetzung nach §§ 12 und 14 MRG begünstigt	36	55	75	166
Mietrechtsfortsetzung nach §§ 12 und 14 MRG nicht begünstigt	21	21	40	82
Tausch	6	7	45	58
Wechsel Vertragspartner	1	9	20	30
Vermietung	8.003	7.805	8.423	24.231
Vermietung nach Besiedlungsstopp	33	13		46
Wohnungszusammenlegung	109	117	118	344
Zugunstenverzicht/Mietrechtsübertragung	191	225	189	605
Gesamtergebnis	9.418	9.232	9.962	28.612

Für den gleichen Zeitraum wertete Wiener Wohnen Vormerkungs- und Vergabedaten aus und gab dazu 27.657 Datensätze bekannt. Die Differenz von 955 Fällen war für das Kontrollamt nicht nachvollziehbar, selbst unter der Berücksichtigung, dass 248 nach dem MRG vorgesehene Mietrechtsfortsetzungen keiner Vormerkung bedürfen, verbleiben 707 ungeklärte Mietvertragsabschlüsse.

Stellungnahme der Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen":
Die Vormerk- und Vergaberichtlinien werden derzeit evaluiert, gegebenenfalls adaptiert und anschließend der vorgesehenen kompetenzmäßigen Genehmigung zugeführt.

So wird u.a. künftig bei Vergaben nach dem erweiterten Eintrittsrecht immer ein Mietvertrag angelegt werden müssen. Zum Zeitpunkt der Prüfung war dies noch nicht durchgehend der Fall.

7.4 Aufteilung nach Vergabegrund

Aus nachstehender Tabelle ist die Anzahl der Vergabefälle aufgelistet nach dem Vergabegrund und der prozentuellen Anteile der Jahre 2009 bis 2011 dargestellt:

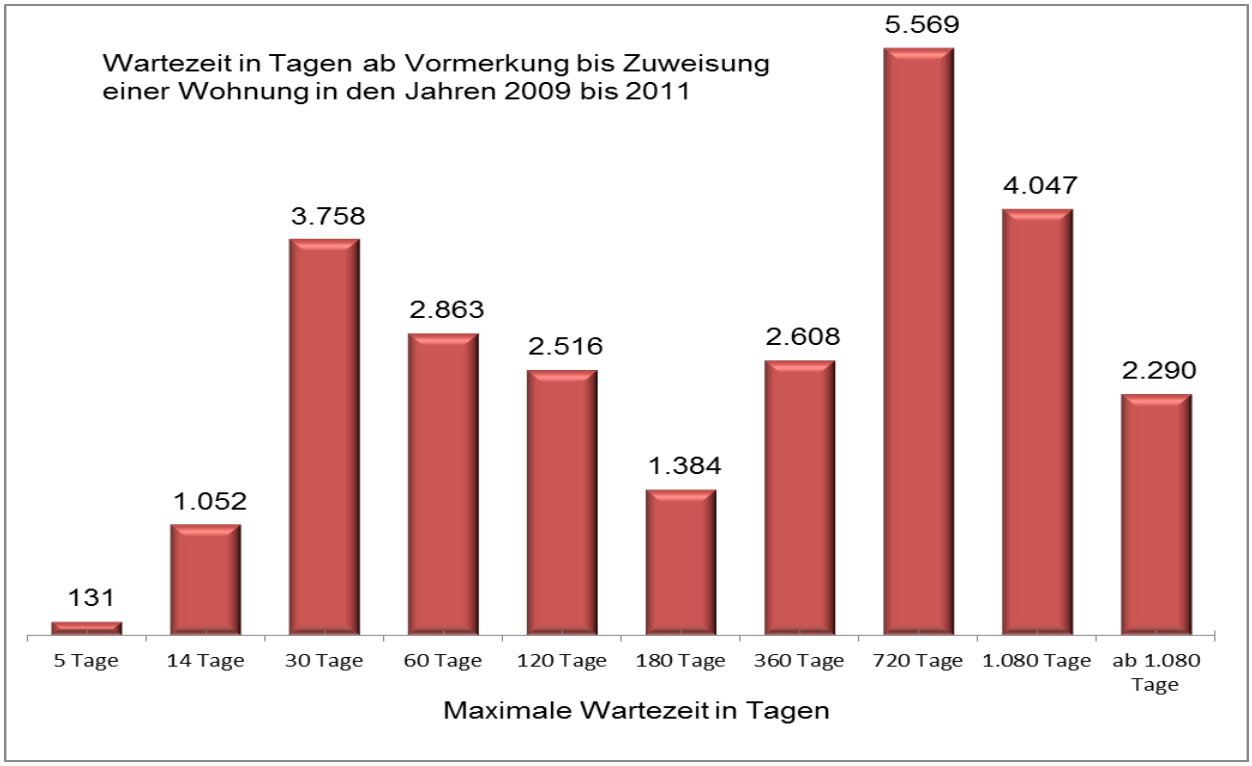
Vormerktatbestand mit Status "Wohnung vermietet"	Zuweisungen				
	2009	2010	2011	Gesamt	davon %
Keine Angaben	1			1	0,0
Absiedlung aus Behindertenwohnung	5	3	3	11	0,0
Absiedlung aus städtischer Dienstwohnung	7	3	4	14	0,1
Absiedlung Hausbesorgerin bzw. Hausbesorger	85	98	97	280	1,1
Absiedlung wegen Hausabbruch	11	14	5	30	0,1
Absiedlung wegen Sockelsanierung	74	28	11	113	0,4
Aufgabe einer privaten Dienstwohnung	48	62	54	164	0,6
Behinderte	75	78	74	227	0,9
Betreute Personen	1.162	1.078	1.224	3.464	13,1
Bittleihe	8	3	9	20	0,1
Dachgeschoßausbau ohne Vormerkung	4			4	0,0
Empfehlung der Wohnungskommission	1.024	1.001	1.304	3.329	12,6
Familiensplitting	1	3	1	5	0,0
Gesundheitsschädlichkeit der Wohnung	42	39	42	123	0,5
Getrennter Haushalt	35	23	22	80	0,3
Jungwienerin bzw. Jungwiener	2.210	1.296	1.763	5.269	19,9
Krankheits-/Altersbedingter Wohnungsbedarf	492	404	402	1.298	4,9
Mietrechtsübertragung	4	12	9	25	0,1
Neubau ohne Vormerkung	48		1	49	0,2
Notfallwohnungen	95	106	104	305	1,2
Obdachlose	703	576	583	1.862	7,0
Polizei/Krankenanstaltenverbund-Aktion	268	303	273	844	3,2
Restbörseangebot	54			54	0,2
Studentin bzw. Student/Jungarbeitnehmerin bzw. Jungarbeitnehmer		63	85	148	0,6
Überbelag	2.456	1.584	1.932	5.972	22,5
Umsiedlung Sockelsanierung	10	1	1	12	0,0
Wohnung mit reduzierten Voraussetzungen	142	161	105	408	1,5
Wohnungswechsel - billig/teuer	53	43	17	113	0,4

Vormerktatbestand mit Status "Wohnung vermietet"	Zuweisungen				
	2009	2010	2011	Gesamt	davon %
Wohnungswechsel - groß/klein	359	260	323	942	3,6
Wohnungswechsel - Ortswechsel	146	127	134	407	1,5
Wohnungswechsel - Schimmel	49	37	63	149	0,6
Wohnungswechsel - Splitting	111	79	111	301	1,1
Wohnungswechsel - Splitting Mitbewohnerin bzw. Mitbewohner	59	58	68	185	0,7
Wohnungswechsel aus sozialen Gründen		3	1	4	0,0
Wohnungszusammenlegung	83	97	98	278	1,0
Zugunstenverzicht	2	5	5	12	0,0
Gesamtzuweisungen von 2009 bis 2011	9.926	7.648	8.928	26.502	100,0

Wie aus dieser Tabelle ersichtlich, war für den Zeitraum von 2009 bis 2011 bei insgesamt 26.502 Wohnungen aufgrund der übermittelten Unterlagen eine Auswertung möglich, da ein Vormerkdatum, ein Zuweisungsdatum und eine übereinstimmende Adresse vorhanden waren. Der am häufigsten zur Anwendung gekommene Vergabegrund Überbelag, wurde gefolgt von den Jungwienerinnen bzw. Jungwienern, den Empfehlungen der Wohnungskommission und der Vergabe an betreute Personen. Diese Reihenfolge war in den letzten drei Jahren unverändert, lediglich der absolute Prozentsatz unterlag geringen Veränderungen.

7.5 Wartezeiten

Aus den von Wiener Wohnen übermittelten Daten wurden nach einer für die Auswertung notwendigen Bearbeitung bzw. Bereinigung die durchschnittliche Wartedauer ab Vormerkung bis zur tatsächlichen Zuweisung einer Wohnung errechnet und in nachfolgender Tabelle dargestellt. Hiebei handelt es sich um jene Daten, die den Status "Wohnung vermietet" trugen:



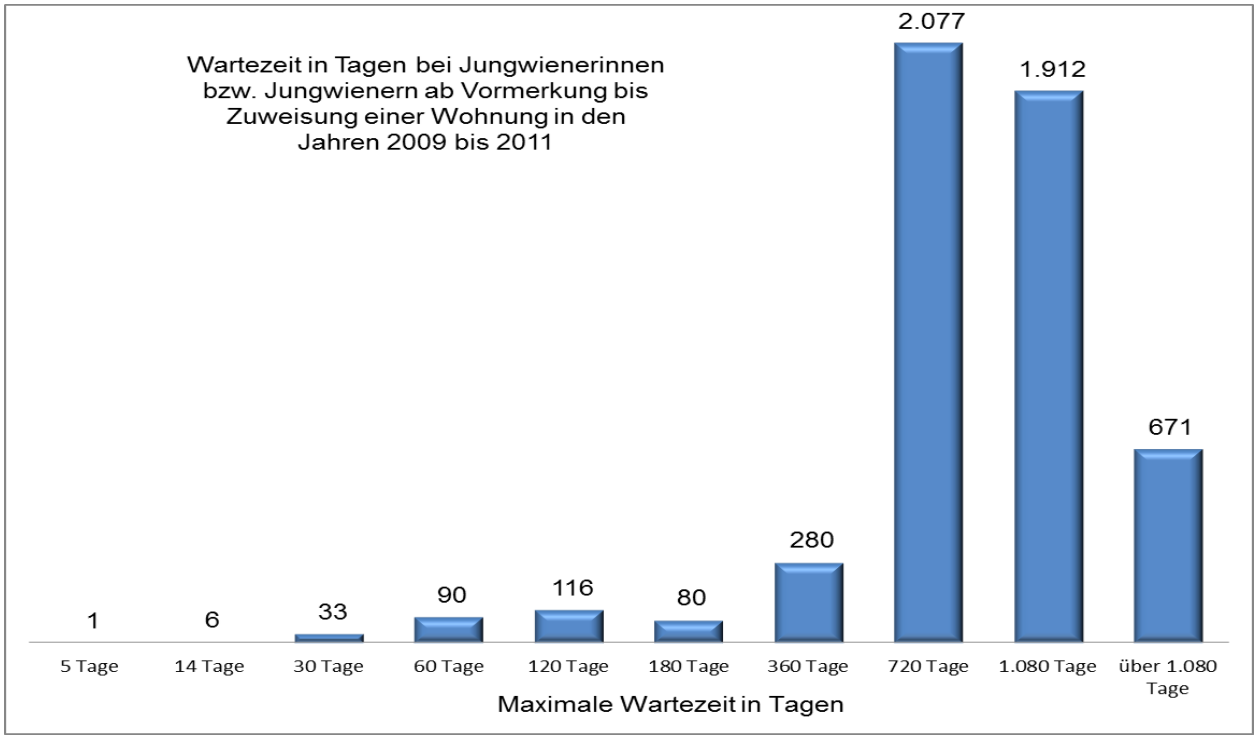
Daraus ist ersichtlich, dass rd. 76 % der Wohnungswerberinnen bzw. Wohnungswerber innerhalb von rd. zwei Jahren (720 Tagen) eine Wohnung zugewiesen wurde. Die durchschnittliche Wartezeit betrug rd. 437 Tage. Bemerkenswert war, dass in den 26.218 der Berechnung zugrunde liegenden Daten in 131 Fällen innerhalb von fünf Tagen, in 1.052 Fällen innerhalb von 14 Tagen und in 3.758 Fällen innerhalb von 30 Tagen eine Zuweisung erfolgte.

Andererseits war den Unterlagen auch zu entnehmen, dass einem zum Zeitpunkt der Vormerkung am 13. September 1992 45 Jahre alten Wohnungswerber nach 19 Jahren Wartefrist am 20. November 2011 mit nunmehr 64 Jahren eine 75,97 m², aus drei Wohnräumen bestehende, große Gemeindewohnung zugewiesen wurde. Als Vormerktatbestand war "Überbelag" angeführt.

7.5.1 Wartezeiten bei Jungwienerinnen bzw. Jungwiener

Aus den von Wiener Wohnen übermittelten Daten war ersichtlich, dass im Zeitraum 2009 bis 2011 5.269 Vergaben aufgrund der Jungwienerinnen- bzw. Jungwieneraktion

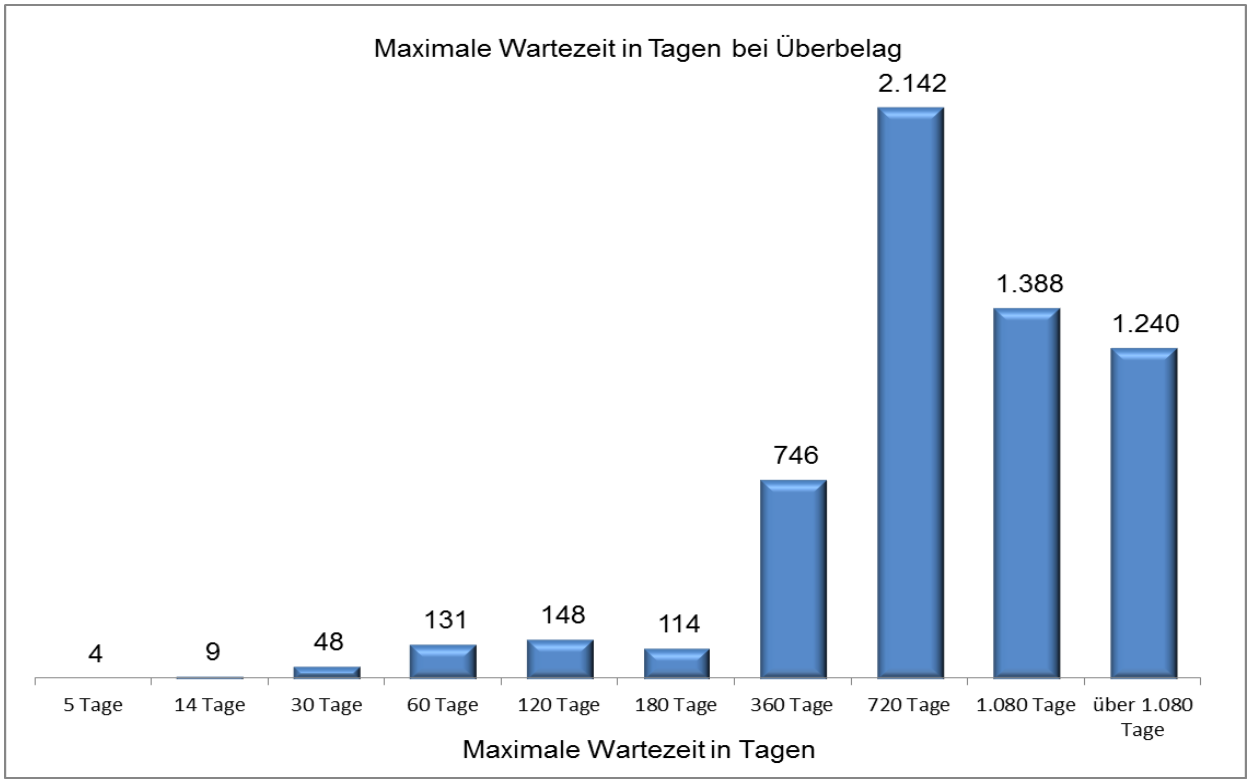
erfolgten. Auswertbar waren 5.266 Daten, aus denen das Kontrollamt die Wartezeit ermittelte und in nachfolgender Tabelle darstellte.



Dem Großteil der Wohnungswerberinnen bzw. Wohnungswerber, nämlich 2.077 wurde zwischen einem und zwei Jahren ab der Vormerkung eine Wohnung zugewiesen, 2.583 Wohnungswerberinnen bzw. Wohnungswerber mussten jedoch mehr als 720 Tage auf die Zuweisung einer Wohnung warten.

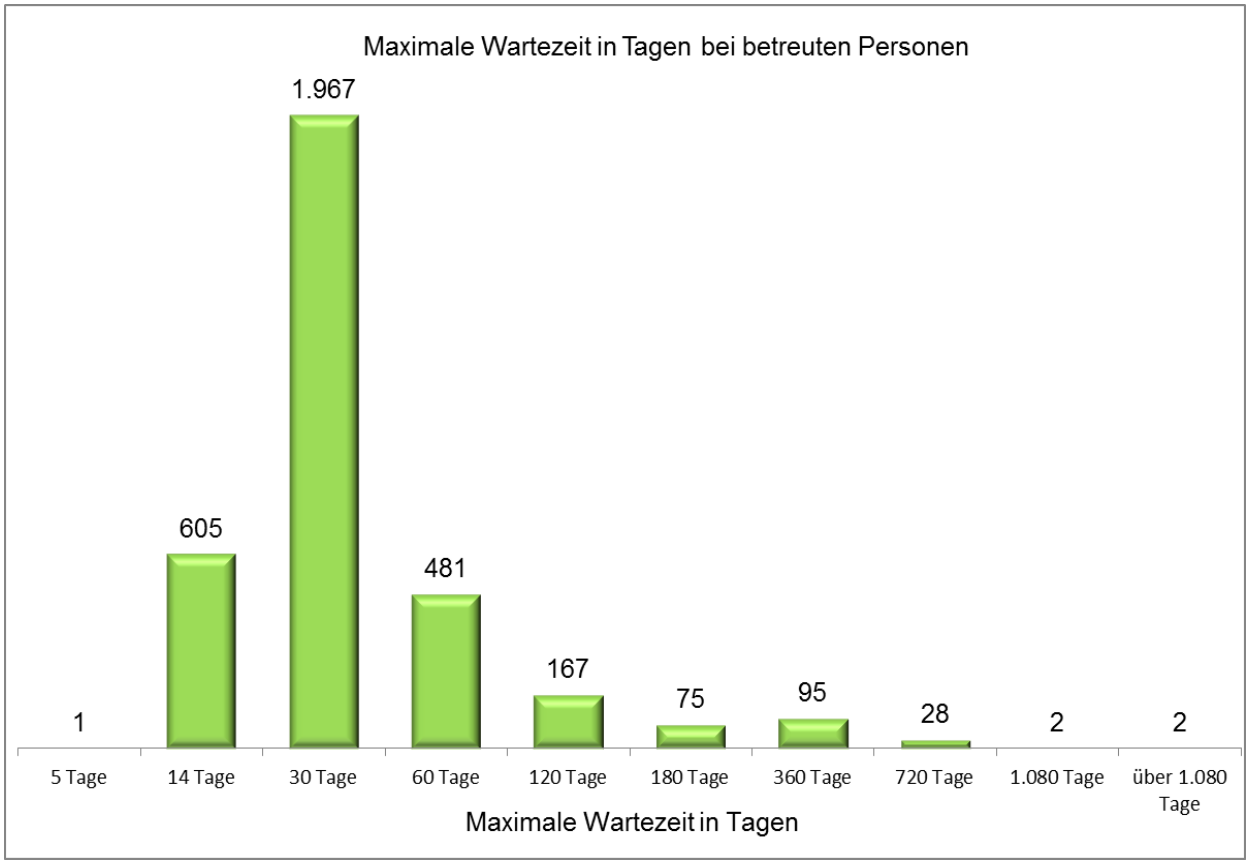
7.5.2 Wartezeiten bei Überbelag

Aus nachstehender Tabelle ist die Wartezeit jener Wohnungswerberinnen bzw. Wohnungswerber ersichtlich, die aufgrund eines vorhandenen Überbelags vorgemerkt wurden. Basis für die Berechnung waren 5.970 Datensätze, die restlichen zwei konnten nicht herangezogen werden, da wesentliche Datenfelder nicht bzw. nicht ordnungsgemäß befüllt waren.



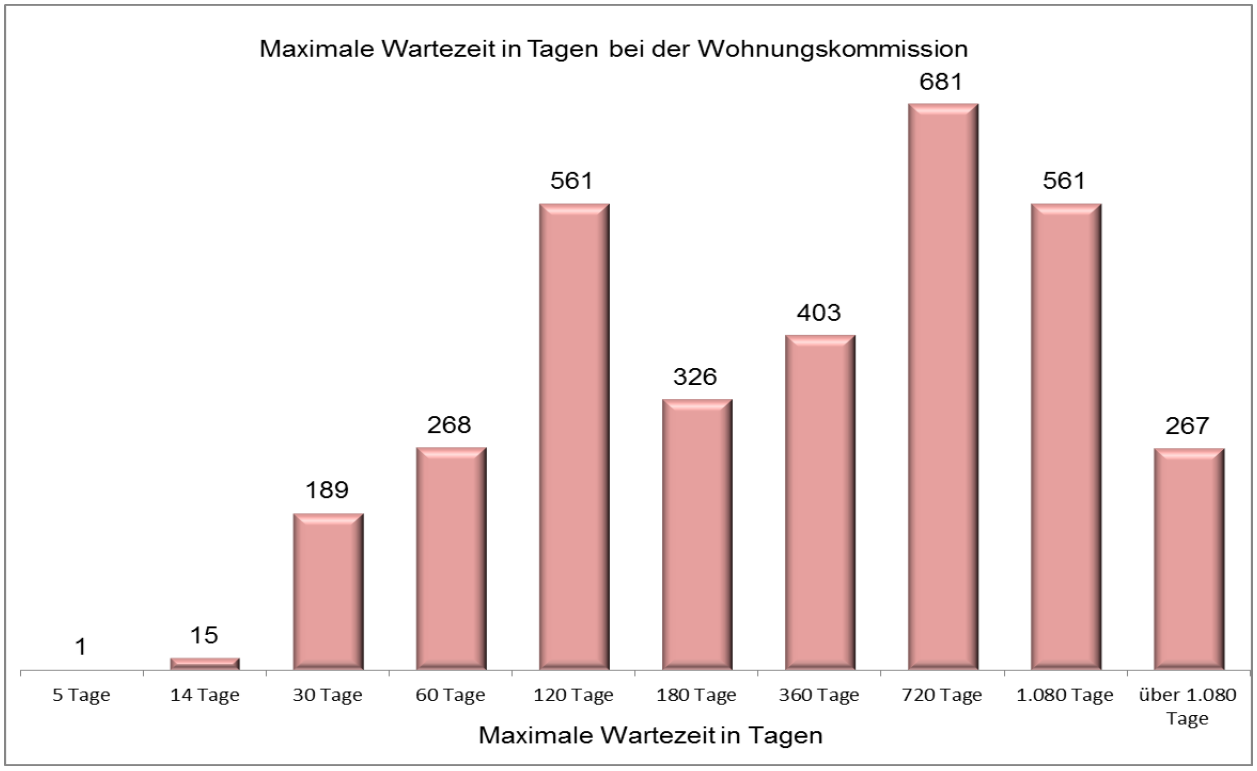
7.5.3 Wartezeiten bei "betreuten Personen"

Aus nachstehender Tabelle ist die Wartezeit jener Wohnungswerberinnen bzw. Wohnungswerber ersichtlich, die aufgrund des Vormerktatbestandes "betreute Personen" vorgemerkt wurden. Basis für die Berechnung waren 3.423 Datensätze, die restlichen 41 konnten nicht herangezogen werden, da wesentliche Datenfelder nicht bzw. nicht ordnungsgemäß befüllt waren.

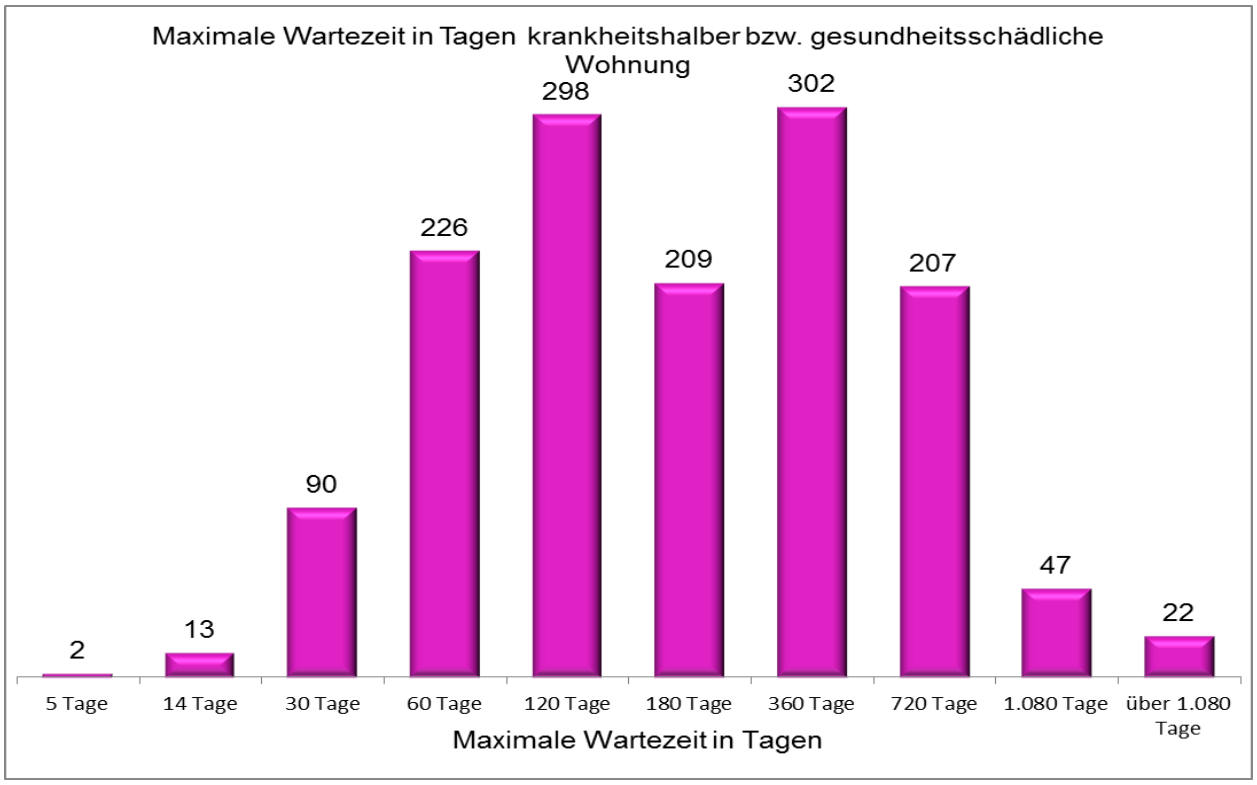


7.5.4 Wartezeiten bei "Empfehlung der Wohnungskommission"

Aus nachstehender Tabelle ist die Wartezeit jener Wohnungswerberinnen bzw. Wohnungswerber ersichtlich, die aufgrund einer Empfehlung der Wohnungskommission vorgemerkt wurden. Basis für die Berechnung waren 3.272 Datensätze, die restlichen sieben Datensätze konnten nicht herangezogen werden, da wesentliche Datenfelder nicht bzw. nicht ordnungsgemäß befüllt waren.



7.5.5 Wartezeiten für Krankheitsgefährdete



Bemerkenswert war die Tatsache, dass lediglich 105 Wohnungen innerhalb von 30 Tagen vergeben wurden, die den Vormerktatbestand "Gesundheitsschädlichkeit der Wohnung" bzw. "krankheitshalber/altersbedingter Wohnungsbedarf" aufwiesen und immerhin 276 Wohnungswerberinnen bzw. Wohnungswerber mehr als 360 Tage auf die Zuweisung einer Wohnung warten mussten. Der Spitzenwert lag bei mehr als fünf Jahren bzw. bei 1.992 Tagen Wartezeit für eine Wohnungszuweisung wegen krankheitshalben/altersbedingten Wohnungsbedarfs.

7.5.6 Wartezeiten unter 30 Tagen

Insgesamt war festzustellen, dass 4.941 Wohnungswerberinnen bzw. Wohnungswerber innerhalb von 30 Tagen ab dem Vormerkdatum eine Wohnung zugewiesen bekamen. Darauf entfielen 2.573 auf den Vormerktatbestand "betreute Personen", 553 auf den Vormerktatbestand "Obdachlose" und 511 auf die Polizei bzw. Krankenanstaltenverbund-Aktion. Lediglich 205 Empfehlungen der Wohnungskommission konnten innerhalb von 30 Tagen realisiert werden.

Stellungnahme der Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen":
Grundsätzlich bemüht sich Wiener Wohnen um eine möglichst rasche Vergabe der Wohnungen. Die speziellen Bedürfnisse bzw. Wünsche der Interessentinnen bzw. Interessenten (z.B. "nur mit Lift", "mit Balkon", "barrierefrei", "nur spezielle Wohnhausanlagen") können jedoch trotz erhöhter Priorität bei den genannten Vormerktatbeständen zu einer längeren Wartezeit führen.

Die Ausnahmebestimmungen sind in den Dienstanweisungen sowie in den Arbeitsanweisungen genau geregelt. Das Abweichen von der automatischen Reihungsliste über der Positionsnummer 100 ist mit dem Vieraugenprinzip abgedeckt. Das sogenannte Referat "Marketing" (Anm.: Eigentlich Referat Wohnungs- und Lokalvergabe) betreut die sogenannten Sonderaktionen (z.B. Polizei). Dies bedingt ein Abgehen der Vergabe von der Reihungsliste. Diese Sonderaktionen sind mittels interner Richtlinien geregelt.

8. Zusammenfassung der Empfehlungen

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 Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen":
> 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.

Empfehlung Nr. 2:

In den zum Zeitpunkt der Prüfung gültigen Richtlinien zur Vormerkung ist in den erklärenden Bemerkungen dargelegt, dass für den Fall, das 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 Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen":
Die Vormerk- und Vergaberichtlinien werden derzeit evaluiert, gegebenenfalls adaptiert und anschließend der vorgesehenen kompetenzmäßigen Genehmigung zugeführt.

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 Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen":
Eine entsprechende Adaptierung der diesbezüglichen Bestimmungen ist bereits erfolgt und Zusatzvereinbarungen werden nicht mehr abgeschlossen. Bemerkt wird dazu, dass schon bisher auch bei Vorliegen diesbezüglicher Zusatzvereinbarungen entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen vorgegangen und keine Exekutionen durchgeführt wurden.

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 Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen":
Die Möglichkeit einer wirtschaftlich vertretbaren Lösung wird einer eingehenden Überprüfung der Rahmenbedingungen unterzogen.

Empfehlung Nr. 5:
Das Kontrollamt empfahl, Ausnahmeregelungen zu den erlassenen Vormerkungs- und Vergaberichtlinien restriktiv zu handhaben.

Stellungnahme der Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen":
Der diesbezüglichen Empfehlung des Kontrollamtes wurde schon bisher entsprochen.

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 Kontroll-

amt empfahl, künftig die Festlegung der außerhalb der dynamischen Reihungsliste direkt vergebenen Wohnungen zentral zu organisieren und zusätzlich ein Vieraugenprinzip im System vorzusehen.

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

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 Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen":
Die Empfehlung des Kontrollamtes wurde bereits vor Abschluss des Berichtes auf Eigeninitiative durch Wiener Wohnen umgesetzt und eine interne Regelung formuliert.

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 Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen":
Erst nach Abschluss der Umorganisation von Wiener Wohnen erscheint es sinnvoll, diese Dienstanweisung auf die dann etablierte Organisationsstruktur zu adaptieren.

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 Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen":
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.

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 Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen":
Der Empfehlung des Kontrollamtes wurde durch die Realisierung einer dementsprechenden Auswertung Rechnung getragen.

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 Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen":
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.

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 Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen":
Im Zuge der Neustrukturierung des Referates Controlling werden entsprechende Berichte ausgearbeitet und deren Inhalte geprüft werden.

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

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