KONTROLLAMT DER STADT WIEN
Rathausstraße 9
A-1082 Wien

Tel.: 01 4000 82829 Fax: 01 4000 99 82810
e-mail: post@mka.magwien.gv.at
www.kontrollamt.wien.at
DVR: 0000191

KA IV - GU 19-5/06

GESIBA Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft, Prüfung der Grundstücksgebarung in den Jahren 2002 bis 2005 der GESIBA und ihrer Tochtergesellschaften

Tätigkeitsbericht 2006

KURZFASSUNG

Eine Prüfung der Grundstücksgebarung in den Jahren 2002 bis 2005 der GESIBA Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft (GESIBA) und ihrer Tochtergesellschaften zeigte - entsprechend der allgemeinen Entwicklung am Immobilienmarkt - tendenziell steigende Grundstückspreise, wobei allerdings die endgültigen Kaufpreise von der tatsächlich erzielten Ausnützbarkeit einer Liegenschaft bestimmt werden.

INHALTSVERZEICHNIS

1. Allgemeines 4
2. Grundstücksgebarung 4
3. Grundstücksankäufe der GESIBA 5
4. Grundstücksankäufe der AEAG 8
5. Grundstücksankäufe der STEG 10
6. Schlussbemerkung 12

Anhang
ALLGEMEINE HINWEISE 14
ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS 15

PRÜFUNGSERGEBNIS

1. Allgemeines

Die GESIBA verwaltete Ende 2005 insgesamt 44.042 Einheiten, wovon 25.076 auf Wohnungen, 16.208 auf Garagenstellplätze, 2.216 auf Einstell- und Abstellplätze, 481 auf Lokale und 61 auf sonstige Einheiten entfallen. Davon stehen insgesamt 26.706 Einheiten im Eigentum der GESIBA. Der Rest entfällt auf übereignete Erwerbshäuser und Wohnanlagen der Gemeinnützigen Wohnungsaktiengesellschaft "Wohnpark Alt-Erlaa" (AEAG), der Wiener Stadterneuerungsgesellschaft Gemeinnützige Wohnbau-, Planungs- und Betreuungsgesellschaft m.b.H. (STEG), der Gemeinde Wien und auf Stiftungshäuser, welche von der GESIBA verwaltet werden. Für die Tochtergesellschaften AEAG und STEG nimmt die GESIBA auf der Grundlage von Verträgen die Hausverwaltung und die Betreuung der Haustechnik wahr.

2. Grundstücksgebarung

Die Grundstücksgebarung der GESIBA und ihrer Tochtergesellschaften ist deshalb bedeutsam, da sie die Grundlage der vom Gesetzgeber gewünschten und im öffentlichen Gemeinwohl liegenden wichtigen Aufgabe einer kontinuierlichen Neubautätigkeit im Sinn des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG) bildet. Die gemeinnützige Wohnungswirtschaft wurde daher auch durch Körperschafts-, Kapitalertrags- und Grunderwerbssteuerbefreiungen begünstigt. Dadurch konnten sich die gemeinnützigen Wohnbauträger eine finanzielle Basis schaffen, um Grundankäufe für die Neubautätigkeit aus Eigenmittel zu finanzieren.

Bei den Herstellungskosten von Wohnhausanlagen dürfen - sofern Eigenmittel eingesetzt wurden - Eigenmittelzinsen zu dem nach WGG zulässigen Zinssatz (derzeit 3,5 %) den Baukosten angelastet und den künftigen Mietern gemäß dem Kostendeckungsprinzip verrechnet werden. Da im Regelfall die Grundstücksankäufe ausschließlich mit Eigenmittel finanziert und Grundstücke erst nach einer ca. dreijährigen Vorlaufzeit bebaut und nach rd. zweijähriger Bauzeit die Wohnungen bezogen werden, kommt dieser kostengünstigen Vorfinanzierung der künftigen Mietenentwicklung sehr entgegen.

Der stetige Ankauf von Grundstücken ist auch aus betriebswirtschaftlicher Sicht für eine kontinuierliche Auslastung der Bauabteilung und zur Erzielung von Erträgen aus der Baubetreuung und Bauaufsicht von wesentlicher Bedeutung.

Die GESIBA beschäftigte im Prüfungszeitpunkt (August 2006) insgesamt 26 Mitarbeiter in den Bereichen Planung, Projektleitung, Ausschreibung und Bauabteilung - die Gebietsbetreuung Margareten-Ost ist davon ausgenommen. Die Bautätigkeit der Gesellschaft ist auf 800 bis 1.000 Wohnungen pro Jahr ausgerichtet; bei einer durchschnittlichen zweijährigen Bauzeit können rd. 400 bis 500 Wohnungen jährlich fertig gestellt werden. Dazu kommen noch die Errichtung von Betreuungsbauten für ihre Tochtergesellschaften und fallweise Aufträge der Stadt Wien.

3. Grundstücksankäufe der GESIBA

3.1 Die GESIBA hat im Geschäftsjahr 2003 von der Stadt Wien eine Liegenschaft in Wien 20, Traisengasse/Vorgartenstraße, im Ausmaß von 943 m^2 um einen Kaufpreis von 0,58 Mio.EUR erworben, woraus sich ein Quadratmeterpreis von rd. 615,-- EUR errechnet. Der Kaufvertrag wurde am 14. Februar (Gegenzeichnung am 20. März) 2006 abgeschlossen. Anzumerken ist, dass mit dem Kaufobjekt ein Prekarium verbunden war.

3.2 Die GESIBA konnte im Stadtentwicklungsgebiet Wien 10, "Monte Laa", im Zuge eines erfolgreichen Bauträgerwettbewerbes ein weiteres Baugrundstück mit der Projektbezeichnung "Bauplatz 11.2" erwerben. Bei "Monte Laa" handelt es sich um ein Stadtentwicklungsgebiet, das durch die Überplattung der Süd-Ost-Tangente (A 23) entstanden ist und zwei Stadtteile des Bezirkes Favoriten verbindet. Der diesbezügliche Kaufvertrag wurde mit der Firma A. als Errichterin der Platte und der GESIBA mit ihrer Partnerin "GSG" Gesellschaft für Stadtentwicklung und Stadterneuerung Gemeinnützige Gesellschaft mbH (GSG) abgeschlossen. Die Baufläche weist eine Größe von 2.503 m^2 auf, wobei 4.790 von 7.103 Anteilen auf die GESIBA und 2.313 Anteile auf die GSG entfallen. Aus dem Kaufpreisanteil von 1 Mio.EUR für die GESIBA errechnet sich ein Quadratmeterpreis von rd. 592,-- EUR. Die Liegenschaft wurde am 1. August 2005 übernommen und der Kaufvertrag von den Vertragsparteien am 21. Juli, am 22. Juli und

am 8. August 2005 - also erst nach der Grundstücksübergabe - rechtsverbindlich unterzeichnet.

Dem Stadtentwicklungsgebiet liegt ein städtebauliches Konzept zu Grunde, bei dem - wie bei allen anderen Grundstücksankäufen der GESIBA auch - primär die Nutzerkosten einer Liegenschaft im Vordergrund stehen. Unter Beachtung der Widmung, der Bebauungsmöglichkeiten der Liegenschaft und der voraussichtlich erzielbaren Wohnnutzfläche, auf die die Grundstückskosten letztlich umgelegt werden, wurden pro Quadratmeter Wohnnutzfläche Kosten von rd. 222,-- EUR kalkuliert.

3.3 In Wien 2, Vorgartenstraße, wurde mit Kaufvertrag vom 19. und 27. Juli 2005 ein ehemals gewerblich genutztes Grundstück von der WIENER LINIEN GmbH & Co KG (WL KG) erworben. Auf dieser 21.405 m^2 großen Liegenschaft befindet sich die ehemalige städtische Busgarage. Das Grundstück wurde um 10,50 Mio.EUR erworben und weist einen Quadratmeterpreis von 490,-- EUR auf. Auf der Liegenschaft befindet sich eine denkmalgeschützte Bogenhalle (ehemalige Busgarage) sowie vertragsgegenständliche Einbauten der Stadt Wien, der WIENER STADTWERKE Holding AG (HO) bzw. der Republik Österreich. Die GESIBA verpflichtete sich, dem Kaufpreis von 10,50 Mio.EUR eine geschätzte förderbare Wohnnutzfläche von 42.300 m^2 und zusätzlich 240 Pkw-Abstellplätze zu Grunde zu legen. Falls eine höhere Nutzfläche von der GESIBA erzielt werden kann, wäre je Quadratmeter eine Nachzahlung von rd. 218,-- EUR und für jeden weiteren Stellplatz ein zusätzlicher Kaufpreis von nachträglich 2.725,-- EUR zu entrichten.

3.4 Vom Wiener Wirtschaftsförderungsfonds konnte die GESIBA eine Liegenschaft in Wien 20, Meldemannstraße/Winarskystraße, um 2,28 Mio.EUR am 21. Dezember 2005 erwerben. Das Grundstück weist eine Fläche von 2.359 m^2 auf; daraus ergibt sich ein Quadratmeterpreis von rd. 967,-- EUR. Gemäß Pkt. III des Vertrages ist dieser Kaufpreis vorläufig, da dem Vertrag ein Betrag von 285,42 EUR (ohne USt) pro Quadratmeter Nettowohnnutzfläche mit einer Berechnungsbasis von 8.000 m^2 Wohnnutzfläche zu Grunde liegt. Sollten mehr als 8.000 m^2 errichtet werden, wäre - gestaffelt - für weitere 200 m^2 eine Aufzahlung von 145,35 EUR/m^2, sodann für die weiteren 200 m^2 eine

Aufzahlung von 109,01 EUR/m^2 und für jeden darüber hinausgehenden Quadratmeter eine Aufzahlung von 72,67 EUR zuzüglich USt zu leisten. Der endgültige Kaufpreis wird nach Flächenprüfung durch die Magistratsabteilung 25 - Technisch-wirtschaftliche Prüfstelle für Wohnhäuser, besondere Angelegenheiten der Stadterneuerung im Auftrag der Magistratsabteilung 50 - Wohnbauförderung, Wohnhaussanierung, Wohnungsverbesserung und Aufsicht über die gemeinnützigen Bauvereinigungen spätestens fünf Jahre nach Abschluss des Kaufvertrages fällig. Derzeit ist diese Liegenschaft, ein ehemaliges Industrieareal, als "Gemischtes Baugebiet-Geschäftsviertel" der Bauklasse IV gewidmet.

3.5 In Wien 21 wurde beim Orasteig eine landwirtschaftlich genutzte Fläche im Ausmaß von 10.280 m^2 vom Wohnfonds Wien Fonds für Wohnbau und Stadterneuerung (WFW) - vormals Wiener Bodenbereitstellungs- und Stadterneuerungsfonds (WBSF) - um 2,23 Mio.EUR erworben. Das Grundstück wurde bereits als Bauland umgewidmet und weist im Vergleich zu allen übrigen Ankäufen mit rd. 217,-- EUR/m^2 den mit Abstand günstigsten Preis auf. Der Kaufvertrag wurde am 16. und 21. Dezember 2005 unterfertigt. Dem umfangreichen Vertragswerk war zu entnehmen, dass mehrere diesbezügliche Grundstücke von privaten Eigentümern im Jahr 2002 an den WBSF verkauft worden waren und in diesem Zusammenhang wiederholt auf mögliche Entsorgungskosten hingewiesen wurde, die sich aus der Beseitigung von Abfällen (Deponietype "Reststoffdeponie" oder "Massenabfalldeponie") aus einer Tiefe von mehr als vier Metern ergeben könnten. Im Vertrag ist u.a. festgehalten, dass die Haftung der seinerzeitigen Verkäufer der Höhe nach mit 7 % des Kaufpreises begrenzt wurde, wobei diese Haftung vier Jahre nach Abschluss des Kaufvertrages (wobei der WBSF - nunmehr WFW als Rechtsnachfolger - nachzuweisen hat, das keine entsorgungspflichtigen Abfälle vorhanden sind) verfällt. Ein gewisses Restrisiko, welches u.U. erst bei der Bauführung zu Tage tritt, ist somit für die Käuferin der Grundstücke nicht auszuschließen.

Stellungnahme der GESIBA Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft:

Die Kontaminierungsvereinbarung war unabänderlicher Bestandteil des Bauträgerwettbewerbes, den die GESIBA für sich ent-

scheiden konnte. Vorweg durchgeführte Probebohrungen haben das Kontaminierungsrisiko auf ein vertretbares Ausmaß reduziert.

3.6 Die GESIBA hat mit der Baurechtsbestellerin WL KG, vertreten durch die WIENER LINIEN GmbH, am 17. Dezember 2004 einen Baurechtsvertrag über die Liegenschaft in Wien 11, Simmeringer Hauptstraße, abgeschlossen. Das Grundstück weist eine Fläche von 2.551 m^2 auf, wobei die GESIBA lt. Teilungsplan 3.923 Anteile und die WIENER STADTWERKE Beteiligungsmanagement GmbH (BMG) 1.503 Anteile von 5.426 Anteilen erhält. Im Baurechtsvertrag wurde die Übergabe der Baurechtsliegenschaft mit 20. Juni 2001 festgehalten. Im Pkt. II des Vertrages wird erwähnt, dass die Miteigentumsanteile am Baurecht vorläufige sind und durch ein neues Nutzwertgutachten im Auftrag der Magistratsabteilung 16 - Wiener Schlichtungsstelle in Wohnrechtsangelegenheiten endgültig festzulegen ist. Der diesbezügliche Baurechtszins ab Übergabe des Grundstückes wurde mit 44.089,15 EUR jährlich (wertgesichert) vereinbart.

Da eine rückwirkende Festlegung von Baurechtsbedingungen grundsätzlich problematisch ist, sollte künftig in solchen Fällen ein schriftlicher Vorvertrag geschlossen werden. Auf dem gegenständlichen Baurechtsgrund befindet sich eine U-Bahn-Haltestelle samt Einbauten. Gemäß Pkt. III des Vertrages ist die gemischte Nutzung des Grundstückes in Form eines Wohn- und Geschäftshauses vorgesehen, wobei der Partnerin BMG die Errichtung von Baurechtswohnungseigentum im Sinn des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 eingeräumt wird.

Sollte das Kontrollamt die Festlegung der Miteigentumsanteile durch die Magistratsabteilung 16 als eine "rückwirkende Festlegung von Baurechtsbedingungen" ansehen, so ist dem entgegenzuhalten, dass nach Ansicht der GESIBA gerade durch die Einschaltung der neutralen Behörde sichergestellt ist, dass potenzielle Meinungsdifferenzen für die Zukunft ausgeschaltet werden können.

4. Grundstücksankäufe der AEAG

4.1 Der Wohnpark Alt-Erlaa besteht aus den Wohnblöcken A, B und C mit insgesamt 3.185 Wohnungen und 2.777 unterirdischen Garagenstellplätzen und dem Kaufpark Alt

Erlaa mit ca. 60 Geschäftslokalen und 174 Kaufparkgaragenstellplätzen. Neben Büros, Arztpraxen, Schulen und Kindergärten sind noch weitere Infrastruktureinrichtungen wie z.B. Dach- und Hallenschwimmbäder, Schlechtwetterspielplätze und Sporteinrichtungen etc. vorhanden.

Die AEAG errichtete im Jahr 1998 noch eine weitere Wohnhausanlage in Wien 23, Erlaaerplatz (In der Wiesen), die 155 Wohnungen, sieben Lokale bzw. Büros und 153 Einstellplätze umfasst. Die Anlage wurde im Jahr 2000 stiegenweise besiedelt.

4.2 Die AEAG hatte vor dem Jahr 2003 keine unbebauten Grundstücke in ihrem Portfolio. Auch in den Jahren 2003 und 2004 wurden keine Grundstücke angekauft. Erst im Jahr 2005 erfolgte - entsprechend einer Empfehlung des Kontrollamtes - der Ankauf von zwei Liegenschaften. Grundsätzlich ist eine laufende Bautätigkeit im Sinn des WGG, wobei auch eine Großinstandsetzung als "Neubautätigkeit" qualifiziert wird. Bei Ausübung einer reinen Verwaltungstätigkeit durch die AEAG gem. § 39 WGG wäre allerdings eine Nachversteuerung der Kapitalverwendungsrücklage gem. § 6a Körperschaftssteuergesetz 1988 (KStG 1988) im Ausmaß eines 20 %-igen Zuschlages - das ergäbe einen Steuersatz von insgesamt 30 % - nach fünf Jahren die Folge. Der Vorstand der AEAG hat diesem Umstand durch die Genehmigung des Ankaufes der beiden Liegenschaften im 11. Bezirk in seiner 155. Aufsichtsratsitzung vom 12. Oktober 2005 bereits entgegen gewirkt.

4.3 Beim ersten Ankauf handelt es sich um eine 4.274 m^2 große Liegenschaft in Wien 11, Simmeringer Hauptstraße (ehemalige Tankstelle der Firma O.), mit einem vorläufigen Kaufpreis von 0,96 Mio.EUR inkl. Nebenkosten zuzüglich 20 % USt zuzüglich einer Kaufpreisaufzahlungsverpflichtung in Höhe von 180,-- EUR/m^2 Mehrfläche (zuzüglich 20 % USt). Die eventuellen Mehrflächen stehen im Zusammenhang mit einem laufenden Umwidmungsverfahren bei der Magistratsabteilung 21 B - Stadtteilplanung und Flächennutzung Süd-Nordost, woraus sich eine Mehrfläche von 2.127 m^2 ergeben könnte. Somit könnten rd. 100 Wohnungseinheiten - bei Vorliegen einer entsprechenden Widmung - errichtet werden, wobei nach Genehmigung der Widmung mit Ende des Jahres 2006 und nach Zustimmung des Grundstücksbeirates ein Baubeginn bis Mitte des Jahres 2008 möglich sein könnte.

Die Einschau in den Kaufvertrag ergab, dass die Firma O. bereits eine entsprechende Entsorgung vorhandener Kontaminierungen vorgenommen hat und eventuelle Reststoffdeponieklassen von der Verkäuferin zu tragen wären. Die Vertragserrichtungskosten betragen 3 % der Kaufsumme. Darüber hinaus fielen noch Kosten für die Abgeltung einer Kaufoption an. Hiebei wurden Provisionen und ein Abtretungsentgelt vereinbart, welches noch Gegenstand von weiteren Verhandlungen sein soll.

Das Grundstück ist derzeit als Betriebsbaugebiet gewidmet. Bis Ende 2006 ist die Umwidmung auf W III bzw. W IV zu erwarten.

4.4 Der zweite Ankauf betrifft ein Grundstück in Wien 11, Simmeringer Hauptstraße (ebenfalls eine ehemalige Tankstelle der Firma O.). Das Grundstück weist eine Größe von 1.785 m^2 auf, wofür ein Kaufpreis von 0,39 Mio.EUR entrichtet wurde. Bei dieser Grundstückstransaktion sind ähnlich hohe Nebenkosten wie bei der erstgenannten Liegenschaft zu erwarten.

4.5 Im Wirtschaftsjahr 2006 der AEAG wurden im Finanzplan für obige Grundstücksankäufe 1,50 Mio.EUR budgetiert. In der Kapitalverwendungsrücklage sind per Ende 2004 0,88 Mio.EUR ausgewiesen. Diese wurden aus den Erträgen bzw. dem Eigenkapital der Gesellschaft dotiert. Auf Grund der guten Liquidität der Gesellschaft ist eine Finanzierung der Grundstücksankäufe problemlos möglich.

5. Grundstücksankäufe der STEG

5.1 Die STEG verwaltete Ende des Jahres 2004 auf Basis eines Betreuungsvertrages mit der GESIBA insgesamt 2.462 Einheiten (ohne Motorradabstellplätze), wovon 1.242 auf Wohnungen, 1.193 auf Garagenplätze, zwölf auf Lokale und 15 auf Abstellplätze und sonstige Einheiten entfielen.

Die Gesellschaft übte in den Jahren 2002 und 2003 keine Bautätigkeit aus. Erst in den Jahren 2004 und 2005 wurde mit dem Bau neuer Wohnhausanlagen begonnen. Für das Jahr 2006 ist der Baubeginn von zwei weiteren Bauvorhaben mit insgesamt 61 Wohnungseinheiten geplant. Der Ankauf von Grundstücken ist im Geschäftsjahr 2006 nicht vorgesehen.

5.2 Die zuletzt von der STEG getätigten Grundankäufe betrafen die Liegenschaft in Wien 10, Siccardsburggasse, (Unterfertigung des Vertrages: 10. Juni 2002) im Ausmaß von 1.201 m^2 (Preis: 665,61 EUR/m^2) und die im Miteigentum (gemeinsam mit der GSG) stehende Liegenschaft in Wien 10, Monte Laa-"Bauplatz 8.2" (Unterfertigung des Vertrages: 31. März sowie am 6. und 13. April 2004) mit 4.586 m^2 (Preis: 421,52 EUR/m^2). Bei Monte Laa-"Bauplatz 8.2" handelt es sich um Objekte mit Wohnungen, Büros, Garagen, Schulen, Grünflächen etc., die durch die teilweise Überplattung der A 23 errichtet werden konnte.

Die Wohnhausanlage in Monte Laa-"Bauplatz 8.2" (Baubeginn: 3. Mai 2004) mit 66 Wohnungen und 44 Garagenstellplätzen wurde Ende des Jahres 2005 fertig gestellt und bezogen. Im Wirtschaftsplan 2006 scheint diese Wohnhausanlage unter der neuen Adresse Wien 10, Emil-Fucik-Gasse, auf, wobei die Fertigstellung mit 1. Quartal 2006 angegeben wurde.

5.3 Ein weiterer Grundstücksankauf der STEG in Wien 21, Rautenkranzgasse, erfolgte am 18. März und am 4. April 2005. Verkäufer war der WFW. Die Liegenschaft weist lt. Kaufvertrag eine Fläche von 584 m^2 mit einem Quadratmeterpreis von rd. 449,-- EUR auf. Geplant ist der Bau von 14 Wohneinheiten ab dem 2. Quartal 2006.

Alle Bauvorhaben der STEG wurden von der GESIBA als Baubetreuerin abgewickelt; die diesbezüglichen Honorare für Bauverwaltung, Bauaufsicht und Architektenleistungen wurden der STEG verrechnet.

Der Grundstücksankauf erfolgte im Zuge eines gewonnenen Bauträgerwettbewerbes, der Baubeginn ist mit Ende 2006/Anfang 2007 vorgesehen.

Abschließend darf noch darauf hingewiesen werden, dass die GESIBA im Jahr 2005 einen weiteren Bauträgerwettbewerb in Wien 22, Pelargonienweg, gewonnen hat (ca. 115 Wohneinheiten). Der diesbezügliche Kaufvertrag befindet sich bei der Magis-

tratsabteilung 69 - Liegenschaftsmanagement im Stadium der Ausfertigung.

6. Schlussbemerkung

Im Prüfungszeitraum der Jahre 2002 bis 2005 waren alle Grundstücksankäufe im Zusammenhang mit der Errichtung geförderter Wohnhausanlagen der GESIBA vom Grundstücksbeirat zu genehmigen. Projekte mit mehr als 300 Wohneinheiten sind grundsätzlich über einen Bauträgerwettbewerb abzuwickeln. Eine entsprechende Bebauungsplanung mit detaillierter Kostenkalkulation, die auch die künftige Mietenentwicklung zu berücksichtigen hat, ist somit wesentlich und bedeutsam. Durch diese Rahmenbedingungen sind die von der GESIBA zu erbringenden Vorleistungen entsprechend umfangreich.

Die von der Gesellschaft zu entrichtenden Grundstückspreise wiesen im Betrachtungszeitraum - entsprechend der allgemeinen Entwicklung am Immobilienmarkt - eine steigende Tendenz auf. Die endgültigen Kaufpreise werden von der tatsächlich erzielten Ausnützbarkeit einer Liegenschaft bestimmt.

Das Kontrollamt ermittelte im gegenständlichen Bericht hinsichtlich der einzelnen Grundstückserwerbe jeweils den Preis pro Quadratmeter Grundfläche. Dieser Preis ist insoweit von beschränkter Aussagekraft, als dabei eine wesentliche Wertkomponente, nämlich die Bebaubarkeit eines Grundstückes, unberücksichtigt bleibt. Die GESIBA nimmt daher beim Ankauf einer Liegenschaft immer auch auf deren Bebaubarkeit, d.h. auf die erzielbare Wohnnutzfläche bedacht. Umgelegt auf die Wohnnutzfläche bewegen sich die Grundstückskosten der vom Kontrollamt geprüften Transaktionen in einer Bandbreite zwischen 200,-- EUR/m^2 und 260,-- EUR/m^2 Wohnnutzfläche.

Bei Liegenschaften, die vom WFW oder im Rahmen von Bauträgerwettbewerben zur Verfügung gestellt werden, sind bereits im Vorfeld des Erwerbes das Preis/Leistungs-

verhältnis eines Grundstücksankaufes zu analysieren und abzuklären. Die GESIBA ist bemüht, unter Einbeziehung der Stadtplanung (Infrastrukturanalyse, Stadtentwicklung), der Flächenwidmung (mögliche Bebauungsdichte), der Kriterien der Wohnbauförderung und in Entsprechung der Rahmenbedingungen der Bauträgerwettbewerbe eine adäquate Bebauung - auch im Sinn der Wohnungsqualität der künftigen Bewohner - sicherzustellen.

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

Der Kontrollamtsdirektor:
Dr. Erich Hechtner
Wien, im September 2006

ALLGEMEINE HINWEISE

Soweit in diesem Bericht personenbezogene Bezeichnungen nur in männlicher Form angeführt sind, beziehen sie sich auf Frauen und Männer in gleicher Weise. Rundungsdifferenzen bei der Darstellung von Berechnungen wurden nicht ausgeglichen.

Schützenswerte personenbezogene Daten wurden im Sinn der rechtlichen Verpflichtung zum Schutz derartiger Daten anonymisiert, auf die Wahrung von Geschäfts- und Betriebsgeheimnissen wurde bei der Abfassung des Berichtes Bedacht genommen. Es wird um Verständnis gebeten, dass dadurch die Lesbarkeit des Berichtes beeinträchtigt sein könnte.

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

A 23	Süd-Ost-Tangente
AEAG	Gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft "Wohnpark Alt-Erlaa"
BMG	WIENER STADTWERKE Beteiligungsmanagement GmbH
GESIBA	GESIBA Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft
GSG	"GSG" Gesellschaft für Stadtentwicklung und Stadterneuerung Gemeinnützige Gesellschaft mbH
STEG	Wiener Stadterneuerungsgesellschaft Gemeinnützige Wohnbau-, Planungs- und Betreuungsgesellschaft m.b.H.
WBSF	Wiener Bodenbereitstellungs- und Stadterneuerungsfonds
WFW	Wohnfonds Wien Fonds für Wohnbau und Stadterneuerung
WGG	Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz
WL KG	WIENER LINIEN GmbH & Co KG