



Rechnungshof
Österreich

Unabhängig und objektiv für Sie.

Bericht des Rechnungshofes

GESIBA Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft

III-68 der Beilagen zu den Stenographischen Protokollen des Nationalrates XXVI. GP

Reihe BUND 2017/63

Reihe WIEN 2017/13



Vorbemerkungen

Vorlage

Der Rechnungshof erstattet dem Nationalrat gemäß Art. 126d Abs. 1 Bundes–Verfassungsgesetz und dem Gemeinderat der Stadt Wien gemäß Art. 127 Abs. 6 Bundes–Verfassungsgesetz nachstehenden Bericht über Wahrnehmungen, die er bei einer Gebarungsüberprüfung getroffen hat.

Berichtsaufbau

In der Regel werden bei der Berichterstattung punktweise zusammenfassend die Sachverhaltsdarstellung (Kennzeichnung mit 1 an der zweiten Stelle der Textzahl), deren Beurteilung durch den Rechnungshof (Kennzeichnung mit 2), die Stellungnahme der überprüften Stelle (Kennzeichnung mit 3) sowie die allfällige Gegenäußerung des Rechnungshofes (Kennzeichnung mit 4) aneinandergereiht. Das in diesem Bericht enthaltene Zahlenwerk beinhaltet allenfalls kaufmännische Auf– und Abrundungen.

Der vorliegende Bericht des Rechnungshofes ist nach der Vorlage über die Website des Rechnungshofes „<http://www.rechnungshof.gv.at>“ verfügbar.

IMPRESSUM

Herausgeber: Rechnungshof
1031 Wien,
Dampfschiffstraße 2
<http://www.rechnungshof.gv.at>

Redaktion und Grafik: Rechnungshof
Herausgegeben: Wien, im Dezember 2017

AUSKÜNFTE

Rechnungshof
Telefon (+43 1) 711 71 - 8644
Fax (+43 1) 712 49 17
E-Mail presse@rechnungshof.gv.at

[facebook/RechnungshofAT](https://www.facebook.com/RechnungshofAT)
Twitter: @RHSprecher

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	6
Kurzfassung	9
Kenndaten	12
Prüfungsablauf und –gegenstand	13
Wohnungsgemeinnützigkeit	13
Grundsätze	13
Entgelt (Miete) nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz	15
Rechtliche und organisatorische Rahmenbedingungen	19
Unternehmensgegenstand	19
Unternehmensstrategie	22
Eigentümer und Beteiligungen	26
Betreuungsverträge	27
Konzernvertrag mit Wien Holding GmbH	29
Wirtschaftliche Lage	31
Überblick	31
Verzinsung der Eigenmittel	35
Bewertungsreserve	37
Auslaufannuität	40
Verwohung	44
Rücklagen	46
Betriebskosten	47
Wohnungsverkäufe	49
Rechtsgrundlagen der Wohnungsverkäufe und Kaufpreisermittlung	49
Nachträgliche Verkäufe von Eigentumswohnungen	53
Errichtung und Verkauf von Eigentumswohnungen	56

Wohnungsvergabe _____	62
Vergabevoraussetzungen _____	62
Vormerkung _____	62
Vergabe zur erstmaligen Miete _____	64
Vergabe von geförderten und frei finanzierten Eigentumswohnungen ____	65
Vergabe bei Wiedervermietung _____	66
Vergabewesen _____	69
Grundlagen und Ablauf der Vergabeverfahren _____	69
Überprüfung von Auftragsvergaben im Zeitraum 2011 bis 2014 _____	71
Personalwesen _____	74
Ordnungsgemäße Geschäftsführung und Geschäftsgebarung _____	74
Bezugsbegrenzungen durch das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz _____	76
Organisationsstruktur _____	80
Genderaspekte bei der Besetzung von Führungspositionen _____	81
Kosten für die Organe _____	81
Personalstand und Personalaufwand _____	83
Gehaltssystem und freiwillige Sozialleistungen _____	86
Überstunden _____	89
Verträge der Vorstandsmitglieder _____	89
Gewährung von Leistungsprämien _____	91
Nebenbeschäftigungen _____	92
Einhaltung der Bezugsgrenzen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes _	93
Prüfung der Einhaltung der Bezugsgrenzen _____	95
Pensionsaufwand _____	98
Internes Kontrollsystem, Korruptionsprävention und Interne Revision _____	103
Schlussempfehlungen _____	107
Anhang: Entscheidungsträgerinnen und Entscheidungsträger _____	113

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Bebauungsfähiger Grundstücksbestand 2011 bis 2014 _____	19
Tabelle 2:	Fertiggestellte Verwaltungseinheiten 2011 bis 2014 _____	20
Tabelle 3:	Vermietete Verwaltungseinheiten (31. Dezember 2014) _____	21
Tabelle 4:	Wirtschaftliche Entwicklung 2011 bis 2014 _____	31
Tabelle 5:	Operatives Ergebnis 2011 bis 2014 _____	32
Tabelle 6:	Verzinsung der Eigenmittel von 2011 bis 2014 _____	36
Tabelle 7:	Eigenkapital und Bewertungsreserve 2011 bis 2014 _____	39
Tabelle 8:	Entwicklung Auslaufannuität jeweils im Mai der Jahre 2005 bis 2014 _____	42
Tabelle 9:	Entwicklung Auslaufannuität und Absetzung für Abnutzung bis 2100 _____	42
Tabelle 10:	Verwohung 2011 bis 2014 _____	45
Tabelle 11:	Entwicklung der Rücklagen für Mietausfalls- und Leerstandskosten 2011 bis 2014 _____	46
Tabelle 12:	Betriebskosten 2011 bis 2014 _____	47
Tabelle 13:	Ergebnis aus den nachträglichen Verkäufen von Eigentumswohnungen gemäß §§ 15b und 15c WGG _____	53
Tabelle 14:	Herstellungskosten der Eigentumswohnungen (einschließlich Garagen im Wohnungseigentum) in Wien 22, Industriestraße _____	57
Tabelle 15:	Neu errichtete und wiedervermietete Wohnungen 2011 bis 2014 _____	62
Tabelle 16:	Berechnung des Höchstsatzes (Bundesbeamtenbezug) _____	77
Tabelle 17:	Kosten der Organe 2011 bis 2014 _____	82

Tabelle 18: Personalstand und Personalaufwand (jeweils aktives Personal) 2011 bis 2014 _____	84
Tabelle 19: Aufgliederung der Bezüge des Vorstands und der Angestellten 2014 _____	86
Tabelle 20: Zulagen und Prämien 2014 _____	87
Tabelle 21: Aufwendungen für Pensionszusagen und Pensionszahlungen 2011 bis 2014 _____	100

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Entgelt-(Miet-)Bestandteile gemäß § 14 Abs. 1 Z 1 bis Z 9 WGG _____	17
Abbildung 2:	Eigentümer- bzw. Beteiligungsstruktur _____	26
Abbildung 3:	Systemskizze – Bewertungsreserve _____	38
Abbildung 4:	Systemskizze – Auslaufannuität ab Ende Kapitaltilgung inklusive Entwicklung Bewertungsreserve _____	41
Abbildung 5:	Aufgliederung Betriebskosten 2014 _____	48
Abbildung 6:	Ansätze zur nachträglichen Preisermittlung gemäß § 23 Abs. 4c WGG _____	51
Abbildung 7:	Organigramm _____	80

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
AEAG	Gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft Wohnpark Alt-Erlaa
ASVG	Allgemeines Sozialversicherungsgesetz, BGBl. Nr. 189/1955 i.d.g.F.
BGBL.	Bundesgesetzblatt
BMWFW	Bundesministerium für Wissenschaft, Forschung und Wirtschaft
bspw.	beispielsweise
B-VG	Bundes-Verfassungsgesetz, BGBl. Nr. 1/1930 i.d.g.F.
ERVO 1994	Entgelttrichtlinienverordnung 1994, BGBl. Nr. 924/1994 i.d.g.F.
EuGH	Europäischer Gerichtshof
EUR	Euro
GESIBA	GESIBA Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft
GMB	„GASOMETER-MALL“ Beteiligungsgesellschaft m.b.H.
GME	„GASOMETER-MALL“ Errichtungs- und Betriebsgesellschaft m.b.H.
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
HOA 2002	Honorarordnung für Architekten, Auflage 2002
i.d.(g.)F.	in der (geltenden) Fassung
IKS	Internes Kontrollsystem
inkl.	inklusive
i.V.m.	in Verbindung mit
KFZ	Kraftfahrzeug
LGBl.	Landesgesetzblatt
m ²	Quadratmeter
MA	Magistratsabteilung
Mio.	Million(en)
m.b.H.	mit beschränkter Haftung
Nr.	Nummer
p.a.	per annum
rd.	rund
RH	Rechnungshof

STEG	Wiener Stadterneuerungsgesellschaft, Gemeinnützige Wohnbau-, Planungs- und Betreuungsgesellschaft m.b.H.
S.	Seite(n)
TZ	Textzahl(en)
u.a.	unter anderem
USt	Umsatzsteuer
VBÄ	Vollbeschäftigungsäquivalent(e)
WGEG	WGEG Wiener Gemeindewohnungs Entwicklungsgesellschaft m.b.H.
WGG	Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz, BGBl. Nr 139/1997 i.d.g.F.
Z	Ziffer
z.B.	zum Beispiel

Bericht des Rechnungshofes

GESIBA Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft



Wirkungsbereich

Bundesministerium für Wissenschaft, Forschung und Wirtschaft

Stadt Wien

GESIBA Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft

Kurzfassung

Prüfungsziel

Der RH überprüfte von November 2015 bis Februar 2016 die Gebarung der gemeinnützigen Bauvereinigung GESIBA Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft (**GESIBA**). Die GESIBA ist im Eigentum der Stadt Wien (99,97 %) und des Österreichischen Siedlerverbands (0,03 %). Ziele der Überprüfung waren u.a. die Beurteilung der wirtschaftlichen Lage, der Wohnungsvergabe und der Wohnungsverkäufe sowie der Angemessenheit des Personalaufwands. Die Errichtung von Wohnhausanlagen war nicht Gegenstand dieser Gebarungsüberprüfung. Der überprüfte Zeitraum umfasste die Jahre 2011 bis 2014. (**TZ 1**)

Wirtschaftliche Lage

Die GESIBA hatte nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz günstigen Wohnraum unter Einhaltung des Kostendeckungsprinzips bereitzustellen. Gleichzeitig räumte ihr das Gesetz die Möglichkeit ein, Gewinne zu erzielen. Die GESIBA befand sich damit in einem Spannungsfeld zwischen der Bereitstellung von preisgünstigem Wohnraum und der Erwirtschaftung von Jahresüberschüssen. Sie erwirtschaftete von 2011 bis 2014 — bei jährlichen Umsatzerlösen zwischen 111,10 Mio. EUR (2011) und 124,54 Mio. EUR (2014) — Jahresüberschüsse zwischen 20,64 Mio. EUR (2011) und 30,46 Mio. EUR (2014). Die größten Umsatzerlöse resultierten aus Mieteinnahmen. Daher empfahl der RH, die Jahresüberschüsse bzw. Gewinne im Sinne der Gemeinnützigkeit — ungeachtet der erforderlichen Eigenkapitalstärkung zur Gewährleistung der Tragfähigkeit hinsichtlich des für die GESIBA vorhandenen Risikopotenzials — auch an die Mieterinnen und Mieter weiterzugeben. (**TZ 2, TZ 3, TZ 9**)

Die GESIBA schöpfte weitgehend die Möglichkeiten des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes zur Erreichung von Jahresüberschüssen aus. Maßgebliche Komponenten waren insbesondere die Verzinsung der Eigenmittel, die Bewertungsreserve, die Auslaufannuität, die Verwohnung und die Rücklagenbildung. (TZ 10 bis TZ 14)

Personalaufwand

Einzelne zusätzliche Leistungen an die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter waren im Sinne der gebotenen Sparsamkeit kritisch zu hinterfragen. Im Jahr 2014 zahlte die GESIBA an ihr Personal (Arbeiter und Angestellte) rd. 2,27 Mio. EUR für rd. 29 verschiedene Zulagen, Prämien und sonstige freiwillige Leistungen aus. (TZ 32)

Sowohl die Vorstandsmitglieder als auch die leitenden Angestellten mit Prokura hatten Überstundenpauschalen zwischen zehn und 40 Stunden monatlich in ihren Dienstverträgen — und zwar unabhängig von sonstigen gewährten Zulagen bzw. Prämien — vereinbart. (TZ 33)

Die GESIBA zahlte den Vorstandsmitgliedern, aber auch in Einzelfällen angestellten Führungskräften, Leistungsprämien aus. Dabei wurden keine klaren Kriterien für die Außergewöhnlichkeit von Leistungen bzw. eine betragliche Abstufung der Prämie festgelegt. Darüber hinaus entsprachen gewinnabhängige Prämien nicht den Zielsetzungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes, weil sie dem Grundsatz der Kostendeckung bzw. der nur eingeschränkten Gewinnerzielung entgegenstanden. (TZ 35)

Der Monatsbezug eines Vorstandsmitglieds der GESIBA lag im Jahr 2014 um rd. 12,7 % über der monatlichen Bezugsgrenze des § 26 Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz. Sein Jahresbezug 2014 lag über dem doppelten Jahresbezug einer Sektionsleitung im Bundesdienst und zugleich um rd. 25 % auch über dem höchstmöglichen Jahresbezug des Bürgermeisters der Stadt Wien. (TZ 37)

Die monatlichen Bezüge der fünf Prokuristen (leitende Angestellte) der GESIBA lagen im Jahr 2014 nur knapp unter dem Höchstsatz des Endbruttobezugs für Bundesbeamtinnen und -beamte der Dienstklasse IX und damit knapp unterhalb der Höchstgrenze des § 26 Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz. (TZ 37)

Die GESIBA gewährte ihren ehemaligen Vorstandsmitgliedern teilweise großzügige Pensionen, die im Jahr 2014 mehr als das Doppelte der ASVG-Höchstpensionen betragen. (TZ 39)

Im Jahr 2014 betrug die Aufwendungen für die Pensionszahlungen an vier ehemalige Vorstandsmitglieder bzw. Geschäftsführer insgesamt rd. 453.600 EUR (ohne Dotierung von Pensionsrückstellungen). (TZ 39)

Wohnungsvergabe

Wohnungssuchende konnten sich für ein bestehendes oder für ein in Bau befindliches Objekt vormerken lassen. Ende November 2015 lagen mehr als 27.000 Anmeldungen für vier Wohnbauobjekte vor. Für wiedervermietete Wohnungen (in bestehenden Wohnanlagen) waren Ende 2015 rd. 20.000 Personen vorgemerkt. (TZ 20)

In Einzelfällen wurden Ansuchen bei besonderem sozialen Hintergrund (z.B. Wohnungswerberinnen und –werber mit körperlichen oder geistigen Beeinträchtigungen, akuter Wohnungsnot, besonderer Notlage) geprüft und gegebenenfalls bei bestimmten Wohnungsanboten berücksichtigt. Es gab keine internen Richtlinien, welchen Personengruppen eine solche Bevorzugung gewährt werden durfte und wie in einem solchen Fall vorzugehen war. Die Entscheidungsgründe und die Vergabe wurden nicht dokumentiert. (TZ 21)

Für die Vergabe von wiederzuvermietenden Wohnungen schlug das dafür verwendete IT-Programm infrage kommende Wohnungswerberinnen und –werber in der vorliegenden Vormerkreihenfolge vor. Diese Liste konnte von der Sachbearbeiterin bzw. vom Sachbearbeiter der GESIBA ohne Angabe von Gründen verändert werden. (TZ 23)

Gemäß § 11 Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz haben lediglich Personen Anspruch auf eine geförderte Wohnung, die einen dringenden Wohnbedarf nachweisen können und deren Haushaltseinkommen einen vordefinierten Betrag nicht übersteigt. (TZ 19)

Bei diversen Vormerkungen war der dringende Wohnbedarf zu hinterfragen. So waren einige Wohnungswerberinnen und –werber zwar seit vielen Jahren als wohnungssuchend vorgemerkt, hatten aber bereits Dutzende Angebote abgelehnt. Vormerkungen konnten auch ruhend gestellt werden. Das bewirkte, dass sich Personen ohne aktuellen Wohnbedarf vormerken lassen konnten, um im Fall eines späteren Bedarfs ohne oder mit stark reduzierten Wartezeiten eine Wohnung zu erhalten. (TZ 23)

Die GESIBA nahm die Vergabe und Veräußerung der Eigentumswohnungen in der Wohnhausanlage Wien 22, Industriestraße, nicht durchgehend nach Kriterien des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (Wohnungsbedarf, Haushaltsgröße, Einkommensverhältnisse) vor. Sie veräußerte drei Eigentumswohnungen an eine Immo-

lienverwaltungsgesellschaft, welche die Wohnungen zur gewerblichen Vermietung erwarb und eine Wohnung mit einem Gewinn von rd. 156.000 EUR gegenüber dem Anschaffungspreis weiterverkaufte. (TZ 18, TZ 22)

Kenndaten

GESIBA Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft					
Rechtsgrundlagen	Wohnungsgemeinnützigkeitgesetz (WGG), BGBl. Nr. 139/1997 i.d.g.F, Entgelttrichtlinienverordnung 1994 (ERVO 1994), BGBl. Nr. 924/1994 i.d.g.F.				
Gegenstand	Errichtung, Vermietung und Verwaltung von Wohnungen und Geschäftslokalen sowie die Erbringung von Planungs- und Bauaufsichtsleistungen				
Rechtsform	Aktiengesellschaft				
Gründung	1921				
Sitz	Wien				
Eigentümer	Stadt Wien (99,97 %), Österreichischer Siedlerverband (0,03 %)				
Stammkapital	85,64 Mio. EUR				
	2011	2012	2013	2014	2015
	in Mio. EUR				
Umsatz	111,10	115,78	121,73	124,54	127,80
Jahresüberschuss	20,64	25,77	28,35	30,46	26,74
Anlagevermögen	1.175,37	1.211,86	1.255,81	1.304,55	1.326,93
Bilanzsumme	1.350,69	1.435,45	1.470,58	1.497,00	1.525,96
Eigenkapital ¹	395,56	424,44	452,63	482,94	509,53
Bilanzgewinn	2,66	9,39	9,59	11,72	9,83
Bautätigkeit (Bauvolumen)	61,87	57,70	67,50	94,30	39,90
	Anzahl in Einheiten				
Bautätigkeit (Fertigstellung in Verwaltungseinheiten, inkl. Garagen und Abstellplätzen)	606	494	326	766	91
	Anzahl				
Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter	369	374	375	382	388
Vollzeitäquivalente	359	364	365	372	378

¹ inkl. Bewertungsreserve aufgrund von Entschuldung

Prüfungsablauf und –gegenstand

1 Der RH überprüfte von November 2015 bis Februar 2016 die Gebarung der gemeinnützigen Bauvereinigung GESIBA Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft (**GESIBA**), die zu 99,97 % im Eigentum der Stadt Wien stand.

Ziele der Überprüfung waren,

- die wirtschaftliche Lage der GESIBA,
- die Wohnungsvergaben und die Wohnungsverkäufe,
- die Einhaltung relevanter vergaberechtlicher Bestimmungen und
- die Angemessenheit des Personalaufwands

zu beurteilen. Ferner gab der RH einen Überblick über die Beteiligungen der GESIBA.

Die Errichtung von Wohnhausanlagen war nicht Gegenstand dieser Gebarungsüberprüfung, zumal der RH zuletzt im Jahr 2013 die Errichtung einer GESIBA Wohnhausanlage überprüft und darüber berichtet hatte (Reihe Wien 2015/2).

Der überprüfte Zeitraum umfasste die Jahre 2011 bis 2014. Soweit erforderlich, nahm der RH auch auf frühere bzw. aktuellere Entwicklungen Bezug.

Soweit im Prüfungsergebnis nicht ausdrücklich anders angegeben, enthalten die angeführten Beträge keine Umsatzsteuer.

Zu dem im Februar 2017 übermittelten Prüfungsergebnis nahmen die GESIBA im März 2017 sowie das BMWFV und die Stadt Wien im Mai 2017 Stellung. Der RH erstattete seine Gegenäußerung im Dezember 2017.

Wohnungsgemeinnützigkeit

Grundsätze

2 (1) Das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (**WGG**)¹ basiert auf dem Kompetenztatbestand Volkswohnungswesen des Art. 11 Abs. 1 Z 3 B-VG². Unter diesem Begriff wird die Wohnungsfürsorge für die Bezieherinnen und Bezieher von kleinen und mittleren Einkommen verstanden. Zweck der Wohnungsgemeinnützigkeit ist die Herstellung von Wohnungen zu erschwinglichen, unter dem allgemeinen Marktniveau liegenden Preisen.

¹ BGBl. Nr. 139/1979 i.d.F. BGBl. I Nr. 157/2015

² BGBl. Nr. 1/1930 i.d.g.F.

(2) Gemeinnützige Bauvereinigungen haben gemäß der Grundsatzbestimmung³ des für sie maßgeblichen WGG ihre Tätigkeit unmittelbar auf die Erfüllung dem Gemeinwohl dienender Aufgaben des Wohnungs- und Siedlungswesens zu richten, ihr Vermögen der Erfüllung solcher Aufgaben zu widmen und ihren Geschäftsbetrieb regelmäßig prüfen und überwachen zu lassen.

Gemeinnützige Bauvereinigungen sind von der Gewerbeordnung 1994 ausgenommen, von Ertragssteuern befreit und erhalten — wie auch andere Bauträger — Wohnbauförderungsmittel. Diesen Vorteilen stehen einerseits Beschränkungen des Geschäftsbetriebs, der Gewinnerzielung (Prinzip der Preisangemessenheit, Kostendeckungsprinzip) und der Gewinnausschüttung sowie andererseits die Vermögensbindung und die regelmäßige Kontrolle gegenüber. Die Bezüge von Vorstandsmitgliedern, Geschäftsführerinnen und Geschäftsführern sowie Angestellten dürfen bestimmte Grenzen nicht übersteigen.

(3) Für die Überlassung des Gebrauchs einer Wohnung aus dem Titel eines Miet- oder sonstigen Nutzungsvertrags müssen die Mieterinnen und Mieter ein angemessenes und kostendeckendes Entgelt (Miete) zahlen.

Die im Jahr 1995 in Kraft getretene Entgeltrichtlinienverordnung 1994 (**ERVO 1994**)⁴ ist eine auf dem WGG basierende Verordnung des Bundesministers für Wirtschaft und Arbeit. Sie enthält Bestimmungen für die Berechnung des angemessenen Entgelts.

(4) Gemeinnützige Bauvereinigungen dürfen nur jene Tätigkeiten ausüben, die ihnen das WGG ausdrücklich gestattet. Es werden dabei drei Gruppen von zulässigen Geschäften unterschieden:

- Das Hauptgeschäft umfasst den Kernbereich gemeinnütziger Bau- und Verwaltungstätigkeit, nämlich die Errichtung und Verwaltung von Wohnungen und Heimen sowie Sanierungen größeren Umfangs.
- Daneben darf eine gemeinnützige Bauvereinigung in beschränktem Umfang Nebengeschäfte betreiben, bspw. die Errichtung und Verwaltung von Geschäftsräumen sowie von Abstell- und Einstellplätzen (Garagen).
- Andere im Rahmen ordnungsgemäßer Wirtschaftsführung notwendige Geschäfte (Zusatzgeschäfte) bedürfen der Zustimmung der jeweiligen Landesregierung.

³ § 1 Abs. 2 WGG

⁴ BGBl. Nr. 924/1994 i.d.g.F.

Die Beteiligung der GESIBA an der „GASOMETER-MALL“ Beteiligungsgesellschaft m.b.H., die Mitwirkung an der Errichtung, an der Baubetreuung und am Betrieb der „Gasometer-Mall“ sowie die indirekte Beteiligung an der „GASOMETER-MALL“ Errichtungs- und Betriebsgesellschaft m.b.H. waren nach den Bestimmungen des WGG Zusatzgeschäfte, die von der Landesregierung zu genehmigen waren. Die diesbezüglichen Genehmigungen hatte die Wiener Landesregierung in den Jahren 1998 bis 2002 erteilt.

(5) Das von gemeinnützigen Bauvereinigungen nach den Grundsätzen ordnungsgemäßer Wirtschaftsführung erwirtschaftete Eigenkapital ist im Sinne eines Generationenausgleichs gemäß § 1 Abs. 3 WGG zur Sicherung einer nachhaltigen Wohnversorgung bestehender und zukünftiger Nutzer auf Dauer für Zwecke des gemeinnützigen Wohnungswesens gebunden und zu verwenden.

Entgelt (Miete) nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz

3.1

(1) Das WGG orientiert sich bei der Entgeltbildung am Grundsatz der Kostendeckung. Das bedeutet, dass das Entgelt nicht höher, aber auch nicht niedriger sein darf, als dies zur Deckung der gesamten Herstellungs- und Bewirtschaftungskosten sowie zur Bildung einer im WGG geregelten Rücklage erforderlich ist.

Die Entgeltrichtlinienverordnung 1994 räumte daneben Gewinnerzielungsmöglichkeiten ein. Diese resultierten bspw. aus der Verrechnung von Eigenmittelzinsen im gesetzlichen Höchstausmaß von 3,5 % oder der Verrechnung von Pauschalbeträgen anstelle von niedrigeren tatsächlichen Kosten an die Mieterinnen und Mieter.

(2) Ausgangspunkt für die Ermittlung des Entgelts sind die gesamten Herstellungskosten. Diese setzen sich aus

- den Grundkosten,
- den Anschließungskosten,
- den Baukosten⁵ und
- den sonstigen Kosten, wie Bauverwaltungs-⁶ und Finanzierungskosten,

zusammen.

⁵ einschließlich notwendiger Rückstellungen

⁶ je nach Objektgröße pauschal zwischen höchstens 3 % und 3,5 % der nachweislich aufgewendeten Baukosten gemäß § 4 Abs. 3 Entgeltrichtlinienverordnung 1994

(3) Die Grundkosten beinhalten die Anschaffungskosten des Grundstücks sowie allenfalls deren Wertsicherung. Diese besteht entweder in einer Aufwertung gemäß dem Verbraucherpreisindex für den Zeitraum zwischen Anschaffung des Grundstücks und Bezug der Wohnung oder durch Hinzurechnung der — je nach Finanzierungsart angefallenen — Zinsen für Fremd- bzw. Eigenmittel der gemeinnützigen Bauvereinigungen⁷ abzüglich der Finanzierungsbeiträge der Mieterinnen und Mieter. Für den Einsatz von Eigenmitteln darf die gemeinnützige Bauvereinigung angemessene Zinsen verrechnen, die einen im WGG vorgegebenen Zinssatz von 3,5 % nicht übersteigen dürfen.

(4) Die Finanzierungskosten für den Bau bzw. die Bauverwaltung enthalten nach dem WGG ebenso eine angemessene Verzinsung der eingesetzten Darlehen aus öffentlichen Mitteln und der Fremdmittel sowie der Eigenmittel der gemeinnützigen Bauvereinigungen abzüglich der Finanzierungsbeiträge der Mieterinnen und Mieter. Diese Finanzierungsbeiträge hat die gemeinnützige Bauvereinigung jährlich in Höhe von einem Prozent abzuschreiben, das ihr zufließt (Verwohnung). Der jährliche Betrag der Verwohnung ist umsatzsteuerpflichtig.

(5) Nach der vollständigen Tilgung der Darlehen aus öffentlichen Mitteln sowie der Fremdmittel kann eine sogenannte Auslaufannuität (siehe **TZ 12**) dem Entgelt (Miete) gemäß § 14 Abs. 7 und Abs. 7a WGG angerechnet werden.⁸

(6) Zu den aus der Errichtung und der Finanzierung ermittelten Entgeltbestandteilen werden noch die sonstigen Betriebskosten, die Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge⁹, die Verwaltungskosten¹⁰, eventuell eine Rücklage, die Umsatzsteuer sowie gegebenenfalls Bauzinsen für Baurechtsgrundstücke hinzugerechnet.

⁷ höchstens 3,5 %; in Sonderfällen (Hochzinsphase) bis zu 5 %

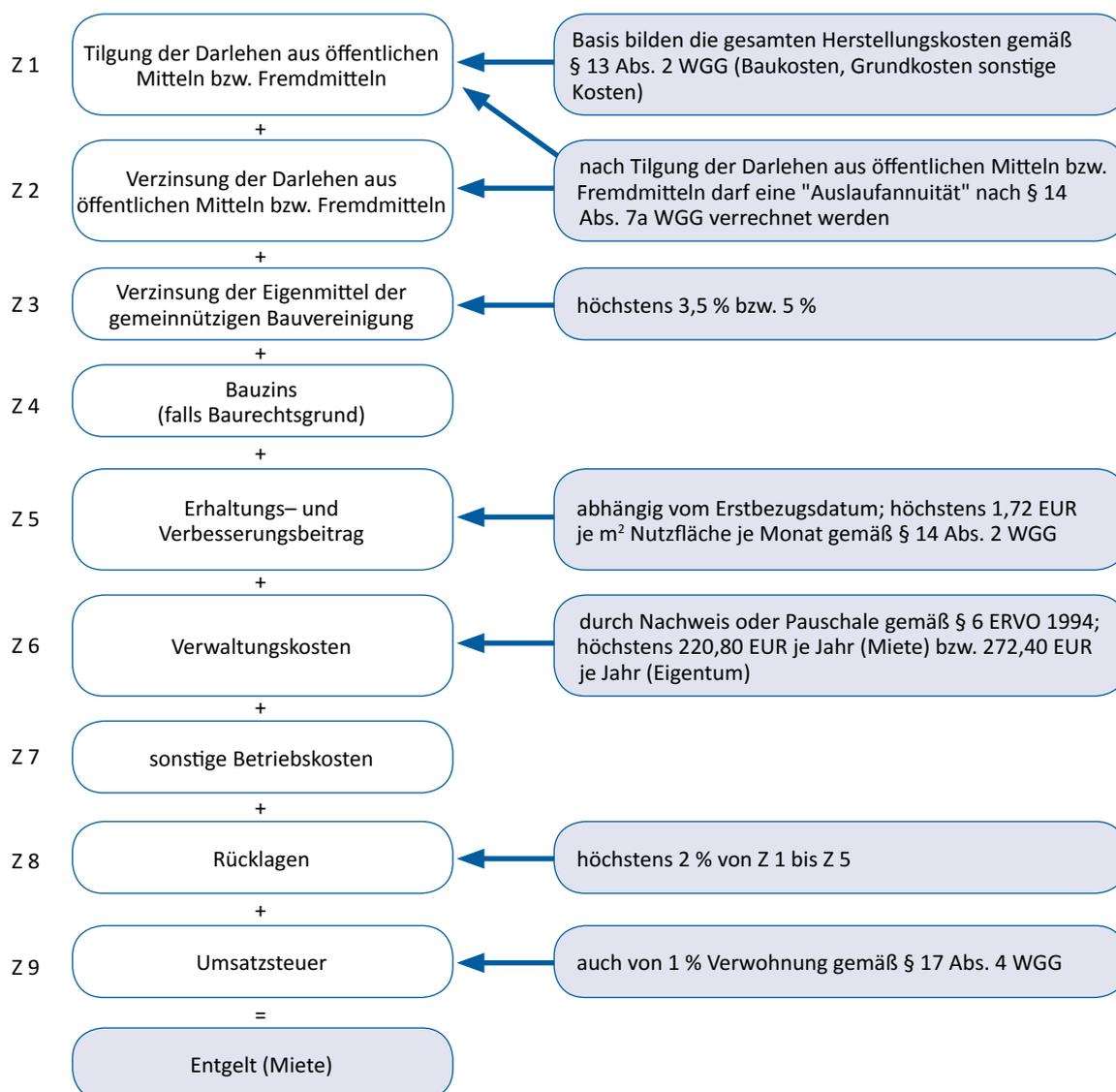
⁸ Betrag ab 1. April 2015:
höchstens 1,72 EUR je m² Nutzfläche und Monat

⁹ Beträge ab 1. April 2015:
Erstbezugsdatum vor 20 Jahren oder davor → 1,72 EUR je m² Nutzfläche und Monat
Erstbezugsdatum vor 10 bis 20 Jahren → 1,14 EUR je m² Nutzfläche und Monat
Erstbezugsdatum vor bis zu 10 Jahren → 0,43 EUR je m² Nutzfläche und Monat

¹⁰ gegen Nachweis oder als Pauschalbetrag (Beträge ab 1. April 2015):
– höchstens jährlich 220,80 EUR für Miete oder sonstige Nutzung
– höchstens jährlich 272,40 EUR zuzüglich USt für Eigentum, Miteigentum und Einräumung des Wohnungseigentums
– bei Einstellplätzen (Garagen) höchstens die Hälfte der oben angeführten Beträge
– bei Abstellplätzen höchstens ein Fünftel der oben angeführten Beträge

(7) Der Gesamtbetrag stellt das Entgelt (Miete) gemäß § 14 Abs. 1 WGG dar und ist in der folgenden Abbildung im gesamthaften Überblick dargestellt:

Abbildung 1: Entgelt-(Miet-)Bestandteile gemäß § 14 Abs. 1 Z 1 bis Z 9 WGG



Quelle: WGG

Die Abbildung verdeutlicht, dass das vorgeschriebene bzw. eingehobene Entgelt (Miete) von zahlreichen Komponenten abhängig ist, wie insbesondere

- Grundkosten,
- Baukosten,
- Zinssatz für Darlehen aus öffentlichen Mitteln und Fremdmitteln,
- Eigenmittelanteil der gemeinnützigen Bauvereinigungen,
- Laufzeiten der Darlehen aus öffentlichen Mitteln und Fremdmitteln,
- Höhe der Finanzierungsbeiträge der Mieterinnen und Mieter,
- Nutzfläche¹¹ des Mietobjekts und
- Datum des Erstbezugs der Wohnung.

(8) Der Jahresüberschuss einer gemeinnützigen Bauvereinigung resultierte — gemäß dem Prinzip der Kostendeckung — aus dem Abzug der Kosten von den Mietentgelten. Unangemessene Kosten (beispielsweise ein hoher Verwaltungsaufwand) reduzieren den Jahresüberschuss einer gemeinnützigen Bauvereinigung mehr als erforderlich.

3.2

(1) Der RH wies zunächst darauf hin, dass sich für eine gemeinnützige Bauvereinigung bei der Festlegung der Mieten ein Spannungsfeld zwischen dem im WGG normierten Kostendeckungsprinzip und den von WGG und Entgelttrichtlinienverordnung 1994 eingeräumten Gewinnerzielungsmöglichkeiten ergibt.

Der RH hielt daher zusammenfassend fest, dass der im Jahresabschluss einer gemeinnützigen Bauvereinigung ausgewiesene Überschuss erst nach einer Analyse seiner Entstehung eine Beurteilung ermöglicht, wo sie sich im Spannungsfeld zwischen dem im WGG normierten Kostendeckungsprinzip zwecks Vorschreibung möglichst preisgünstiger Mieten und den von WGG und Entgelttrichtlinienverordnung 1994 eingeräumten Gewinnerzielungsmöglichkeiten positioniert hat.

(2) Die GESIBA nutzte die Möglichkeiten des WGG zur Erreichung von Jahresüberschüssen. Maßgebliche Komponenten waren u.a.:

- die Verzinsung der Eigenmittel (siehe [TZ 10](#)),
- die Bewertungsreserve (siehe [TZ 11](#)),
- die Auslaufannuität (siehe [TZ 12](#)),
- die Verwohung (siehe [TZ 13](#)) und
- die Rücklagenbildung (siehe [TZ 14](#)).

¹¹ Die Nutzfläche ist die gesamte Bodenfläche einer Wohnung oder eines sonstigen Mietgegenstands abzüglich der Wandstärken und der im Verlauf der Wände befindlichen Durchbrechungen (Ausnahmen) in m² (§ 17 Abs. 2 Mietrechtsgesetz).

Die GESIBA zahlte

- ihren Angestellten überkollektivvertragliche Gehälter, freiwillige (erhöhte) Abfertigungen und andere freiwillige finanzielle Leistungen (siehe [TZ 32](#)),
- ihren Vorstandsmitgliedern Gehälter, Überstundenpauschalen und Leistungsprämien, wobei im Jahr 2014 in einem Fall der gesamte Jahresbezug eines Vorstandsmitglieds mehr als doppelt so hoch war wie der einer Sektionsleitung im Bundesdienst (siehe [TZ 33](#), [TZ 34](#), [TZ 35](#) und [TZ 37](#)),
- ihren ehemaligen Vorstandsmitgliedern teilweise großzügige Pensionen (siehe [TZ 39](#)) und
- fünf Prokuristen (leitenden Angestellten) monatliche Bezüge, die nur knapp unter dem Höchstsatz des Endbruttobezugs für Bundesbeamtinnen und –beamte der Dienstklasse IX des Dienststandes der allgemeinen Verwaltung im Jahr 2014 und damit nur knapp unterhalb der Höchstgrenzen des § 26 WGG lagen (siehe [TZ 37](#)).

Rechtliche und organisatorische Rahmenbedingungen

Unternehmensgegenstand

- 4.1** (1) Der Unternehmensgegenstand der GESIBA ist die Errichtung, Vermietung und Verwaltung von Wohnungen und Geschäftslokalen sowie die Erbringung von Planungs- und Bauaufsichtsleistungen.

Tabelle 1: Bebauungsfähiger Grundstücksbestand 2011 bis 2014

	2011	2012	2013	2014	Veränderung 2011 bis 2014
	in m ²				in %
bebauungsfähiger Grundstücksbestand (jeweils zum 31. Dezember)	76.855	63.941	62.089	50.328	-34,5
unbebauter Grundstücksbestand	95.596	82.682	80.830	69.069	-27,7

Quelle: GESIBA

Der bebauungsfähige Grundstücksbestand entwickelte sich in den Jahren 2011 bis 2014 rückläufig, obwohl die GESIBA im Jahr 2011 eine unbebaute Liegenschaft im Ausmaß von 3.625 m², im Jahr 2012 an einem Grundstück mit einer Fläche von 3.001 m² ein Baurecht, im Jahr 2013 eine unbebaute Liegenschaft im Ausmaß von

4.780 m² und im Jahr 2014 drei Baurechte an Grundstücken mit einer Fläche von insgesamt 13.989 m² erwarb.

Laut dem Ende Juni 2016 im RH eingelangten Rechnungsabschluss der GESIBA für das Jahr 2015 erwarb die GESIBA im Jahr 2015 unbebaute Liegenschaften im Ausmaß von 44.667 m². Ende 2015 belief sich der gesamte unbebaute Grundstücksbestand auf 107.974 m², wovon 89.233 m² bebauungsfähig waren. Demnach waren der unbebaute und bebauungsfähige Grundstücksbestand der GESIBA höher als im überprüften Zeitraum 2011 bis 2014.

(2) Die GESIBA errichtete bzw. stellte in den Jahren 2011 bis 2014 insgesamt 2.192 Einheiten¹² fertig. Die Entwicklung von 2011 bis 2014 zeigte eine systemimmanente Schwankung:

Tabelle 2: Fertigestellte Verwaltungseinheiten 2011 bis 2014

	2011	2012	2013	2014	Summe
	Anzahl				
Verwaltungseinheiten	606	494	326	766	2.192
<i>davon</i>					
<i>Wohnungen</i>	302	320	171	377	1.170

Quelle: GESIBA

Der langjährige Durchschnitt des Jahresneubauvolumens aller gemeinnützigen Bauvereinigungen Österreichs liegt bei etwa 15.000 Wohnungen. Im Jahr 2013 stellten diese 13.700 Wohnungen fertig.¹³

¹² Unter Einheiten sind hier Wohnungen, Lokale, Garagenplätze und Abstellplätze zu verstehen.

¹³ Quelle: www.gbv.at/Page/view/4189 (Stand: 29. Juli 2016)

(3) Am 31. Dezember 2014 verwaltete die GESIBA 48.968 Einheiten:

Tabelle 3: Vermietete Verwaltungseinheiten (31. Dezember 2014)

	Wohnungen	Lokale	Garagen	Abstellplätze	Summe
Anzahl der in der GESIBA-Bilanz erfassten Einheiten (Vermietung + Verwaltung)					
Wohngebäude	15.265	131	8.477	1.786	25.659
unternehmenseigenes Miteigentum	1.410	7	1.151	40	2.608
sonstige Gebäude	0	8	44	0	52
nicht abgerechnete Bauten	1.251	11	890	104	2.256
nicht abgerechnete Erwerbshäuser	48	0	131	0	179
Zwischensumme GESIBA	17.974	157	10.693	1.930	30.754
Anzahl der nicht in der GESIBA-Bilanz erfassten Einheiten (Verwaltung)					
übereignete Erwerbshäuser	370	16	165	37	588
Betreuung AEAG ¹	3.489	103	3.244	92	6.928
Betreuung STEG ²	1.364	13	1.267	16	2.660
Wien Holding GmbH	0	65	0	131	196
Stiftungshäuser	256	62	0	16	334
Gemeinde Wien	4.181	69	3.070	188	7.508
Zwischensumme Verwaltung	9.660	328	7.746	480	18.214
Gesamtsumme	27.634	485	18.439	2.410	48.968

¹ Gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft Wohnpark Alt-Erlaa

² Wiener Stadterneuerungsgesellschaft, Gemeinnützige Wohnbau-, Planungs- und Betreuungsgesellschaft m.b.H.

Quelle: GESIBA

4.2

Der RH wies kritisch darauf hin, dass sich der für die Errichtung von Wohnungen und Geschäftslokalen vorhandene bebauungsfähige Grundstücksbestand der GESIBA von 2011 bis 2014 um rund ein Drittel reduziert hatte, wies aber positiv darauf hin, dass im Jahr 2015 der Bestand bebauungsfähiger Grundstücke zunahm. Die GESIBA schuf damit eine Grundlage für die nachhaltige Sicherung eines bebaubaren Grundstücksbestands.

Obwohl der RH nicht die Schwierigkeiten verkannte, für den gemeinnützigen Wohnbau geeignete Grundstücke zu angemessenen Preisen zu erwerben, empfahl er der GESIBA, langfristige Strategien zur nachhaltigen Sicherung eines bebaubaren Grundstücksbestands zu entwickeln. Dies könnte u.a. auch durch den Erwerb von Baurechten erfolgen.

Unternehmensstrategie

5.1

(1) Die GESIBA definierte für sich ein Leitbild bzw. Firmenprofil. Darin beschrieb sie allgemeine Grundsätze, auf die sich künftiges Verhalten der GESIBA ausrichten sollte. Diese Grundsätze waren:

1. Werte schaffen und bewahren,¹⁴
2. Sicherheit schaffen,¹⁵
3. Wettbewerb hält fit,¹⁶
4. heute an morgen denken.¹⁷

(2) Die GESIBA leitete die Grundsätze des Leitbilds bzw. Firmenprofils in eine sogenannte Balanced Scorecard über, in der sie strategische Ziele festlegte. Diese waren in die folgenden vier Perspektiven gegliedert:

1. Finanzperspektive,¹⁸
2. Kundenperspektive,¹⁹
3. interne Perspektive,²⁰
4. Lern- und Wachstumsperspektive.²¹

Die GESIBA ermittelte zu den vier Perspektiven je fünf Strategieansätze, um u.a. mit Leistungsindikatoren (Kennzahlen) ihren wirtschaftlichen Zustand zu beschreiben sowie den Weg zur Umsetzung der Strategie zu definieren.

¹⁴ GESIBA steht für leistbares, hochkomfortables Wohnen in entsprechend guter Infrastruktur für alle Generationen nach den Bedürfnissen und zu deren Zufriedenheit (Quelle: GESIBA).

¹⁵ GESIBA ist sich der gesellschaftlichen und sozialen Verantwortung bewusst; durch Bestandspflege Beständigkeit schaffen sowie Kundinnen und Kunden Sicherheit in ihren Wohnbedürfnissen geben; Sichern von Arbeitsplätzen und Nutzen von Erfahrung (Quelle: GESIBA).

¹⁶ ökologische, preisbewusste und gestalterisch qualitative Weiterentwicklung des geförderten Wohnungsbaus (Quelle: GESIBA)

¹⁷ GESIBA stellt sich dem Wettbewerb; Wohnbau bedeutet Anpassung an Veränderungen; Veränderungen der Bedürfnisse, der Lebensformen und der technologischen Möglichkeiten; verantwortungsvoller Umgang mit Umwelt und Ressourcen (Quelle: GESIBA).

¹⁸ Strategieansätze Finanzperspektive: Umsatzwachstum, Kostenreduktion, Investition, Effizienz, Wirtschaftlichkeit

¹⁹ Strategieansätze Kundenperspektive: Kundenzufriedenheit, Kundenorientierung, Kundentreue, Neukundengewinnung, Beschwerdemanagement

²⁰ Strategieansätze interne Perspektive: Geschäftsprozesse, Bestandserhaltung und -verbesserung, Wohnungsvermietung, Kundendienst/Servicegrad, Optimierung Wohnungswechsel

²¹ Strategieansätze Lern- und Wachstumsperspektive: Mitarbeitermotivation, Mitarbeiterleistung, Mitarbeiterzufriedenheit, Mitarbeiterabwanderung, Mitarbeitertreue

Die Kennzahlen der einzelnen Strategieansätze waren u.a.

- Umsatzwachstum – Umsatzwachstum im Verhältnis zu vergleichbaren vorangegangenen Perioden bzw. Budgets,
- Investitionen – Bauvolumen,
- Kundenorientierung – Wohnungskündigungsquote,
- Kundentreue – Kundenabwanderungsquote und
- Geschäftsprozesse – Sachaufwand pro Mitarbeiterin bzw. Mitarbeiter.

Die Definition von Unternehmenszielen und –strategien, wie beispielsweise Vermögens- und Kapitalstruktur, Marktziele, Produktziele usw., fehlten.

(3) Den einzelnen Kennzahlen der Strategieansätze hinterlegte die GESIBA in einem Planungsprozess jährlich Planwerte bzw. untergliederte diese in Quartalswerte. Bei der Plan-Ermittlung von Finanzkennzahlen für das Jahr 2015 — bspw. Umsatzwachstum und Bauvolumen — ging die GESIBA von ihrem Wirtschaftsplan (Budget) abzüglich eines Abschlags von bis zu 10 % aus. Als Maßnahme zur Erhöhung des Umsatzes sah die GESIBA die Anhebung von Mieten sowie die Analyse und Erhöhung der sonstigen Erträge.

(4) Bei der Plan-Ermittlung von Kennzahlen der Kundenperspektive für das Jahr 2015 — bspw. für die Kundenorientierung und Kundentreue — ging die GESIBA von Vorjahreswerten bzw. Durchschnittswerten der letzten drei Jahre zuzüglich eines Aufschlags von bis zu 10 % aus.

(5) Als strategisches Ziel für die Geschäftsprozesse der internen Perspektive wählte die GESIBA beim Verwaltungsaufwand — insbesondere beim Sachaufwand — dessen Reduktion durch Analyse der Kostentreiber und definierte die Kennzahl Sachaufwand pro Mitarbeiterin bzw. Mitarbeiter. Der Sachaufwand lag im Geschäftsjahr 2014 bei rd. 3,15 Mio. EUR bzw. entsprach rd. 18 % der Verwaltungskosten aus der Gewinn- und Verlustrechnung.²²

(6) Die Leistungsvereinbarungen mit den Vorstandsmitgliedern der GESIBA hinsichtlich einer variablen Vergütung für die jeweiligen Geschäftsjahre basierten überwiegend — bis zu 80 % — auf der Zielerreichung der Leistungsindikatoren aus der Balanced Scorecard (siehe [TZ 35](#)).

²² Die restlichen rd. 82 % der Verwaltungskosten waren Personalaufwendungen.

5.2

(1) Der RH vermisste bei der Überleitung des Leitbilds bzw. Firmenprofils der GESIBA in die Balanced Scorecard die Definition von Unternehmenszielen und Unternehmensstrategien, wie bspw. Vermögens- und Kapitalstruktur, Marktziele, Produktziele.

Er empfahl der GESIBA, solche Ziele und Strategien zu formulieren und in regelmäßigen Abständen zu evaluieren, um die Qualität der Leistungserbringung präziser messen zu können (siehe TZ 35).

(2) Der RH kritisierte, dass die Darstellung der Planwerte in der Balanced Scorecard für einzelne Finanz- und Kundenkennzahlen im Wesentlichen auf Zu- und Abschlägen des Wirtschaftsplans (Budget) oder der Vorjahreswerte beruhte. Er vermisste eine Vorgabe von Planwerten, die erreichbar und zugleich herausfordernd sowie ein Indikator für Qualitätsverbesserungen waren.

Der RH empfahl der GESIBA, die Planwerte für Kennzahlen der Balanced Scorecard erreichbar und zugleich ambitionierter festzulegen. Dies empfahl der RH der GESIBA auch im Hinblick auf etwaige Leistungsvereinbarungen über variable Vergütungen mit den Vorstandsmitgliedern und leitenden Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern.

(3) Die Analyse der Kostentreiber beim Sachaufwand und deren Reduktion beurteilte der RH zwar positiv, er kritisierte aber, dass der von der GESIBA für die Kennzahldarstellung ausgewählte Sachaufwand lediglich rd. 18 % des Verwaltungsaufwands betrug. Der überwiegende Teil des Verwaltungsaufwands (rd. 82 %) war jedoch Personalaufwand. Außerdem wies der RH kritisch darauf hin, dass eine Erhöhung der Mitarbeiteranzahl zu einer Verbesserung der gewählten Kennzahl Sachaufwand pro Mitarbeiterin bzw. Mitarbeiter führen würde.

Der RH empfahl der GESIBA, für den Strategieansatz der Balanced Scorecard „Geschäftsprozesse“ zur Verbesserung der Aussagekraft eine Kennzahl heranzuziehen, die den überwiegenden Teil des Verwaltungsaufwands (Personalaufwand) abbildet.

5.3

(1) Laut Stellungnahme der GESIBA würden die langfristigen Strategien und Ziele des Unternehmens in der jeweiligen Leistungsvereinbarung zwischen dem Vorstand und dem Vorsitzenden des Aufsichtsrats definiert und festgehalten (bspw. Bauvolumen aufgrund der demografischen Entwicklung der Wiener Bevölkerung). Die Strategie des Unternehmens sei in der Balanced Scorecard mit den einzelnen Kennzahlen beschrieben. Diese Strategien seien dem Leitbild zuordenbar (z.B. „Kundenzufriedenheit“ — Kennzahlen: Verhältnis Beschwerden zu Belobigungen

pro Wohneinheit bzw. durchschnittliche Mietdauer oder „Arbeitsplätze sichern“ — Eigenkündigungsquote, Mitarbeiterfluktuation, durchschnittliche Dienstjahre). Für die Vermögens- und Kapitalstruktur stehe der Zählwert der Kennzahl Rücklagengegenstand der Objekte (Anmerkung Rücklagengegenstand: Instandhaltungs- Ausgaben sind niedriger als Einnahmen aus Mietvorschreibung seit der Besiedlung). Für die Marktziele – ist gleich Kundenperspektive – gebe es bspw. den Kennzahlenplanwert „Vormerkung Kunden“.

(2) Die Planwerte der Balanced Scorecard seien sowohl erreichbar als auch ehrgeizig. Für 2016 sei bei 18 von 20 Kennzahlen der Planwert erreicht.

(3) Für die Beurteilung des Personalaufwands werde ein eigenes Personalkennzahlen-Reporting geführt und quartalsweise an die Wien Holding gemeldet. Weiters werde ein monatliches Kennzahlen-Reporting geführt, welches die Kennzahlen „Personalaufwand in Prozent vom Umsatz“ und „Personalaufwand in Prozent vom Betriebsaufwand“ beinhalte. Die GESIBA verwies in ihrer Stellungnahme außerdem auf die Personalstrategie, nämlich vermehrte Aufgabenstellungen (stetig wachsende Zahl der zu verwaltenden Einheiten) mit gleichbleibender Mitarbeiterzahl zu bewältigen. Der Mitarbeiterstand habe sich gemäß Tabelle 18 (Personalstand und Personalaufwand 2011 bis 2014) im Untersuchungszeitraum von 177 auf 174 Angestellte (Vollbeschäftigungsäquivalente) verringert.

5.4

(1) Der RH entgegnete, dass die Balanced Scorecard als umfassendes Managementinformationssystem sowohl finanzielle als auch nichtfinanzielle Kennzahlen zu einem umfassenden System zusammenführen und die Zusammenstellung der Kennzahlen auf den Unternehmensgegenstand und die Unternehmensstrategie abstimmen sollte (z.B. Kennzahlen zur Vermögens- und Kapitalstruktur wie etwa Anlagenintensität, Verschuldungsgrad, Fremdkapitalstruktur oder Anlagendeckung). Kennzahlen zu Marktzielen wären unter anderem Gewinn- oder Marktanteile. Der RH bekräftigte daher seine Empfehlung.

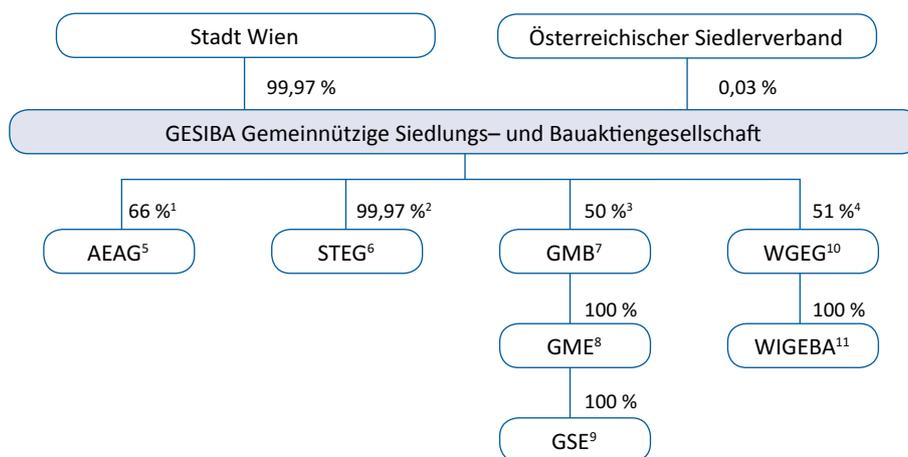
(2) Der RH erwiderte, dass die Planwerte für Kennzahlen der Balanced Scorecard erreichbar und zugleich herausfordernd sein, jedoch nicht unbedingt von Vorjahreswerten abhängen sollten.

(3) Der RH anerkannte die Anstrengungen der GESIBA hinsichtlich des Personalaufwands und verkannte auch nicht die Herausforderungen hinsichtlich vermehrter Aufgabenstellungen. Er verwies jedoch darauf, dass der von der GESIBA für die Kennzahldarstellung herangezogene Sachaufwand lediglich rd. 18 % des Verwaltungsaufwands betrug. Der RH bekräftigte seine Empfehlung, hinsichtlich des Balanced Scorecard Strategieansatzes „Geschäftsprozesse“ zur Verbesserung der Aussagekraft eine Kennzahl heranzuziehen, die den überwiegenden Teil des Verwaltungsaufwands (Personalaufwand) der GESIBA abbildet.

Eigentümer und Beteiligungen

6 (1) Nachstehende Abbildung stellt die GESIBA, deren Grundkapital von 85,64 Mio. EUR die Stadt Wien zu 99,97 % und der Österreichische Siedlerverband zu 0,03 % hielten, und die Beteiligungen der GESIBA an anderen Unternehmen dar:

Abbildung 2: Eigentümer- bzw. Beteiligungsstruktur



¹ restliche 34 % in Streubesitz

² restliche 0,03 % Österreichischer Siedlerverband

³ restliche 50 % Wohnbauvereinigung für Privatangestellte Gemeinnützige Gesellschaft mit beschränkter Haftung

⁴ restliche 49 % Stadt Wien – Wiener Wohnen

⁵ Gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft Wohnpark Alt-Erlaa

⁶ Wiener Stadterneuerungsgesellschaft, Gemeinnützige Wohnbau-, Planungs- und Betreuungsgesellschaft m.b.H.

⁷ "GASOMETER-MALL" Beteiligungsgesellschaft m.b.H.

⁸ "GASOMETER-MALL" Errichtungs- und Betriebsgesellschaft m.b.H.

⁹ GSE Gasometer Shopping- und Entertainment Center Vermietungs GmbH

¹⁰ WGEG Wiener Gemeindewohnungs Entwicklungsgesellschaft m.b.H.

¹¹ WIGEBA Wiener Gemeindewohnungs Baugesellschaft m.b.H.

Quellen: GESIBA; Firmenbuch

(2) Die GESIBA hielt 66 % des Grundkapitals von 3,64 Mio. EUR der Gemeinnützigen Wohnungsaktiengesellschaft Wohnpark Alt-Erlaa (**AEAG**). Die übrigen Aktionäre waren Mieterinnen und Mieter bzw. Aufsichtsratsmitglieder der AEAG. Die Vorstandsmitglieder der GESIBA gehörten auch dem Vorstand der AEAG an. Die AEAG schüttete bis zum Jahr 2015 keine Dividende an die GESIBA aus.

(3) Die GESIBA hielt 99,97 % des Stammkapitals von 2,18 Mio. EUR der Wiener Stadterneuerungsgesellschaft, Gemeinnützige Wohnbau-, Planungs- und Betreuungsgesellschaft m.b.H. (**STEG**). Die Vorstandsmitglieder der GESIBA waren auch Geschäftsführer der STEG. Die STEG schüttete an die GESIBA in den Jahren 2013 und 2014 jeweils 76.284 EUR Gewinn aus.

(4) Die GESIBA und die Wohnbauvereinigung für Privatangestellte Gemeinnützige Gesellschaft mit beschränkter Haftung waren jeweils zur Hälfte Eigentümer der „GASOMETER–MALL“ Beteiligungsgesellschaft m.b.H. (**GMB**), die im Jahr 1999 als nicht gemeinnütziges Unternehmen zur Realisierung des Lokal- und Geschäftsbereichs im Rahmen des Bauprojekts Gasometer gegründet worden war. Diese war Alleineigentümerin der „GASOMETER–MALL“ Errichtungs- und Betriebsgesellschaft m.b.H. (**GME**), die — nach dem Kauf der Gesellschaftsanteile von Privaten — seit dem Jahr 2003 Alleineigentümerin der GSE „Gasometer“ Shopping- und Entertainment Center Vermietungs GmbH war.²³ Ein Vorstandsmitglied der GESIBA war auch Geschäftsführer der GMB und der GME. Bis 2014 hatte die GESIBA der GME insgesamt 23,86 Mio. EUR zugeführt (Großmutterzuschüsse) und davon wegen des geringen Ertragswertes des Unternehmens Gasometer bisher eine erfolgswirksame Wertberichtigung von insgesamt rd. 13,78 Mio. EUR vornehmen müssen; zuletzt rd. 5 Mio. EUR im Jahr 2011 und rd. 3,90 Mio. EUR im Jahr 2013.

(5) Am Stammkapital von 70.000 EUR der im Jahr 2015 errichteten WGEG Wiener Gemeindewohnungs Entwicklungsgesellschaft m.b.H. (**WGEG**) waren die GESIBA mit 51 % und die Stadt Wien – Wiener Wohnen mit 49 % beteiligt. Die WGEG errichtete danach die WIGEBa Wiener Gemeindewohnungs–Baugesellschaft m.b.H. und übernahm deren Stammkapital von 35.000 EUR zur Gänze. Die Vorstandsmitglieder der GESIBA waren auch Geschäftsführer der WGEG und der WIGEBa.

Betreuungsverträge

7.1

Die GESIBA hatte mit ihren Tochtergesellschaften AEAG und STEG Betreuungsverträge geschlossen, womit die Tochtergesellschaften die Betreuung ihrer Unternehmen sowohl in technischer als auch in kaufmännischer Hinsicht und die Hausverwaltung der GESIBA übertrugen.

Für die kaufmännische Betreuung–Bauverwaltung und die kaufmännische, finanzielle Betreuung einschließlich Hausverwaltung hatten die Tochtergesellschaften die jeweiligen Honorarsätze entsprechend den Bestimmungen der Entgeltrichtlinienverordnung 1994²⁴ abzüglich eines Abschlags von 10 % an die GESIBA zu entrichten.

Laut Betreuungsvertrag orientierte sich das Honorar der GESIBA für das Projektmanagement und die örtliche Bauleitung an den Honoraransätzen der Honorarordnung für Architekten, Auflage 2002 (**HOA 2002**).

²³ siehe dazu „GSE „Gasometer“ Shopping- und Entertainment Center Vermietungs GmbH“ (Reihe Wien 2011/8) und „GSE „Gasometer“ Shopping- und Entertainment Center Vermietungs GmbH; Follow-up–Überprüfung“ (Reihe Wien 2015/4)

²⁴ BGBl. Nr. 924/1994 i.d.g.F.

7.2

Der RH kritisierte die vertraglich vereinbarte Orientierung der GESIBA an den Honoraransätzen der HOA 2002 auch unter Hinweis auf § 4 Abs. 5 Entgelttrichtlinienverordnung 1994, weil die von einer gemeinnützigen Bauvereinigung für technische Leistungen verrechneten Pauschalbeträge unter den vergleichbaren Sätzen von einschlägigen Fachleuten liegen müssen (sogenannter „Gemeinnützigkeitsabschlag“). Der RH erachtete es als nicht sachgerecht, dass eine ertragssteuerbefreite gemeinnützige Bauvereinigung für technische Leistungen denselben Betrag verrechnet, den ein ertragssteuerpflichtiger Unternehmer verrechnen dürfte. Der RH wies daher die GESIBA auf die sich aus der Verrechnung von überhöhten Honoraren ergebenden Risiken bei möglichen Mietzinsüberprüfungsverfahren²⁵ hin.

Der RH empfahl der GESIBA unter Hinweis auf § 4 Abs. 5 Entgelttrichtlinienverordnung 1994, die Regelung ihres Honorars für das Projektmanagement und die örtliche Bauleitung in den Betreuungsverträgen mit ihren Tochtergesellschaften zu überprüfen und so zu vereinbaren, dass Risiken bei möglichen Mietzinsüberprüfungsverfahren vermieden bzw. hintangehalten werden.

7.3

Laut Stellungnahme der GESIBA werde bei der Neuerrichtung von Wohnhausanlagen ein „Gemeinnützigkeitsabschlag“ für Projektmanagement und örtliche Bauleitung gewährt. Die Bemessungsgrundlage werde gegenüber jener der HOA 2002 reduziert und von dieser reduzierten Bemessungsgrundlage das Honorar berechnet. Diese Art der Honorarberechnung sei kürzlich in einem erstinstanzlich bereits abgeschlossenen Verfahren vom Gericht anerkannt und als WGG-konform bestätigt worden.

Die Zulässigkeit, im Zusammenhang mit der Durchführung von umfangreichen Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten einen erhöhten Verwaltungsaufwand weiterzuverrechnen, sei im § 7 Entgelttrichtlinienverordnung 1994 geregelt.

Der „Gemeinnützigkeitsabschlag“ sei nach Rechtsmeinung der GESIBA für Verwaltungskosten, die gemäß § 7 Entgelttrichtlinienverordnung 1994 den Mieterinnen und Mietern vorgeschrieben werden, nicht anzuwenden. Erfahrungswerte würden zeigen, dass in anderen Unternehmen, die derartige Leistungen außer Haus vergeben, höhere Kosten anfallen, als dies im GESIBA-Konzern der Fall sei.

7.4

Der RH nahm von der nunmehr geänderten, gerichtlich anerkannten und als WGG-konform bestätigten Art der Honorarberechnung (auf der Basis einer gegenüber jener der HOA 2002 reduzierten Bemessungsgrundlage) Kenntnis.

²⁵ durch Schlichtungsstelle oder Gericht

Der RH sah aber durch das Gerichtsverfahren seinen Hinweis auf die sich aus der Verrechnung von überhöhten Honoraren ergebenden Risiken bei möglichen Mietzinsüberprüfungsverfahren als untermauert an.

Konzernvertrag mit Wien Holding GmbH

8.1

(1) Aufgrund des Konzernvertrags, den die Wien Holding GmbH im Jahr 2003 mit der GESIBA und anderen Unternehmen²⁶ geschlossen hatte, erbrachte die Wien Holding GmbH auch für die GESIBA Leistungen in den Bereichen Geschäftsführung, Controlling, juristische Beratung, Personalmanagement, Marketing bzw. Öffentlichkeitsarbeit, Konzernrevision, Buchführung und Personalverrechnung. Die Umlage der Kosten der Wien Holding GmbH auf die Vertragspartner (Konzernumlage) erfolgte teilweise nach festen Schlüsseln, teilweise nach tatsächlich anfallenden Arbeitsstunden und vereinbarten Stundensätzen sowie teilweise nach Pauschalen.

Gemäß einer von der Wien Holding GmbH mit Stand 2015 erstellten Leistungsbeilage zum Konzernvertrag betrug der Anteil der GESIBA an den nach festen Schlüsseln umgelegten Kosten im Bereich der Geschäftsführung 11 %, des Controlling 26 % und der juristischen Beratung 2,5 %. Die Kosten der Leistungen des Personalmanagements wurden nach der Anzahl der in den einzelnen Unternehmen beschäftigten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter aufgeteilt. Für die Leistungen, welche die Buchhaltungsabteilung der Wien Holding GmbH für die Dienstleistungsempfänger erbrachte, wurden die tatsächlich anfallenden Arbeitsstunden je nach erbrachter Leistung mit einem Stundenfaktor multipliziert bzw. durch eine Pauschalverrechnungspauschale abgegolten.

(2) Für das Jahr 2014 verrechnete die Wien Holding GmbH der GESIBA eine Konzernumlage von 77.516 EUR, die auf der Rechnung als Gesamtbetrag ausgewiesen war. Es lag keine Aufgliederung darüber vor, welche Leistungen bzw. Teilbeträge nach festen Schlüsseln, nach tatsächlich anfallenden Arbeitsstunden und vereinbarten Stundensätzen bzw. nach Pauschalen verrechnet wurden.

(3) Ausgehend vom Höchstbetrag der gemäß dem WGG von der GESIBA abzuführenden Dividende wurde die Dividende an die Stadt Wien um die von der GESIBA zu leistende Konzernumlage gekürzt.

²⁶ bei Vertragsabschluss im Jahr 2003: Studentenheim Haus Döbling Betriebsgesellschaft m.b.H., Vereinigte Bühnen Wien Gesellschaft m.b.H., Wiener Stadthalle Betriebs- und Veranstaltungsgesellschaft m.b.H., Jüdisches Museum der Stadt Wien GmbH, Entsorgungsbetriebe Simmering Gesellschaft m.b.H., Kabel-TV-Wien Gesellschaft m.b.H., Wiener Hafen Gesellschaft m.b.H., Wiener Hafen und Lager Ausbau- und Vermögensverwaltungsgesellschaft m.b.H., Wiener Hafen, Lager- und Umschlagsbetriebe Gesellschaft m.b.H., Europäische Journalismus Akademie GmbH

8.2

Der RH kritisierte die Verrechnung der Konzernumlage als Gesamtbetrag ohne eine genaue Aufgliederung der verrechneten Leistungen. Auch wenn die von der GESIBA an die Wien Holding GmbH bezahlte Konzernumlage auf die höchstmögliche Gewinnausschüttung der GESIBA an die Stadt Wien angerechnet wurde, erachtete der RH die Vorgangsweise als intransparent, insbesondere weil

- der auf der Rechnung als Konzernumlage ausgewiesene Betrag mangels Aufstellung der erbrachten bzw. verrechneten Leistungen weder deren Überprüfung noch Rückschlüsse auf die Angemessenheit der Konzernumlage zuließ und
- ein sachlicher Zusammenhang zwischen der Verrechnung von Leistungen der Wien Holding GmbH an die GESIBA (Konzernumlage) und einer Kürzung der von der GESIBA an die Stadt Wien zu zahlenden Dividende um denselben Betrag für den RH nicht nachvollziehbar war.

Der RH empfahl der GESIBA, künftig von der Wien Holding GmbH anlässlich der Verrechnung der Konzernumlage auch eine Aufgliederung darüber zu verlangen, welche Teilbeträge nach festen Schlüsseln, nach tatsächlich anfallenden Arbeitsstunden und vereinbarten Stundensätzen bzw. nach Pauschalen verrechnet wurden.

8.3

Laut Stellungnahme der GESIBA schließe die gewählte Vorgangsweise Spielräume zur Umgehung der Ausschüttungsbeschränkungen des WGG aus. Diese Vorgangsweise sei somit für die GESIBA sehr gut nachvollziehbar. Die Empfehlung des RH hinsichtlich einer weitergehenden Aufgliederung der verrechneten Konzernumlagen werde der Wien Holding zur Kenntnis gebracht.

Wirtschaftliche Lage

Überblick

9.1 (1) Die Kennzahlen zur wirtschaftlichen Entwicklung der GESIBA im Zeitraum 2011 bis 2014 stellt die folgende Tabelle dar:

Tabelle 4: Wirtschaftliche Entwicklung 2011 bis 2014

	2011	2012	2013	2014	Veränderung 2011 bis 2014
	in Mio. EUR				in %
operatives Ergebnis ¹	24,16	23,82	30,69	28,41	+17,6
Finanzergebnis ²	-3,52	1,96	-2,34	2,06	–
Steuern	0,00	0,00	0,00	0,00	–
Jahresüberschuss	20,64	25,77	28,35	30,46	+47,6
Rücklagen	-17,98	-16,38	-18,76	-18,74	+4,2
Bilanzgewinn	2,66	9,39	9,59	11,72	+340,6

Rundungsdifferenzen möglich

¹ Das operative Ergebnis setzt sich aus den Teilergebnissen Hausbewirtschaftung, Bautätigkeit, Großinstandsetzung, Gebietsbetreuung und dem Grundstücksverkehr zusammen.

² Das Finanzergebnis setzt sich aus den Teilergebnissen Beteiligungen, Wertpapiere, Guthaben bei Kreditinstituten sowie aus Zinsen zusammen.

Quelle: GESIBA

Aufgrund der erforderlichen Abwertungen der GESIBA-Beteiligung an der „GASOMETER-MALL“ Beteiligungsgesellschaft m.b.H. ergab sich in den Jahren 2011 und 2013 ein negatives Finanzergebnis (siehe [TZ 6](#)).

(2) Die in der Gewinn- und Verlustrechnung der GESIBA dargestellten Jahresüberschüsse und Bilanzgewinne setzten sich in den Jahren 2011 bis 2014 wie folgt zusammen:

Tabelle 5: Operatives Ergebnis 2011 bis 2014

	2011	2012	2013	2014	Veränderung 2011 bis 2014
	in Mio. EUR				in %
Umsatzerlöse	111,10	115,78	121,73	124,54	+12,1
<i>davon</i>					
<i>Mieten</i>	99,48	104,28	109,54	112,58	+13,2
aktivierte Verwaltungskosten ¹	5,56	4,97	5,17	5,52	-0,7
sonstige betriebliche Erträge ²	7,96	10,19	12,37	11,11	+39,6
Abschreibungen	-13,64	-14,23	-14,85	-15,10	+10,7
Kapitalkosten	-12,18	-12,49	-10,74	-10,58	-13,1
Instandhaltungskosten	-15,25	-16,89	-19,00	-18,52	+21,4
Verwaltungskosten	-15,61	-16,58	-15,74	-17,22	+10,3
Betriebskosten	-30,31	-32,48	-33,85	-34,31	+13,2
sonstige Aufwendungen	-13,48	-14,14	-14,39	-17,02	+26,3
operatives Ergebnis	24,16	23,82	30,69	28,41	+17,6
Finanzergebnis	-3,52	1,96	-2,34	2,05	–
Steuern ³	0,00	0,00	0,00	0,00	–
Jahresüberschuss	20,64	25,77	28,35	30,46	+47,6
Auflösung sonstiger Rücklagen	1,47	1,91	2,23	2,02	+37,4
Zuweisung sonstiger Rücklagen	-19,45	-18,29	-20,99	-20,76	+6,7
Bilanzgewinn	2,66	9,39	9,59	11,72	+340,6

Rundungsdifferenzen möglich

¹ Bauverwaltungskosten, technische Leistungen, Verwaltungskostenbeiträge bei Großinstandsetzungen

² Abgang von Anlagevermögen, Verrechnung Hausbewirtschaftung

³ Im überprüften Zeitraum fielen keine Ertragssteuern an.

Quelle: GESIBA

(3) Der überwiegende Teil der GESIBA-Umsatzerlöse bestand aus Mieteinnahmen. Die im Jahr 2014 den Mieterinnen und Mietern verrechneten Entgelte von insgesamt rd. 112,58 Mio. EUR setzten sich aus

- dem Kapitaleinsatz (Tilgung und Zinsen) von rd. 49,47 Mio. EUR,
- den Betriebskosten von rd. 34,34 Mio. EUR,

- den Erneuerungs- und Verbesserungsbeiträgen von rd. 21,05 Mio. EUR und
- sonstigen Posten, wie bspw. Auslaufannuität²⁷, Verzinsung der Eigenmittel, Verwöhnung und Verwaltungshonoraren,

zusammen.

(4) Im Jahr 2014 betrug der Aufwand für die Absetzung für Abnutzung (Abschreibung) der Objekte rd. 15,10 Mio. EUR. Die GESIBA legte der Berechnung der Abschreibung die gemäß § 8 Abs. 1 Entgelttrichtlinienverordnung 1994 höchstmögliche Abnutzungsdauer der Objekte von 100 Jahren zugrunde, woraus eine jährliche Abschreibung von 1 % der gesamten Herstellungskosten resultierte. Bei einer kürzeren angenommenen Abnutzungsdauer hätte sich der Jahresüberschuss zunächst um die höhere Abschreibung verringert, nach Ablauf der Abschreibungsdauer jedoch wegen Wegfalls der Abschreibung erhöht.

(5) Der Jahresüberschuss²⁸ der GESIBA stieg von rd. 20,64 Mio. EUR im Jahr 2011 auf rd. 30,46 Mio. EUR im Jahr 2014 (47,58 %). Der Bilanzgewinn erhöhte sich von rd. 2,66 Mio. EUR im Jahr 2011 auf rd. 11,72 Mio. EUR im Jahr 2014 somit um rd. 340 %.

(6) Die Eigenkapitalrentabilität²⁹ der GESIBA lag im Jahr 2014 bei 6,3 % (im Jahr 2011 lag sie bei 5,2 %) und die Umsatzrentabilität³⁰ bei 24,5 % (im Jahr 2011 bei 18,6 %).

9.2

Der RH beurteilte den Jahresüberschuss im Jahr 2014 in Höhe von rd. 30,46 Mio. EUR, die Umsatzrentabilität von 24,5 % und die Eigenkapitalrentabilität von 6,3 % als überdurchschnittlich. Eine Branchenanalyse³¹ wies für das Jahr 2008 eine durchschnittliche Eigenkapitalrentabilität von 6,0 % aus; die durchschnittliche Umsatzrentabilität lag 2008 bei 13,5 %. Der RH verwies vergleichsweise auf seinen Bericht „Anwendung der Entgelttrichtlinienverordnung 1994 durch gemeinnützige Bauvereinigungen“ (Reihe Oberösterreich 2011/8), bei dem die Eigenkapitalrentabilitäten der damals überprüften drei Bauvereinigungen zwischen 2,1 % und 7,5 % lagen.

Der RH sah die GESIBA im Spannungsfeld zwischen Bereitstellung von preisgünstigem Wohnraum und der Erwirtschaftung von Jahresüberschüssen.

²⁷ Eine Annuität ist die periodisch zu zahlende Rate auf eine Kapitalschuld. Sie besteht aus einem Zinsanteil und einem Tilgungsanteil.

²⁸ Erträge minus Aufwendungen minus Steuern

²⁹ Eigenkapitalrentabilität = Jahresüberschuss dividiert durch Eigenkapital

³⁰ Umsatzrentabilität = Jahresüberschuss dividiert durch Umsatzerlöse

³¹ Scharf/Siebeneicher: Branchenanalyse der 184 gemeinnützigen Bauvereinigungen, Masterthesis, Wien 2011

Unter Hinweis auf die in seinem Bericht zur Wohnhausanlage Bike & Swim getroffenen Empfehlungen empfahl der RH der GESIBA erneut³², diese Jahresüberschüsse bzw. Gewinne im Sinne der Gemeinnützigkeit — ungeachtet der erforderlichen Eigenkapitalstärkung zur Gewährleistung der Tragfähigkeit hinsichtlich des für die GESIBA vorhandenen Risikopotenzials — auch an die Mieterinnen und Mieter weiterzugeben.

Wenngleich es im Interesse der GESIBA lag, angemessene Gewinne zu erwirtschaften (bspw. um Reserven für etwaige Leerstände, Mietausfälle oder Delogierungen zu haben), sollte sie bei einem Zielkonflikt zwischen einer Rücklagen erhöhenden Gewinnmaximierung und der Bereitstellung von preisgünstigem Wohnraum letzterem den Vorrang einräumen.³³

9.3

Die GESIBA hielt in ihrer Stellungnahme fest, dass die Miete (inklusive Betriebskosten und Umsatzsteuer) von Wohnungen gemeinnütziger Bauvereinigungen (Stand 2014) mit 6,60 EUR pro m² und Monat um rd. 20 % unter dem Niveau von privaten/gewerblichen Vermietern (8,10 EUR pro m² und Monat) liege. Die durchschnittliche aktuelle Monatsmiete (inklusive Betriebskosten und USt) liege mit 6,34 EUR noch unter dem Schnitt der Gemeinnützigkeitsmieten. Noch deutlicher sei der Kostenunterschied bei Wohnungen, die aktuell frei würden und wiedervermietet würden. Die gemeinnützigen Mieten seien nicht nur billiger, sie seien in den letzten Jahren auch deutlich gedämpfter angestiegen. Private Hauptmieten hätten sich zwischen 2008 und 2014 um 28 %, bei den gemeinnützigen nur um 17 % erhöht (Quelle: jeweils Statistik Austria). Eine „Bewohnerinnen-Zufriedenheits-Studie“ des SORA-Instituts vom Mai 2016 habe ergeben, dass insgesamt 75 % der Bewohnerinnen und Bewohner von Wohnungen der GESIBA die Preiswürdigkeit ihrer Wohnung mit sehr gut oder gut beurteilen würden (5-teilige Beurteilungsskala). Das nach den Grundsätzen ordnungsgemäßer Wirtschaftsführung erwirtschaftete Eigenkapital werde gemäß § 1 Abs. 3 WGG im Sinne eines Generationenausgleichs zur Sicherung einer nachhaltigen Wohnversorgung bestehender und zukünftiger Nutzerinnen und Nutzer auf Dauer für die Grundstücksbevorratung sowie die Co-Finanzierung von Neubau- und Sanierungsprojekten gebunden und verwendet.

Das vom RH mehrfach angeführte Spannungsfeld zwischen der Bereitstellung von preisgünstigem Wohnraum und der Erwirtschaftung von Jahresüberschüssen sei sohin kein Widerspruch, sondern eine von der GESIBA rechtskonform erfolgreich umgesetzte Aufgabenstellung. Die GESIBA als gemeinnützige Bauvereinigung orientiere ihre Tätigkeit sowohl an den Interessen aktueller Wohnungsnutzerinnen und

³² Reihe Bund 2015/2; TZ 26

³³ „Positionen für eine nachhaltige Entwicklung Österreichs“ (Reihe Positionen 2016/2, Seite 312)

–nutzer sowie Wohnungssuchenden als auch an den Interessen zukünftiger Wohnungsnachfragerinnen und –nachfrager.

9.4

Der RH entgegnete der GESIBA, dass schon durch die Ertragssteuerbefreiung der gemeinnützigen Bauvereinigungen ein Kostenvorteil gegenüber privaten Bauträgern besteht. Darüber hinaus erhielten gemeinnützige Bauvereinigungen von der Stadt Wien für den geförderten Wohnbau Grundstücke zu Preisen, die erheblich unter dem Verkehrswert lagen.³⁴ Auch die Einräumung günstiger Baurechte für gemeinnützige Wohnbauvereinigungen durch die Stadt Wien³⁵ müsste kostensenkende Auswirkungen auf die Höhe der Mieten haben. Die infolge der genannten Maßnahmen – im Vergleich zu privaten Bauträgern – niedrigeren Mieten der gemeinnützigen Bauvereinigungen führten zu erhöhter Nachfrage nach geförderten Wohnungen und in weiterer Folge zu geringeren Leerstandskosten. Aus dieser Gesamtsicht ergab sich nach Ansicht des RH zwangsläufig, dass die Mieten im Bereich des gemeinnützigen Wohnbaus niedriger als im Bereich des privaten/gewerblichen Wohnbaus waren. Ungeachtet dessen identifizierte der RH weitere Potenziale zugunsten niedrigerer Mieten; er verwies hierzu auf seine Prüfungsfeststellungen und Empfehlungen in [TZ 10](#), [TZ 11](#), [TZ 14](#) und [TZ 32](#).

Verzinsung der Eigenmittel

10.1

(1) Abgesehen von eigenen liquiden Mitteln (Eigenmittel) finanzieren die gemeinnützigen Bauvereinigungen die Errichtung von Objekten³⁶ (Anlagevermögen) in der Regel durch

- Finanzierungsbeiträge der Mieterinnen und Mieter bzw. sonstiger Nutzungsberechtigter,
- Darlehen aus öffentlichen Mitteln (bspw. im Wege von Förderungsdarlehen des Landes aus der Wohnbauförderung) und
- Fremdmittel (Bankdarlehen).

Um einerseits den gemeinnützigen Bauvereinigungen einen finanziellen Anreiz zum Einsatz von Eigenmitteln zu bieten und andererseits den (künftigen) Wohnungsnutzerinnen und –nutzern günstige Finanzierungen beim Neubau oder bei

³⁴ Bericht des Rechnungshofes „Ausgewählte Liegenschaftsverkäufe der Stadt Wien – Magistratsabteilung 69“, (Reihe Wien 2017/3; TZ 12, TZ 13)

³⁵ Bericht des Rechnungshofes „Ausgewählte Liegenschaftsverkäufe der Stadt Wien – Magistratsabteilung 69“, (Reihe Wien 2017/3; TZ 20)

³⁶ Basis sind die gesamten Herstellungskosten; diese setzen sich gemäß Entgelttrichtlinienverordnung 1994 aus folgenden Komponenten zusammen: Grundkosten, Aufschließungskosten, Baukosten sowie Bauverwaltungs- und sonstige Kosten.

der Sanierung der Objekte zu ermöglichen, regelte § 14 Abs. 1 Z 3 WGG die angemessene Verzinsung der Eigenmittel. Demnach lag eine angemessene Verzinsung der Eigenmittel durch die gemeinnützigen Bauvereinigungen dann vor, wenn die Zinsen grundsätzlich 3,5 % p.a. nicht überstiegen.

(2) Die GESIBA verrechnete ihren Mieterinnen und Mietern für die eingesetzten Eigenmittel ab dem 1. Jänner 2013 jährlich 3,5 % Zinsen, obwohl bspw. der 3-Monats-EURIBOR in den Jahren 2011 bis 2014 von rd. 1,5 % p.a. auf unter 0,3 % p.a. sank (Niedrigzinsperiode). Während der Errichtungsphase erfolgte die Verzinsung der eingesetzten Eigenmittel mit 2,5 % p.a..

Die folgende Tabelle zeigt den Ertrag der GESIBA aus der Verzinsung ihrer eingesetzten Eigenmittel in den Jahren 2011 bis 2014:

Tabelle 6: Verzinsung der Eigenmittel von 2011 bis 2014

	2011	2012	2013	2014
	in Mio. EUR			
Ertrag aus Verzinsung der Eigenmittel	2,73	2,92	3,00	2,22
eingesetzte GESIBA Eigenmittel	85,41	93,18	96,35	84,41
<i>davon</i>				
<i>langfristig</i>	64,48	70,99	72,02	79,39
<i>kurzfristig¹</i>	20,93	22,19	24,33	5,02
	in %			
durchschnittlicher Zinssatz ²	3,2	3,1	3,1	2,6

¹ Unter kurzfristigem Einsatz von Eigenmitteln sind z.B. der Einsatz von Eigenmitteln für offene Zuzahlungen der Förderstellen zu verstehen.

² durchschnittlicher Zinssatz = Ertrag aus Verzinsung der Eigenmittel dividiert durch eingesetzte Eigenmittel

Quelle: GESIBA

Die Tabelle zeigt, dass sich der durchschnittliche Zinssatz für die von der GESIBA eingesetzten Eigenmittel von rd. 3,2 % im Jahr 2011 auf rd. 2,6 % im Jahr 2014 verringerte.

10.2

Der RH hielt kritisch fest, dass die GESIBA zwar die Verzinsung der Eigenmittel während der Errichtungsphase geringfügig senkte, aber sonst trotz einer mehrjährigen Niedrigzinsperiode den Mieterinnen und Mietern stets den gesetzlich vorgesehenen höchsten Zinssatz für ihre Eigenmittel verrechnete.

Nach Ansicht des RH erzielte die GESIBA mit dem von ihr den Mieterinnen und Mietern verrechneten Zinssatz wesentlich höhere Erträge, als das mit relativ siche-

ren Veranlagungen (bspw. Staatsanleihen; deren Verzinsung lag im Zeitraum von 2011 bis 2014 zwischen 1,3 % und 3,1 %) möglich gewesen wäre.

Der RH empfahl der GESIBA, eine Senkung des Zinssatzes für ihre Eigenmittel als eine Möglichkeit der Mietensenkung in Erwägung zu ziehen und sich beispielsweise an der Entwicklung des EURIBOR zu orientieren.

10.3 Laut Stellungnahme der GESIBA stehe die ihrerseits rechtskonform zur Anwendung gebrachte Verzinsung ihrer Eigenmittel in keiner Relation z.B. zu den Margen, die gewerbliche Bauträger für den Einsatz ihres Eigenkapitals voraussetzen würden. Ebenfalls im Unterschied zu gewerblichen Bauträgern würden erwirtschaftete Gewinne dem Kreislauf der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft zugeführt und nachhaltig im Sinne des Generationenvertrags des § 1 Abs. 3 WGG leistbaren Wohnraum sichern.

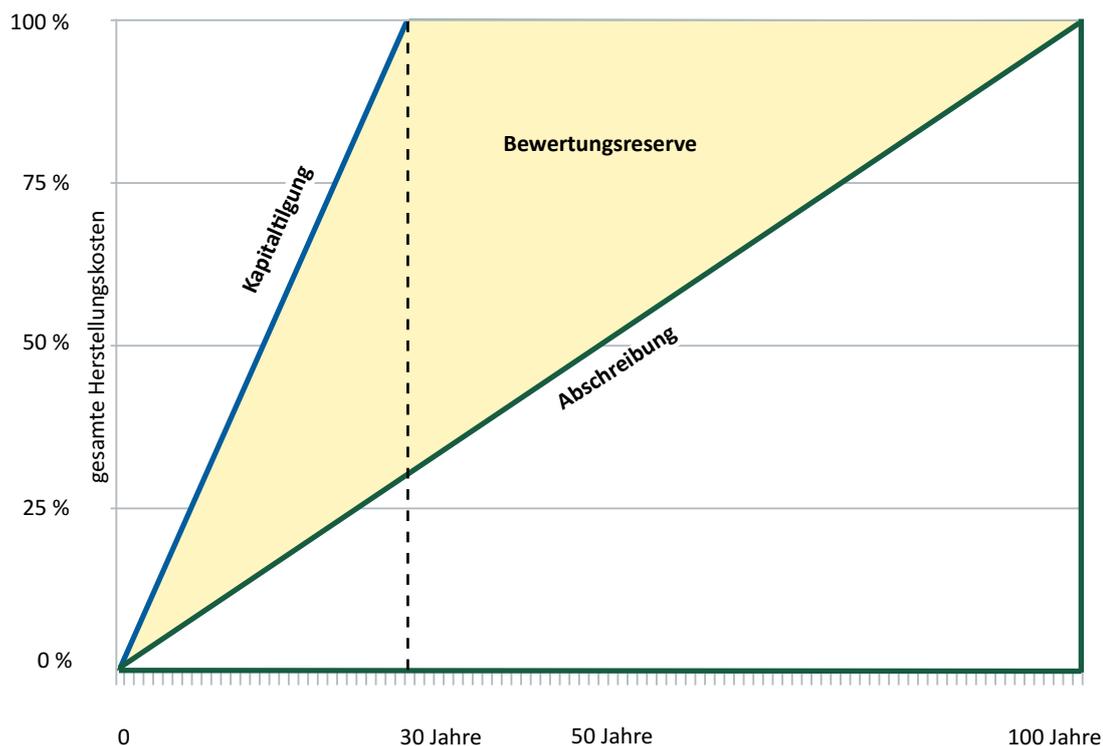
10.4 Der RH stellte klar, dass er die Rechtskonformität der Verzinsung der Eigenmittel der GESIBA nicht in Frage gestellt hatte. Allerdings war die GESIBA nicht verpflichtet, die im WGG vorgesehene Höchstgrenze für die Eigenkapitalverzinsung — insbesondere in Niedrigzinsphasen — auszuschöpfen.

Bewertungsreserve

11.1 (1) Nach § 14 Abs. 1 Z 1 WGG dürfen die gemeinnützigen Bauvereinigungen bei der Berechnung des Entgelts einen Betrag für die Absetzung für Abnutzung der Wohngebäude anrechnen, dessen Ausmaß sich nach den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung richtet. Weicht jedoch die Tilgung der Fremdmittel einschließlich der Darlehen aus öffentlichen Mitteln von der Absetzung für Abnutzung ab, dann ist diese Tilgung anstelle der Absetzung für Abnutzung anzurechnen. Da die Tilgungen der Darlehensrückzahlungen aufgrund der kürzeren Laufzeiten der Darlehen wesentlich höher als die Absetzung für Abnutzung sind, entsteht wegen der Weiterverrechnung der Tilgungen in den Mieten bei der gemeinnützigen Bauvereinigung ein Ertrag (sogenannte Mehrtilgung). Damit dieser nicht erfolgswirksam wird, wird er gegen eine Bewertungsreserve gebucht. Diese ist zunächst dem Eigenkapital zuzurechnen und durch die gemeinnützige Bauvereinigung über die Dauer der Absetzung für Abnutzung aufzulösen. Die Bewertungsreserve stellt also die kumulierten Mehrtilgungen im Zeitablauf dar.

Die nachstehende Abbildung skizziert unter Annahme einer 30-jährigen Kapitaltilgung und einer 100-jährigen Abschreibung die Systematik der Entstehung der Bewertungsreserve bis zur vollständigen Kapitaltilgung und deren Verlauf bis zum Ende der Nutzungsdauer:

Abbildung 3: Systemskizze – Bewertungsreserve



Quelle: RH

(2) Im Jahr 2014 bestand mehr als die Hälfte des Eigenkapitals³⁷ der GESIBA von rd. 482,94 Mio. EUR aus der Bewertungsreserve mit rd. 266,16 Mio. EUR. Der Anteil der Bewertungsreserve am Jahresüberschuss der GESIBA betrug 2014 61,5 %.

³⁷ Die Bewertungsreserve wird in der Bilanz unter sonstige Rücklagen ausgewiesen. Bei der Berechnung der Eigenmittelquote nach § 23 Unternehmensreorganisationsgesetz, BGBl. Nr. 114/1997, wird die Bewertungsreserve dem Eigenkapital zugezählt.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Entwicklung der Bewertungsreserve von 2011 bis 2014 sowie deren Anteil an den Jahresüberschüssen:

Tabelle 7: Eigenkapital und Bewertungsreserve 2011 bis 2014

	2011	2012	2013	2014
	in Mio. EUR			
Eigenkapital	395,56	424,43	452,63	482,94
<i>davon</i>				
<i>Bewertungsreserve</i>	209,01	228,67	247,42	266,16
	in %			
Anteil Bewertungsreserve am Eigenkapital	52,8	53,9	54,7	55,1
	in Mio. EUR			
Bilanzgewinn	2,66	9,39	9,59	11,72
Zuweisung Bewertungsreserve (= Zuweisung sonstige Rücklagen)	+19,45	+18,29	+20,99	+20,76
Auflösung Bewertungsreserve (= Auflösung sonstige Rücklagen)	-1,47	-1,91	-2,23	-2,02
Jahresüberschuss	20,64	25,77	28,35	30,46
	in %			
Anteil Bewertungsreserve am Jahresüberschuss ¹	87,1	63,6	66,2	61,5

¹ Zuweisung zur Bewertungsreserve minus Auflösung der Bewertungsreserve dividiert durch Jahresüberschuss

Quelle: GESIBA

Die Tabelle zeigt, dass der Anteil der Bewertungsreserve am Eigenkapital von 52,8 % im Jahr 2011 auf 55,1 % im Jahr 2014 stieg. Die Zuführung zur Bewertungsreserve war im Jahr 2014 mit rd. 20,76 Mio. EUR deutlich höher als die Auflösung der Bewertungsreserve mit rd. 2,02 Mio. EUR, weil die GESIBA bei den meisten Objekten noch die gegenüber der Absetzung für Abnutzung höheren Darlehenstilgungen vorschrieb.

11.2

Der RH hielt fest, dass die Zuweisung zur Bewertungsreserve umso höher ist, je größer der Unterschied der Zeiträume der Kapitaltilgung und der angenommenen Abnutzungsdauer der Baulichkeiten ist. Ein längerer Kapitaltilgungszeitraum bewirkt daher eine geringere Zuführung zur Bewertungsreserve, hat jedoch für die Mieterin bzw. für den Mieter ein niedrigeres monatliches Nutzungsentgelt (über einen längeren Zeitraum) zur Folge.³⁸

Der RH sah zusammenfassend in einer Verlängerung der Zeiträume für die Kapitaltilgung eine (weitere) Möglichkeit zur Senkung der Mieten.

³⁸ Durch den verlängerten Tilgungszeitraum kommt die Auslaufannuität später zum Tragen, insgesamt zahlt die Mieterin bzw. der Mieter über den ganzen Zeitraum ein geringeres Entgelt. Dies reduziert über die gesamte Laufzeit den Jahresüberschuss der GESIBA.

Der RH empfahl daher der GESIBA, mit den Darlehensgebern nach Möglichkeit längere Rückzahlungszeiträume zu vereinbaren.

11.3 Die GESIBA hielt in ihrer Stellungnahme fest, dass die Tilgungszeiträume der Darlehen in den Bestimmungen der jeweiligen Wohnbauförderungsgesetze festgelegt seien und somit nicht ihrem Einflussbereich unterlägen. So sehe z.B. die Wohnbauförderung 1984 einen Tilgungszeitraum von 34 Jahren vor, wobei aufgenommene Hypothekendarlehen in den ersten 25 Jahren zu tilgen seien und die verbleibenden zehn Jahre zur Bedienung des Wohnbauförderungsdarlehens zu nutzen wären.

11.4 Der RH entgegnete der GESIBA, seine Empfehlung zielte auf eine mögliche Mietensenkung durch eine Verlängerung der Rückzahlungszeiträume für die Darlehen ab. Da die GESIBA diese Verlängerung nicht einseitig durchführen könnte, hatte der RH diesbezügliche Gespräche mit den Darlehensgebern empfohlen. Dies beinhaltete auch allenfalls erforderliche Anregungen an den Gesetzgeber.

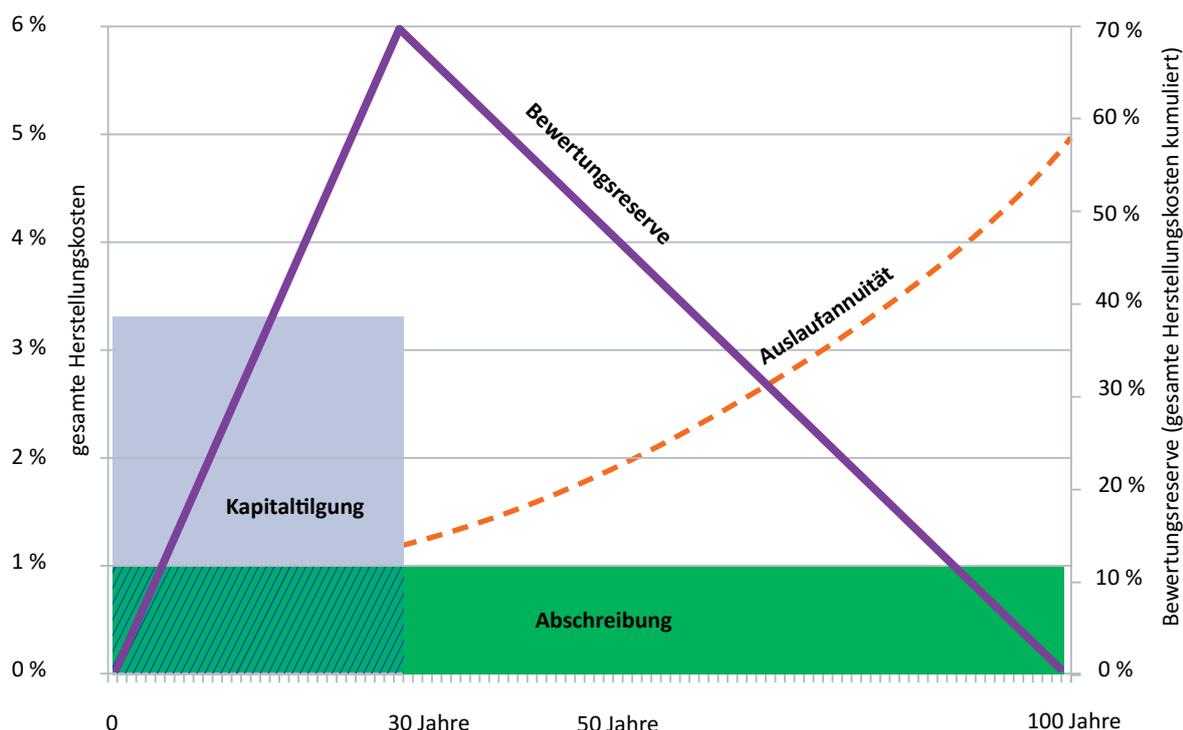
Auslaufannuität

12.1 (1) Gemäß § 14 Abs. 7 und 7a WGG kann eine gemeinnützige Bauvereinigung ihren Mieterinnen und Mietern nach Kapitaltilgung (Tilgung der Darlehen aus öffentlichen Mitteln und aus Fremdmitteln, die zur Deckung der Errichtungskosten aufgenommen wurden) eine sogenannte Auslaufannuität vorschreiben und einheben.³⁹ Mit Novelle des WGG war ab dem Stichtag 1. Juli 2016 eine Vorschreibung und Einhebung einer nach dem Verbraucherpreisindex wertgesicherten Auslaufannuität von höchstens 1,75 EUR je m² Nutzfläche und Monat vorgesehen. Die Auslaufannuität ist — sofern diese von einer gemeinnützigen Bauvereinigung vorgeschrieben und eingehoben wird — in den ersten fünf Jahren nach der Beendigung der Kapitaltilgung den Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen und danach den Rücklagen der betreffenden gemeinnützigen Bauvereinigung zuzuführen.

³⁹ Bis 30. Juni 2016 in Höhe von bis zu 70 % des für das Land Burgenland verordneten Richtwerts für die Berechnung des angemessenen Hauptmietzinses nach § 16 Abs. 2 Mietrechtsgesetz (BGBl. Nr. 520/1981 i.d.g.F.) (= Burgenländischer Richtwert)

Die nachstehende Abbildung skizziert unter Annahme einer 30-jährigen Kapitaltilgung und einer 100-jährigen Abschreibung die mit Ende der Kapitaltilgung beginnende Auslaufannuität als zusätzliche Erlöskomponente einer gemeinnützigen Bauvereinigung und deren Verlauf bis zum Ende der Nutzungsdauer der Wohnungen:

Abbildung 4: Systemskizze – Auslaufannuität ab Ende Kapitaltilgung inklusive Entwicklung Bewertungsreserve



Anmerkung: Die Auslaufannuität in dieser Systemskizze beinhaltet eine jährliche Wertsteigerung von 2 %.

Quelle: RH

(2) Im Bestand der GESIBA waren 2.140 Wohnungen mit einer gesamten Nutzfläche von rd. 156.000 m², deren Mieterinnen und Mieter seit mindestens fünf Jahren eine Auslaufannuität zu bezahlen hatten. Der GESIBA verblieb aus der Auslaufannuität ein Gesamtertrag von rd. 1,72 Mio. EUR im Jahr 2014. Dies entsprach einer durchschnittlichen Auslaufannuität von 0,92 EUR je m² je Monat. Die Abschreibung für diese Wohnungen betrug 0,37 EUR je m² je Monat. Somit betrug der Anteil der Auslaufannuität aus diesen Wohnungen am Jahresüberschuss im Jahr 2014 rd. 1,03 Mio. EUR.

(3) Die Auslaufannuität entwickelte sich in den Jahren 2005 bis 2014 wie folgt:

Tabelle 8: Entwicklung Auslaufannuität jeweils im Mai der Jahre 2005 bis 2014

2005	2006	2007	2008	2010	2012	2014
in EUR je m ² je Monat						
1,43	1,46	1,48	1,51	1,57	1,65	1,72

Quelle: Österreichischer Verband Gemeinnütziger Bauvereinigungen

Die Tabelle zeigt die Steigerung der Auslaufannuität zwischen den Jahren 2005 und 2014 um rd. 20 %, woraus sich eine durchschnittliche Erhöhung um 2,07 % pro Jahr ergibt.

(4) Der RH legte die durchschnittliche jährliche Steigerungsrate der Auslaufannuität von rd. 2 % zwischen den Jahren 2005 und 2014 seiner folgenden vorausschauenden Berechnung der Summe aus Auslaufannuitäten, der Absetzung für Abnutzung und des aus der Differenz resultierenden Überschusses zugrunde:

Tabelle 9: Entwicklung Auslaufannuität und Absetzung für Abnutzung bis 2100

Jahr	2050	2055	2060	2065	2070	2080	2100
in EUR je m ² je Monat							
Auslaufannuität ¹	3,43	3,79	4,18	4,62	5,10	6,22	9,24
Absetzung für Abnutzung ²	1,67	1,67	1,67	1,67	1,67	1,67	1,67

¹ angenommene Wertsteigerung von 2 % p.a.

² Angenommene gesamte Herstellungskosten pro m² von 2.000 EUR, abgeschrieben auf 100 Jahre, ergeben 1,67 EUR pro m² und Monat (2000 : 100 : 12 = 1,67).

Quelle: RH

Für neu errichtete Objekte stand der im WGG festgelegten Auslaufannuität von höchstens 1,72 EUR je m² je Monat eine Abschreibung von rd. 1,67 EUR je m² je Monat gegenüber. Da die Auslaufannuität jedoch erst nach Tilgung der Darlehen zum Tragen kommt und indexgebunden ist, die Abschreibung jedoch über 100 Jahre gleich bleibt, erhöht sich ab dem 35. Jahr⁴⁰ nach Errichtung jedes Jahr der Jahresüberschuss für die GESIBA. So würde eine im Jahr 2015 fertiggestellte Wohnung im Jahr 2060 einen Jahresüberschuss von 2,51 EUR je m² je Monat erbringen.

⁴⁰ 30 Jahre Tilgung und fünf Jahre 100 % Erneuerungs- und Verbesserungsbeitrag

Im Jahr 2014 verwaltete die GESIBA 27.634 Wohnungen und hatte davon 17.974 Wohnungen im Eigentum⁴¹. Bei einer im Eigentum der GESIBA stehenden Wohnnutzfläche von insgesamt 1,29 Mio. m² und unter der Annahme, dass diese bis zum Jahr 2060 ausfinanziert sind, würde die GESIBA aus dem Titel Auslaufannuität im Jahr 2060 rd. 64,97 Mio. EUR Entgelt erzielen.⁴² Da die Abschreibung von diesem Bestand im Jahr 2060 maximal 15 Mio. EUR⁴³ betragen wird, wird der GESIBA ein Jahresüberschuss im Jahr 2060 allein aus dem Wohnungsbestand des Jahres 2015 von rd. 49,97 Mio. EUR bleiben. Hochgerechnet auf das Jahr 2080 ergibt sich rechnerisch aus dem derzeitigen Wohnungsbestand ein Jahresüberschuss von über 80 Mio. EUR. Daraus ermittelte der RH eine maximale stille Reserve beim bestehenden Anlagevermögen der GESIBA von etwa 644 Mio. EUR⁴⁴, wenn die GESIBA den maximalen Betrag der Auslaufannuität einhebt.

12.2 Der RH hielt fest, dass die GESIBA bei Ausnutzung der Möglichkeiten des WGG für die Auslaufannuität nachhaltig den größten Anteil an ihren Jahresüberschüssen erzielte.

12.3 In ihrer Stellungnahme bezeichnete die GESIBA die Annahme einer 30-jährigen Kapitaltilgung als falsch, sie betrage zumindest 34 Jahre und mehr; die Grundmiete setze somit später als berechnet ein.

Auch die Annahme des RH, dass der Bestand gleichzeitig ausfinanziert sei und eine einheitliche Kapitaldienstvorschreibung erfolge, sei falsch; der RH habe selbst ausgeführt, dass die durchschnittliche Auslaufannuität derzeit 0,92 EUR pro m² im Monat betrage. Die falschen Rechenannahmen würden zu einer erheblich überhöhten Pauschaldarstellung der Entgeltkomponente Grundmiete führen.

Ungeachtet dessen sei im Spiel der großen Zahlen der vom RH aus den genannten Gründen nicht zutreffenden Ertragssumme von 80 Mio. EUR hochgerechnet auf das Jahr 2080 gegenüberzustellen, dass z.B. der Wohnpark Alt-Erlaa im Jahr 2080 104 Jahre alt sein werde und eine allfällige Neuerrichtung des Wohnparks Alt-Erlaa unter denselben vom RH getätigten Prämissen im Jahr 2080 geschätzte Baukosten in der Höhe von 1.621,4 Mio. EUR erforderlich machen würde.

⁴¹ eigene Wohnungen nach WGG

⁴² wenn die GESIBA den höchstmöglichen Satz einhebt

⁴³ Einige Objekte werden dann schon über 100 Jahre alt sein, somit fällt keine Absetzung für Abnutzung mehr an.

⁴⁴ Barwert, abgezinst mit 3,5 %, Auslaufannuität mit 2 % Steigerung

12.4

Der RH entgegnete, dass Berechnungen über einen so langen Zeitraum bis zum Jahr 2080 naturgemäß Unsicherheiten beinhalteten. Er wies den Vorwurf falscher Annahmen nachdrücklich zurück und stellte deshalb klar, dass es sich bei seinen Berechnungen um die Abschätzung einer Größenordnung handelte.

Für seine Berechnung zog der RH die Jahre 2060 bzw. 2080 heran, weil dann die im Jahr 2014 GESIBA-eigene Wohnfläche voraussichtlich ausfinanziert sein wird und 30 Jahre bzw. 34 Jahre verstrichen sein werden.

Der RH hielt fest, dass zur Zeit der Gebarungsüberprüfung die durchschnittliche Auslaufannuität deshalb bei 0,92 EUR pro m² lag, weil bei zwölf von 37 eigenen Objekten noch gar keine Auslaufannuität für die GESIBA angefallen war; diese Objekte befanden sich noch in der Fünf-Jahresfrist, innerhalb der 100 % der Auslaufannuität dem Erneuerungs- und Verbesserungsbeitrag zugeführt wurden. Er hielt auch fest, dass die GESIBA bei 16 Objekten annähernd die volle Auslaufannuität von 1,71 EUR pro m² nach Ablauf der Fünf-Jahresfrist einhob. Sollte die GESIBA in Zukunft nicht den vollen möglichen Betrag der Auslaufannuität einheben, wäre dies im Sinne der Position des RH, der Bereitstellung von preisgünstigem Wohnraum gegenüber einer Gewinnmaximierung den Vorrang einzuräumen.

Der RH entgegnete der GESIBA, dass der Wohnpark Alt-Erlaa zur Zeit der Gebarungsüberprüfung nicht im Eigentum der GESIBA stand, weswegen er diese Wohnanlage bei der Abschätzung der Größenordnung unberücksichtigt ließ.

Verwohung

13.1

(1) Den Finanzierungsbeitrag, der von der Mieterin bzw. vom Mieter als Beitrag zur Finanzierung der Grund- und Baukosten zu leisten war, hatten die gemeinnützigen Bauvereinigungen bei Beendigung des Mietverhältnisses grundsätzlich wieder an die Mieterin bzw. den Mieter zurückzubezahlen, allerdings abzüglich einer Abwertung von 1 % pro Jahr (sogenannte Verwohung).⁴⁵

Mit den Finanzierungsbeiträgen der Mieterinnen und Mieter reduzierten sich die Fremdmittel sowie die eingesetzten Eigenmittel der GESIBA. Nachfolgende Tabelle zeigt die Erlösponente Verwohung der GESIBA in den Jahren 2011 bis 2014.

⁴⁵ § 17 WGG, ab der Wohnrechtsnovelle im Jahr 2000

Tabelle 10: Verwohnung 2011 bis 2014

	2011	2012	2013	2014
	in Mio. EUR			
Finanzierungsbeiträge zum 31. Dezember	294,59	301,24	309,10	320,98
Erlös aus der Verwohnung – Grund	1,27	1,34	1,34	1,42
Erlös aus der Verwohnung – Bau	1,84	1,89	1,94	1,96
Summe der Erlöse aus der Verwohnung	3,11	3,23	3,34	3,38

Quelle: GESIBA

(2) Die von den Mieterinnen und Mietern zum Stichtag 31. Dezember 2014 insgesamt bezahlten Finanzierungsbeiträge in Höhe von 320,98 Mio. EUR⁴⁶ entsprachen 21,4 % der Bilanzsumme der GESIBA. Die Finanzierungsbeiträge der Mieterinnen und Mieter waren unverzinst bzw. nicht wertgesichert. Während dem Ertrag der GESIBA aus der Verwohnung der Finanzierungsbeiträge für Baukosten die anteilige Abschreibung als Aufwand gegenüberstand, blieb ihr der Ertrag aus Verwohnung der Finanzierungsbeiträge für Grundkosten⁴⁷ ungeschmälert.

13.2

Der RH hielt fest, dass der wirtschaftliche Vorteil aus der Verwohnung für die GESIBA umso höher war, je höher die Finanzierungsbeiträge der Mieterinnen und Mieter und je höher davon der Anteil der Grundstückskostenbeiträge war.

Der RH hielt kritisch fest, dass die Mieterinnen und Mieter der GESIBA die Finanzierungsbeiträge unverzinst bzw. nicht wertgesichert überließen, die GESIBA den Mieterinnen und Mietern hingegen den gesetzlich höchstmöglichen Zinssatz für das von ihr eingesetzte Eigenkapital anlastete.⁴⁸

Der RH wiederholte seine Empfehlung von **TZ 10** an die GESIBA, wonach eine Senkung des Zinssatzes für ihre eingesetzten Eigenmittel zu erwägen wäre.

13.3

Laut Stellungnahme der GESIBA würden die von den Mieterinnen und Mietern einbezahlten Finanzierungsbeiträge das Ausmaß der Fremdfinanzierung reduzieren, wodurch der Mieterin bzw. dem Mieter ein indirekter Zinsvorteil entstehe. Die Frage der Wertsicherung von Finanzierungsbeiträgen sei im WGG abschließend geregelt.

⁴⁶ abzüglich von in der Zukunft verkauften Wohnungen, bei denen der Finanzierungsbeitrag beim Kauf angerechnet wird

⁴⁷ Bei geförderten Projekten dürfen maximal 12,5 % Baukostenbeiträge für die geförderten Baukosten verrechnet werden. Die Differenz zum gesamten Finanzierungsbeitrag bleibt dann für die Finanzierung der Grundkosten und reduziert den Eigenmitteleinsatz der GESIBA.

⁴⁸ Die GESIBA verrechnete für ihre Eigenmittel 3,5 % (siehe **TZ 10**), die Verwohnung bedeutet für die Mieterinnen und Mieter eine Verzinsung von -1 %.

13.4 Dem Hinweis der GESIBA, dass die Wertsicherung von Finanzierungsbeiträgen im WGG abschließend geregelt sei, hielt der RH entgegen, dass demgegenüber das WGG den gemeinnützigen Bauvereinigungen für die Verrechnung von Eigenkapitalzinsen einen höchstmöglichen Zinssatz einräumt, den die GESIBA – insbesondere in Zeiten einer längerfristigen Niedrigzinsphase – nicht ausschöpfen müsste.

Der RH hielt daher seine Empfehlung an die GESIBA aufrecht, eine Senkung des Zinssatzes für ihre eingesetzten Eigenmittel zu erwägen.

Rücklagen

14.1 Das WGG erlaubte die Bildung von Rücklagen, aus denen gemäß § 14 Entgelttrichtlinienverordnung 1994 auch die Ausfälle an Entgelt von Mieterinnen und Mietern und andere unvorhergesehene Ertragsminderungen (z.B. Leerstände) im Zusammenhang mit der Verwaltung der Mietgegenstände zu decken waren. Die diesbezüglichen Vorschriften der GESIBA an die Mieterinnen und Mieter zur Bildung von Rücklagen erfolgten im gesetzlich höchstmöglichen Ausmaß.⁴⁹ In den Jahren 2011 bis 2014 überstieg die an die Mieterinnen und Mieter verrechnete Rücklagen- bzw. Ausfallskomponente die tatsächlichen Mietausfall- und Leerstandskosten um rd. 500.000 EUR bis rd. 650.000 EUR. Dieser Betrag erhöhte daher den Jahresüberschuss der GESIBA.

Tabelle 11: Entwicklung der Rücklagen für Mietausfalls- und Leerstandskosten 2011 bis 2014

	2011	2012	2013	2014
	in Mio. EUR			
Vorschreibungen der Rücklagen für Mietausfälle	1,19	1,30	1,28	1,39
Aufwendungen aus Mietausfall/Leerstand	0,66	0,65	0,77	0,74
Anteil der Rücklagen am Jahresüberschuss	0,53	0,65	0,50	0,63

Quelle: GESIBA

Der gesamte Leerstand bei den Mietwohnungen der GESIBA (inkl. vorübergehender Leerstand aufgrund Sanierungen) betrug in den Jahren 2011 bis 2014 insgesamt zwischen 0,4 % und 0,6 %.

⁴⁹ gemäß § 14 Abs. 1 Z 8 WGG

14.2

Der RH beurteilte den Leerstand bei den Mietwohnungen der GESIBA auch in Hinblick auf die eingehobenen Rücklagen für Mietausfalls- und Leerstandskosten als niedrig. Da die GESIBA die Rücklagen mit dem gesetzlich höchstzulässigen Wert bei der Entgeltberechnung berücksichtigte und dieser die tatsächlichen Mietausfalls- und Leerstandskosten überstieg, wies der RH auf die Möglichkeit hin, mit den Mieterinnen und Mietern eine niedrigere Rücklage zu vereinbaren.

Er empfahl der GESIBA, die Entwicklung der Mietausfalls- und Leerstandskosten sowie der dafür von den Mieterinnen und Mietern eingehobenen Rücklagenbeträge zu beobachten und bei längerfristigen erheblichen Überschüssen mit den Mieterinnen und Mietern eine niedrigere Rücklagenkomponente zu vereinbaren.

14.3

Die GESIBA betonte in ihrer Stellungnahme, dass sie die Entwicklung der Mietausfalls- und Leerstandskosten laufend beobachte.

Betriebskosten

15.1

Die Vorschreibung und Einhebung der Betriebskosten für die GESIBA-Objekte erfolgte bei den Mieterinnen und Mietern gemäß § 14 Abs. 1 Z 7 WGG.

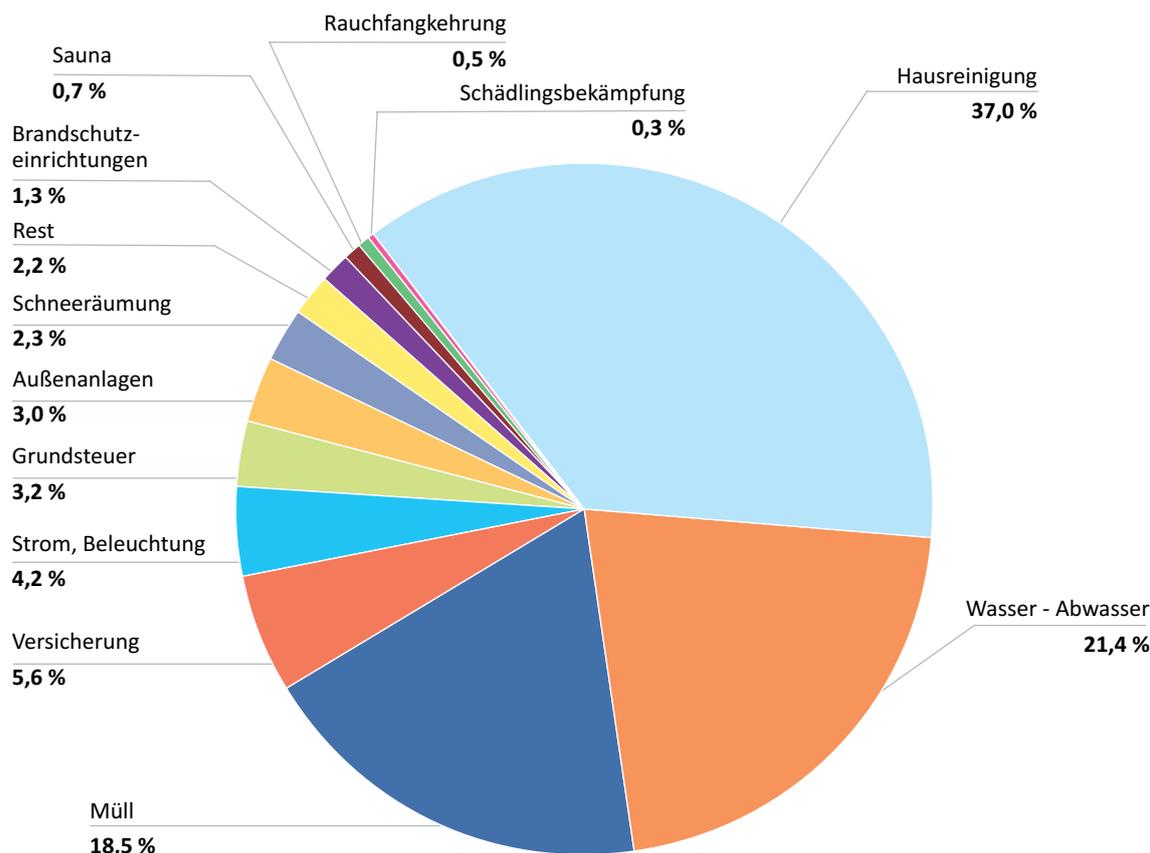
Tabelle 12: Betriebskosten 2011 bis 2014

	2011	2012	2013	2014
	in Mio. EUR			
Betriebskosten	30,31	32,48	33,85	34,31

Quelle: GESIBA

Im Jahr 2014 fielen bei den GESIBA-Objekten insgesamt rd. 23,68 Mio. EUR an Betriebskosten im engeren Sinn an.⁵⁰ Die Betriebskosten betragen 1,46 EUR je m² je Monat. Folgende Grafik zeigt deren Zusammensetzung:

Abbildung 5: Aufgliederung Betriebskosten 2014



Quelle: GESIBA

Die durchschnittlichen Betriebskosten betragen in Wien — laut Betriebskostenspiegel 2014 der Mietervereinigung Wien — ohne Lift 1,72 EUR netto je m².

15.2

Der RH beurteilte positiv, dass die durchschnittlichen Betriebskosten von 1,46 EUR⁵¹ je m² je Monat im Jahr 2014 unter den im Betriebskostenspiegel der Mietervereinigung für 2014 ausgewiesenen 1,72 EUR je m² und Monat lagen.

⁵⁰ Rund 23,68 Mio. EUR an Betriebskosten im engeren Sinn; rechnet man Liftkosten (1,44 Mio. EUR), Heizung/Warmwasser (4,63 Mio. EUR), Gartenbetreuungskosten (0,5 Mio. EUR), Hausbetreuung (1,61 Mio. EUR) und Sonstiges hinzu, ergab dies Kosten in Höhe von 34,31 Mio. EUR, die zu 100 % an die Mieterinnen und Mieter weiterverrechnet wurden.

⁵¹ Netto, ohne USt

Der RH wies darauf hin, dass ein großer Teil der Betriebskosten (bspw. Abfall, Wasser, Abwasser, Grundsteuer) von der GESIBA nicht beeinflusst werden konnte.

Wohnungsverkäufe

Rechtsgrundlagen der Wohnungsverkäufe und Kaufpreisermittlung

16.1 (1) Die GESIBA hatte als gemeinnützige Bauvereinigung gemäß §§ 13, 15, 15a WGG die Möglichkeit, Wohnungen sogleich nach der Errichtung (erste Überlassung nicht in Miete) in das Wohnungseigentum zu übertragen. Sofern die gemeinnützige Bauvereinigung das Wohnungseigentum sogleich nach der Errichtung übertrug, hatte sie die Möglichkeit, entweder

1. eine Preisberechnung auf Grundlage der Herstellungskosten (Grund- und Baukosten laut Endabrechnung) zuzüglich eines Betrags zur Bildung einer Rücklage vorzunehmen (§§ 13, 15 WGG i.V.m. § 16 Entgelttrichtlinienverordnung 1994) oder
2. innerhalb einer Bandbreite einen Fixpreis zu vereinbaren, wobei die gemeinnützigen Bauvereinigungen die voraussichtlichen Herstellungskosten (Grund- und Baukosten) um einen Betrag zur Bildung einer Rücklage und einen Pauschalsatz zur Risikoabgeltung erhöhen durften (§ 15a i.V.m. § 23 Abs. 4b WGG).

Die GESIBA veräußerte im Jahr 2011 sogleich nach der Errichtung 48 Eigentumswohnungen in der Wohnhausanlage in Wien 22, Industriestraße, wobei sie eine Preisberechnung auf Grundlage der Herstellungskosten (Grund- und Baukosten laut Endabrechnung) vornahm. Ein Fixpreis war nicht vereinbart (siehe [TZ 18](#)).

(2) Des Weiteren hatte die gemeinnützige Bauvereinigung die Möglichkeit, Wohnungen nachträglich in das Wohnungseigentum zu übertragen (§ 15b WGG), sofern

- die erste Überlassung in Miete oder sonstige Nutzung erfolgt war,
- die Baulichkeit vor mehr als zehn Jahren erstmals bezogen worden war,
- die Bauvereinigung nicht bloß Bauberechtigte war,
- die Erwerberin bzw. der Erwerber alle Verpflichtungen der Bauvereinigung übernahm und
- Preisangemessenheit gemäß § 23 WGG vorlag.

(3) Auf eine derartige nachträgliche Übertragung in das Wohnungseigentum hatte die Mieterin bzw. der Mieter bei Vorliegen der Voraussetzungen gemäß § 15b und § 15c WGG einen Rechtsanspruch (Kaufoption). Dieser Rechtsanspruch der Mieterin bzw. des Mieters bestand insbesondere dann, wenn

- eine Zusicherung öffentlicher Fördermittel ab dem 1. Juli 2000 erfolgt war,
- im Zeitpunkt der Antragstellung die Förderung noch aufrecht war und
- die gemeinnützige Bauvereinigung aus Anlass der erstmaligen Überlassung neben dem Entgelt ab dem 1. Juli 2000 einen Finanzierungsbeitrag (Einmalbetrag) im Ausmaß von mehr als 50 EUR⁵² pro m² Nutzfläche von der Mieterin bzw. vom Mieter eingehoben hatte.

Die gemeinnützige Bauvereinigung hatte der Mieterin bzw. dem Mieter gemäß § 15e WGG auf dessen Antrag nach Ablauf von zehn, höchstens aber 15 Jahren nach erstmaligem Bezug die Übertragung in das Wohnungseigentum zu einem Fixpreis gemäß § 15d i.V.m. § 23 Abs. 4c WGG anzubieten.⁵³ § 23 Abs. 4c WGG sah zur Ermittlung des Fixpreises zwei unterschiedliche Ansätze vor.

Die Fixpreisermittlung konnte entweder

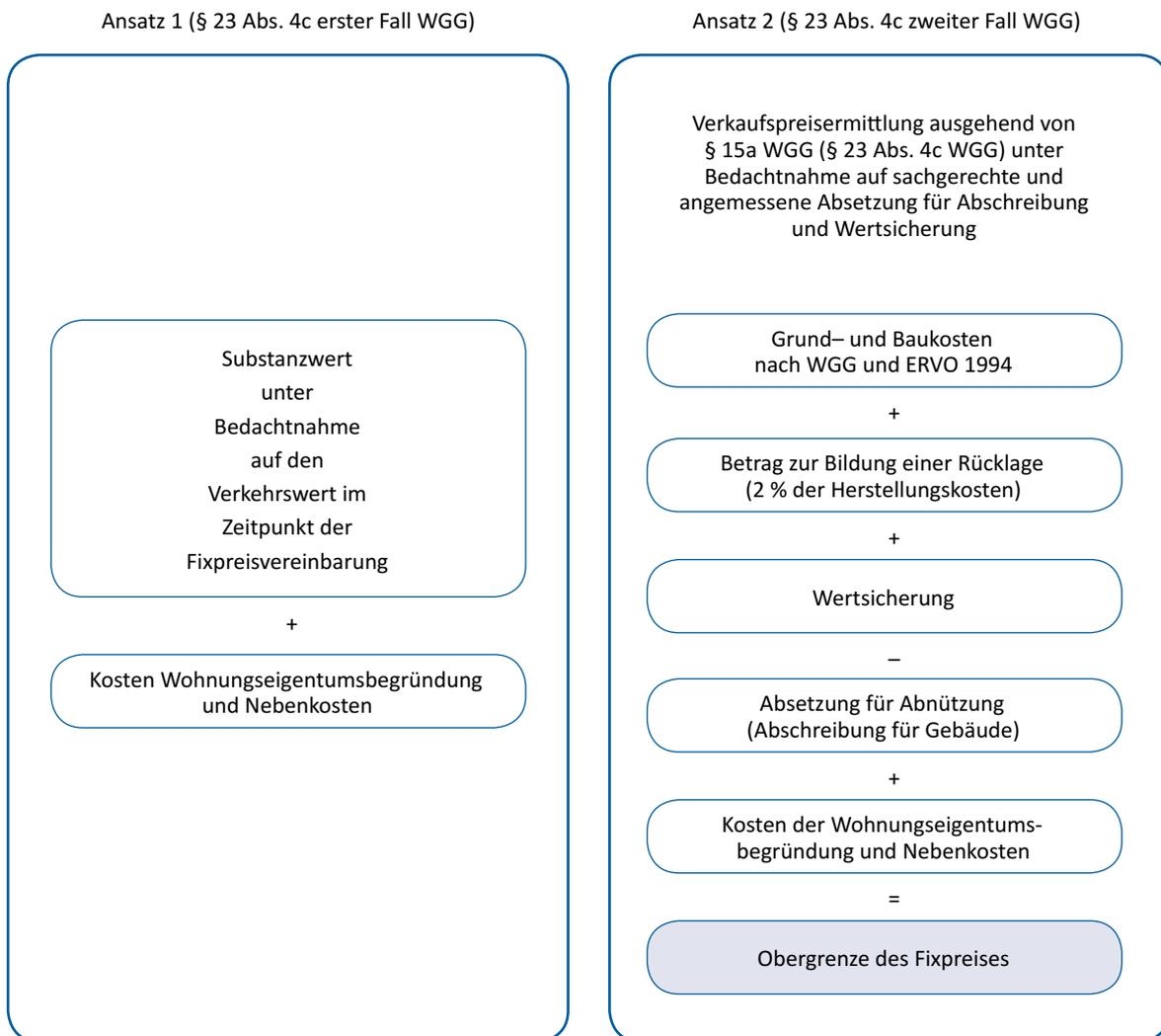
- ausgehend vom Substanzwert unter Bedachtnahme auf den Verkehrswert zum Zeitpunkt der Fixpreisvereinbarung oder
- ausgehend von § 15a WGG unter Bedachtnahme auf eine sachgerechte Absetzung für Abschreibung und auf eine Wertsicherung erfolgen.

⁵² ursprünglicher Betrag, der einer jährlichen Anpassung zum 1. April nach dem Verbraucherpreisindex unterliegt

⁵³ Gemäß § 15f WGG hat die Mieterin bzw. der Mieter nach dem 15. Jahr noch ein Vorkaufsrecht.

Die zulässigen Bestandteile des Fixpreises⁵⁴ sind aus folgender Abbildung ersichtlich:

Abbildung 6: Ansätze zur nachträglichen Preisermittlung gemäß § 23 Abs. 4c WGG



ERVO 1994: Entgelttrichtlinienverordnung 1994

Quelle: WGG

Die Mieterin bzw. der Mieter konnte Einwendungen gegen die Höhe des Fixpreises wegen offensichtlicher Unangemessenheit gerichtlich geltend machen. Ein Fixpreis gemäß § 15d WGG war offenkundig unangemessen, wenn er den ortsüblichen Preis für frei finanzierte gleichartige Objekte — unter Berücksichtigung der zu übernehmenden Verpflichtungen der Bauvereinigung — überstieg. Die Höhe des Fix-

⁵⁴ Die Erwerberin bzw. der Erwerber hatte die Verpflichtungen der Bauvereinigung anteilig zu übernehmen, sodass sich der Kaufpreis aus einem baren und einem unbaren Teil zusammensetzte.

preises war demnach mit dem ortsüblichen Preis für frei finanzierte gleichartige Objekte limitiert.

(4) Die GESIBA übertrug im überprüften Zeitraum (2011 bis 2014) insgesamt 107 Wohnungen aufgrund eines Rechtsanspruchs gemäß § 15b und § 15c WGG in das Wohnungseigentum, wobei sie eine Preisermittlung gemäß § 23 Abs. 4c zweiter Fall WGG vornahm. Weiters nahm die GESIBA im überprüften Zeitraum drei sonstige (freiwillige), nachträgliche Übertragungen in das Wohnungseigentum gemäß § 15b WGG vor.

Die GESIBA verfügte über keine dokumentierte Strategie betreffend die künftigen Schwerpunkte ihrer wohnungswirtschaftlichen Tätigkeit (Errichtung von Eigentumswohnungen, Mietwohnungen mit Kaufoption, Mietwohnungen ohne Kaufoption).

16.2

Der RH vermisste eine dokumentierte wohnungswirtschaftliche Strategie der GESIBA, die unter dem Aspekt der Nachhaltigkeit Prioritäten hinsichtlich Verkauf bzw. Vermietung von Wohnungen beinhaltetete.

Der RH empfahl der GESIBA, strategische Überlegungen hinsichtlich der künftigen Schwerpunkte ihrer wohnungswirtschaftlichen Tätigkeit anzustellen. Dabei wären nach Ansicht des RH insbesondere zu berücksichtigen:

- der durch verstärkten Zuzug von Wohnbevölkerung nach Wien erhöhte Bedarf an leistbaren Wohnungen,
- die einem beschränkten Angebot gegenüberstehende steigende Nachfrage und der sich daraus ergebende Mangel an Grundstücken im Bauland, die sich für den großvolumigen Wohnungsbau eignen,
- die dadurch bewirkte Steigerung der Marktpreise für Grundstücke im Bauland, die bereits erheblich über den Grenzen der Wiener Wohnbauförderung von rd. 250 EUR je m² liegen, und
- die daraus resultierende geringe Möglichkeit für die GESIBA, auf dem freien Markt für den gemeinnützigen großvolumigen Wohnungsbau geeignete Grundstücke im Bauland zu erwerben.

Der RH empfahl der GESIBA, unter den oben angeführten Aspekten ihre wohnungswirtschaftliche Strategie auf die nachhaltige Verfügbarkeit leistbaren Wohnraums auszurichten, was im Ergebnis auch zu einer Entscheidung über den Schwerpunkt der von ihr künftig errichteten Wohnungen (Mietwohnungen, Mietwohnungen mit Kaufrecht, Eigentumswohnungen) führen sollte. Dabei wären auch die sich — bei teilweisem Verkauf von Mietwohnungen — aus dem Miteigentum der Wohnungskäuferinnen und -käufer für die GESIBA ergebenden Vor- und Nachteile abzuwägen.

Nachträgliche Verkäufe von Eigentumswohnungen

17.1

(1) Da das WGG der Erstmietlerin bzw. dem Erstmietler seit Juli 2000 einen Rechtsanspruch einräumte, die Wohnung unter den weiteren Voraussetzungen der §§ 15b und 15c WGG mindestens zehn Jahre nach erstmaligem Bezug zu erwerben (Übertragung in das Wohnungseigentum), veräußerte die GESIBA ab 2011 Wohnungen gemäß diesen Bestimmungen.

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über das Ergebnis der im überprüften Zeitraum erfolgten Veräußerungen gemäß §§ 15b und 15c WGG:

Tabelle 13: Ergebnis aus den nachträglichen Verkäufen von Eigentumswohnungen gemäß §§ 15b und 15c WGG

	2011	2012	2013	2014
Anzahl verkaufter Wohnungen	3 ¹	28	51 ²	28
	in Mio. EUR			
Verkaufserlös	0,46	3,76	8,33	6,14
Buchwert	-0,40	-2,76	-6,06	-3,58
Jahresüberschuss aus Abgang von Anlagevermögen	0,06	1,00	2,27	2,56
Auflösung Bewertungsreserve	0,00	0,20	0,52	0,26
Bilanzgewinn	0,06	1,20	2,79	2,82

¹ davon zwei freiwillige nachträgliche Verkäufe

² davon ein freiwilliger nachträglicher Verkauf

Quelle: GESIBA

Die GESIBA veräußerte im überprüften Zeitraum (2011 bis 2014) insgesamt 107 Wohnungen aufgrund eines Rechtsanspruchs gemäß § 15b i.V.m. § 15c WGG (Übertragung in das Wohnungseigentum aufgrund einer Kaufoption) sowie drei Wohnungen freiwillig nachträglich gemäß § 15b WGG. Die Erlöse stiegen von rd. 0,46 Mio. EUR im Jahr 2011 auf rd. 6,14 Mio. EUR im Jahr 2014. Die Jahresüberschüsse aus dem Verkauf der Wohnungen stiegen dabei von rd. 0,06 Mio. EUR auf rd. 2,56 Mio. EUR. Diese Jahresüberschüsse entsprachen 36,8 % der Verkaufssumme.

Im Jahr 2014 verkaufte die GESIBA 28 Wohnungen und erzielte damit rd. 2,56 Mio. EUR Überschuss sowie rd. 0,26 Mio. EUR Bilanzgewinn aus der Auflösung der Bewertungsreserve.

Der durchschnittliche Verkaufspreis betrug rd. 2.150 EUR je m².

Zum 31. Dezember 2015 befanden sich 3.201 Wohnungen mit einer offenen Kaufoption im Bestand der GESIBA. Im gesamten Anlagevermögen waren insgesamt rd. 6.000 Mieteinheiten⁵⁵ mit Kaufoption gemäß § 15c WGG mit einem Buchwert von insgesamt rd. 426,70 Mio. EUR ausgewiesen.

Im überprüften Zeitraum machten rd. 20 % der anspruchsberechtigten Mieterinnen und Mieter von der ihnen gemäß § 15b i.V.m. § 15c WGG eingeräumten Kaufoption Gebrauch.

(2) Die GESIBA ermittelte den Verkaufspreis einer Wohnung (Fixpreis gemäß § 15d WGG), indem sie einerseits einen externen Gutachter mit der Verkehrswertermittlung beauftragte und andererseits den Wert der Wohnung gemäß § 15d WGG i.V.m. § 23 Abs. 4c zweiter Fall WGG berechnete.

Bei der Wertermittlung ging die GESIBA vom Buchwert des Grundstücks aus, den sie um die Eigenmittelzinsen und um die Aufwertung aufgrund eines externen Gutachtens erhöhte. Die Baukosten wertete sie mit einem Baukostenindex auf und reduzierte dann diesen Wert um 1 % pro Jahr.

Die GESIBA stellte den solcherart errechneten Wert dem vom externen Gutachter ermittelten Verkehrswert gegenüber, wobei sie einen Abschlag vom Verkehrswert von 10 % berücksichtigte. In der Folge bot die GESIBA die Wohnung der Mieterin bzw. dem Mieter zum niedrigeren der beiden Werte zum Kauf an.

Bei einem vom RH exemplarisch nachvollzogenen Berechnungsbeispiel (Wohnung mit 97,24 m² Wohnfläche) ermittelte der externe Gutachter einen Verkehrswert von 262.000 EUR und die GESIBA bei ihrer Berechnung einen Verkaufspreis von 237.000 EUR. Die GESIBA veräußerte die Wohnung zu dem vom externen Gutachter ermittelten Verkehrswert abzüglich eines Abschlags von 10 %, sohin zu einem Verkaufspreis von 235.800 EUR (262.000 EUR – 26.200 EUR) und erzielte dabei einen buchmäßigen Überschuss von 86.400 EUR.

17.2

Der RH hielt fest, dass neben den Gewinnen aus der Hausbewirtschaftung die Gewinne aus der Übereignung von Wohnungen aus dem Anlage- (Kaufoptionswoh-

⁵⁵ Wohnungen, Garagen und Abstellplätze

nungen) und dem Umlaufvermögen (Eigentumswohnungen; Reihenhäuser) eine weitere bedeutende Säule des Betriebsergebnisses darstellen.

Der RH empfahl der GESIBA, vor der Errichtung von Wohnungen mit Kaufoption die Wirkungen, die sich nach einem Verkauf ergeben, verstärkt abzuwägen und zu dokumentieren. Beispielsweise führte der RH an, dass der nach einem Verkauf zunächst gestärkten Eigenkapitalbasis zukünftige Mindererträge (keine Einnahmen aus Auslaufannuitäten) folgen und dass bei einem Verkauf nur eines Teils der Wohnungen einer Wohnungsanlage Mischobjekte entstehen, deren Verwaltung wegen doppelter und umsatzsteuerlich aufwändigerer Abrechnungen höhere Kosten als die Verwaltung reiner Miet- oder Eigentumswohnungsobjekte verursachen könnte.

Der RH vertrat unter Berücksichtigung dieser Folgewirkungen die Ansicht, dass eine Orientierung am Verkehrswert bei einem Verkauf geeigneter wäre als die Orientierung an Herstellungskosten oder gar nur an den aushaftenden Darlehen, weil bei einzelnen Wohnanlagen, abhängig von der Lage, diese Werte erheblich voneinander abweichen können. Um eine Gleichbehandlung der potenziellen Käuferinnen und Käufer zu gewährleisten, wäre ein genereller Abschlag (z.B. 10 %) vom Verkehrswert sinnvoll. Zudem erachtete der RH eine zu große Differenz zwischen Verkehrswert und Verkaufspreis als mögliches Risiko für Malversationen.

17.3

Laut Stellungnahme der GESIBA würden die Wohnungsverkäufe nahezu ausschließlich aufgrund des Rechtsanspruchs der Mieterin bzw. des Mieters gemäß §§ 15b und 15c WGG erfolgen.

Es sei eine wohnungswirtschaftliche Strategie der GESIBA, ihre Bewohnerinnen und Bewohner grundsätzlich in die Lage zu versetzen, ihre gesetzliche Kaufoption zum Wohnungseigentumserwerb ausüben zu können. Das günstige Anbieten der Wohnungen an die Mieterinnen und Mieter sei ausschließlich ein Vorteil für diese. Ein genereller Abschlag von z.B. 10 % vom Verkehrswert sei gemäß § 15d WGG nicht zulässig. Soweit die Käuferin bzw. der Käufer innerhalb einer Spekulationsfrist von zehn Jahren die Wohnung außerhalb eines begünstigten Verwandtschaftskreises weiterveräußere, sei diese bzw. dieser seit der WGG Novelle 2016 verpflichtet, die Differenz auf den Verkehrswert nachzuzahlen. Das Risiko für Malversationen erschließe sich der GESIBA daher nicht.

17.4

Der RH entgegnete der GESIBA, dass sie durch die Festlegung des Finanzierungsbeitrags selbst entscheiden konnte, ob die Mieterinnen und Mieter einen Rechtsanspruch auf die nachträgliche Übertragung in das Wohnungseigentum gemäß § 15c lit a WGG erwarben. Ein Rechtsanspruch auf die nachträgliche Übertragung in das Wohnungseigentum bestand nämlich nur unter der Voraussetzung, dass der Finanzierungsbeitrag zur Finanzierung von Grund- und/oder Baukosten 50 EUR (Wert im

Jahr 2002, der einer Wertsicherung unterliegt) pro m² Nutzfläche überstieg. Durch Herabsetzung des Finanzierungsbeitrags unter diese Wertgrenze konnte die GESIBA demnach das Entstehen von Kaufoptionen verhindern. Überdies hatte die GESIBA die Möglichkeit, Wohnungen zum sofortigen Verkauf (ohne vorangehende Vermietung) zu errichten.

Die GESIBA hätte demnach die Möglichkeit, ihre wohnungswirtschaftliche Strategie (Errichtung von Mietkaufwohnungen gemäß § 15b i.V.m. § 15c WGG) zu ändern. Der RH verwies auf die erschwerte Verwaltung der durch (teilweise) nachträgliche Verkäufe entstehenden Mischobjekte und bekräftigte seine Empfehlung, vor der Errichtung von Wohnungen mit Kaufoption die Wirkungen, die sich nach einem Verkauf ergeben, verstärkt abzuwägen und zu dokumentieren.

Bei der Veräußerung von Mietkaufwohnungen nahm die GESIBA einen Abschlag von mindestens 10 % von dem in einem Verkehrswertgutachten ermittelten Verkehrswert der Wohnung vor; sie erachtete diesen Abschlag demnach für sinnvoll. Die Preisbildung bei nachträglichen Wohnungsverkäufen hatte allerdings im Rahmen der Vorgaben des WGG und der Durchführungsverordnungen des BMWFW, insbesondere des § 23 Abs. 4c WGG (erster oder zweiter Ansatz), zu erfolgen. Der RH stellte klar, dass ein genereller Abschlag nur dort vorzunehmen wäre, wo dies gesetzlich zulässig ist.

Der RH gab gegenüber der GESIBA zu bedenken, dass von der öffentlichen Hand gestützte Preisvorteile und Wertsteigerungen der Immobilie (zwischen der Errichtung und der nachträglichen Übertragung in das Wohnungseigentum) erhebliche Differenzen zwischen dem Verkaufspreis und dem Verkehrswert im Zeitpunkt der nachträglichen Übertragung zur Folge haben konnten. Die Wohnungskäuferinnen und -käufer profitierten von dieser Differenz. Die durch die WGG-Novelle BGBl. I Nr. 157/2015 eingefügte Nachbesserungspflicht (§ 15g WGG) kam nur dann zur Anwendung, wenn die (nunmehrigen) Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer das Wohnungseigentum binnen zehn Jahren nach Abschluss des Kaufvertrags an Personen außerhalb des in § 15g Abs. 3 WGG festgelegten begünstigten Personenkreises (weiter)übertrugen. Außerhalb des Anwendungsbereichs von § 15g WGG profitierten die Wohnungskäuferinnen und -käufer auch weiterhin uneingeschränkt von den im Zeitpunkt der nachträglichen Übertragung in das Wohnungseigentum erzielten (teilweise erheblichen) Preisvorteilen.

Errichtung und Verkauf von Eigentumswohnungen

- 18.1** (1) Die GESIBA errichtete im Zeitraum von 2009 bis 2011 eine Wohnhausanlage in Wien 22, Industriestraße, die — zusätzlich zu 89 geförderten Mietwohnungen — 48 Eigentumswohnungen, davon 19 reihenhausähnlich, mit Wohnflächen von

104 m² bis 148 m² sowie Garagenstellplätze umfasste. Die gesamte Wohnfläche der Eigentumswohnungen (mit Loggien, jedoch ohne Keller) betrug rd. 6.200 m². Die Kaufpreisberechnung erfolgte hinsichtlich der Eigentumswohnungen gemäß § 15 i.V.m. § 13 WGG. Maßgeblich für die Kaufpreisbildung waren demnach die gesamten Herstellungskosten (einschließlich Nebenkosten) laut Endabrechnung des Bauvorhabens. Fixpreise gemäß § 15a WGG vereinbarte die GESIBA nicht.

Zur Zeit der Gebarungsüberprüfung war das Bauvorhaben noch nicht endabgerechnet, weshalb die Kaufpreise der Eigentumswohnungen noch nicht endgültig feststanden.

(2) Gemäß der vorläufigen Kalkulation (Stand: Juni 2010) setzten sich die auf die Eigentumswohnungen (einschließlich KFZ-Abstellplätze im Wohnungseigentum) entfallenden Gesamtkosten von rd. 16,05 Mio. EUR aus anteiligen Grundstückskosten, anteiligen Baukosten und einer Rücklage zugunsten der GESIBA wie folgt zusammen:

Tabelle 14: Herstellungskosten der Eigentumswohnungen (einschließlich Garagen im Wohnungseigentum) in Wien 22, Industriestraße

	Bruttobeträge in Mio. EUR
anteilige Grundstückskosten	2,58
anteilige Baukosten	13,20
prognostizierte gesamte Herstellungskosten	15,78
Betrag zur Rücklagenbildung zugunsten der GESIBA (rd. 2 % der gesamten Herstellungskosten) ¹	0,28
prognostizierte gesamte Herstellungskosten einschließlich Rücklagenkomponente	16,05

Rundungsdifferenzen möglich

¹ 2 % der anteiligen Grundstückskosten (brutto) zuzüglich 2 % der anteiligen Baukosten (netto)

Quelle: GESIBA; RH

Der Betrag zur Rücklagenbildung von maximal 2 % der gesamten Herstellungskosten gemäß § 15 Abs. 1 WGG i.V.m. § 16 Entgeltrichtlinienverordnung 1994 floss der GESIBA zu und erhöhte die Kaufpreise der Eigentumswohnungen (einschließlich Garagen im Wohnungseigentum).

Die gesamten Herstellungskosten pro m² Wohnfläche (einschließlich der Rücklagen zugunsten der GESIBA) betragen brutto rd. 2.297 EUR. Davon entfielen rd. 376 EUR je m² Wohnfläche auf die Grundstückskosten und rd. 1.920 EUR je m² Wohnfläche auf die Baukosten.

Im Einzelnen ergaben sich folgende vorläufige Kaufpreise für die Eigentumswohnung zuzüglich der KFZ-Abstellplätze, wobei die Aufteilung der gesamten Herstellungskosten nach dem Verhältnis der Nutzwerte erfolgte:

- Der vorläufige Kaufpreis einer Maisonette-Eigentumswohnung mit 105 m² Wohnnutzfläche zuzüglich Terrasse, Einlagerungsraum und KFZ-Abstellplatz betrug rd. 250.000 EUR.
- Der vorläufige Kaufpreis der Eigentumswohnungen mit 125 m² Wohnnutzfläche (einschließlich Loggia) zuzüglich Terrasse, Garten und KFZ-Abstellplatz betrug rd. 295.000 EUR brutto.
- Der vorläufige Kaufpreis der reihenhausartigen Eigentumswohnungen mit 148 m² Wohnnutzfläche zuzüglich Terrasse, Kellerfläche, Garten und KFZ-Abstellplatz in der Tiefgarage betrug rd. 422.000 EUR brutto. Soweit die GESIBA den Liegenschaftserwerb und das Bauvorhaben (vor-)finanzierte, nahm sie eine Verzinsung der eingesetzten Eigenmittel mit dem im überprüften Zeitraum maximal zulässigen Zinssatz von 3,5 % gemäß § 14 Abs. 1 Z 3 WGG vor.⁵⁶ Diese Verzinsung der Eigenmittel lag über der im überprüften Zeitraum bei risikoarmer Veranlagung erzielbaren Verzinsung (siehe **TZ 10**).

(3) In den prognostizierten Baukosten für das Gesamtprojekt⁵⁷ waren Pauschalbeträge für Eigenleistungen der GESIBA enthalten, und zwar insbesondere Bauverwaltungskosten und Kosten der örtlichen Bauaufsicht.

Die anteiligen Bauverwaltungskosten von rd. 296.000 EUR⁵⁸ entsprachen dem zulässigen Höchstsatz gemäß § 4 Abs. 3 Entgelttrichtlinienverordnung 1994 von insgesamt 3,25 % der Baukosten.

An anteiligen Kosten für die örtliche Bauaufsicht verrechnete die GESIBA ebenfalls einen Pauschalbetrag von (anteilig) rd. 322.000 EUR⁵⁹. Dieser Betrag entsprach

⁵⁶ Gemäß dieser Bestimmung muss die Verzinsung der Eigenmittel angemessen sein und darf — von im überprüften Zeitraum nicht vorgelegenen Ausnahmen abgesehen — 3,5 % nicht übersteigen.

⁵⁷ prognostizierte Baukosten von rd. 21,50 Mio. EUR für das Gesamtprojekt bestehend aus Eigentumswohnungen und geförderten Mietwohnungen (Stand 2009)

⁵⁸ Die Bauverwaltungskosten für das Gesamtprojekt betrugen rd. 699.000 EUR. Davon entfielen — als Ergebnis einer Aufteilung nach Nutzwerten — rd. 296.000 EUR auf die Eigentumswohnungen (einschließlich Eigentumsgaragen).

⁵⁹ Die Kosten der örtlichen Bauaufsicht für das Gesamtprojekt betrugen rd. 761.000 EUR. Davon entfielen — als Ergebnis einer Aufteilung nach Nutzwerten — rd. 322.000 EUR auf die Eigentumswohnungen (einschließlich Eigentumsgaragen).

dem Honorarsatz von 3,5 % der Herstellungskosten gemäß der HOA 2002.⁶⁰ Indem die GESIBA die Anschlusskosten für die Versorgung des Objekts⁶¹ nicht in die Bemessungsgrundlage (Herstellungskosten gemäß § 8 der HOA 2002) einrechnete, verringerte sie das nach der HOA 2002 zulässige Honorar um rd. 3 %. Gemäß § 4 Abs. 5 Entgelttrichtlinienverordnung 1994 hatten die von gemeinnützigen Bauvereinigungen zur Deckung der Kosten von Eigenleistungen verlangten Pauschalbeträge unter den vergleichbaren Sätzen für einschlägige Fachleute zu liegen (siehe [TZ 7](#)).

(4) Das Bauvorhaben entsprach den Vorgaben (insbesondere hinsichtlich der Preisangemessenheit des Baugrundstücks und Angemessenheit der Gesamtbaukosten) des geförderten Wohnbaus gemäß Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz⁶², weshalb das Amt der Wiener Landesregierung, Magistratsabteilung (MA) 50, Wohnbaufördermittel in Form von Förderungsdarlehen zusicherte. Die Erwerberinnen und Erwerber hatten die Möglichkeit, diese Förderungsdarlehen in Anspruch zu nehmen, sofern sie die Voraussetzungen des § 11 Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes (Befriedigung eines dringenden Wohnbedarfs und Einhaltung der gesetzlich vorgesehenen Einkommensgrenzen) erfüllten.

Gemäß § 8 Abs. 3 WGG hat sich die Bauvereinigung bei der Vergabe von Wohnungen von objektiven Gesichtspunkten, insbesondere dem Wohnungsbedarf, der Haushaltsgröße und den Einkommensverhältnissen der Wohnungswerberinnen und –werber, leiten zu lassen. Diese durch das 3. Wohnrechtsänderungsgesetz in das WGG eingefügte Bestimmung soll der aus dem Kompetenztatbestand Volkswohnungswesen⁶³ in Art. 11 Abs. 1 Z 3 B-VG resultierenden Verpflichtung zur Rücksichtnahme auf einkommensschwache Wohnungswerberinnen und –werber Rechnung tragen.⁶⁴

Die GESIBA veräußerte von den insgesamt 48 Eigentumswohnungen⁶⁵ 38 Wohnungen an natürliche Personen, die Förderungsdarlehen gemäß Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz in Anspruch nahmen.

⁶⁰ Honorarordnung für Architekten (HOA 2002), Besonderer Teil, Abschnitt A/Bauliche Planungsleistungen, § 22, Tabelle 2, Schwierigkeitsgrad Klasse 5

⁶¹ anteilig rd. 280.000 EUR

⁶² LGBl. Nr. 38/1989, zuletzt geändert durch LGBl. Nr. 35/2013

⁶³ Unter dem Begriff Volkswohnungswesen wird die Wohnungsfürsorge für die Bezieher von kleinen und mittleren Einkommen verstanden.

⁶⁴ siehe den Bericht des Bautenausschusses des Nationalrats 1268 BlgNR 18. GP, S. 5.

⁶⁵ einschließlich reihenhausähnlicher Eigentumswohnungen

Die Erwerberinnen und Erwerber der übrigen zehn Wohnungen nahmen die Förderungsdarlehen nicht in Anspruch. Zu diesen Erwerberinnen und Erwerbern zählten ein Mitglied des Aufsichtsrats der GESIBA und seine Ehefrau sowie eine Offene Gesellschaft mit Sitz in Bad Goisern und dem Unternehmensgegenstand Vermietung und Verpachtung von Immobilien.

Diese Offene Gesellschaft erwarb mit Kaufvertrag vom Jänner 2011 insgesamt drei Eigentumswohnungen samt Zubehör und KFZ-Abstellplätzen. Sie übte hinsichtlich der von ihr erworbenen drei Eigentumswohnungen (ebenso wie ein weiterer Erwerber einer frei finanzierten Eigentumswohnung) die Option zur Steuerpflicht bei Vermietung und Verpachtung von Grundstücken aus.⁶⁶ Die auf den Wohnungserwerb entfallende Umsatzsteuer war in den Kaufverträgen über diese Eigentumswohnungen gesondert ausgewiesen.

Die Offene Gesellschaft veräußerte im Oktober 2015 eine der von ihr im Jahr 2011 erworbenen Eigentumswohnungen mit einer Wohnnutzfläche von rd. 105 m² (samt Zubehör) und KFZ-Abstellplatz in der Tiefgarage um 411.500 EUR — demnach um einen den seinerzeitigen (Brutto-)Anschaffungspreis⁶⁷ um rd. 156.000 EUR übersteigenden Betrag — an eine Privatperson.

18.2

(1) Der RH beurteilte kritisch, dass die GESIBA für die als Eigenleistung erbrachte Bauverwaltung und für die Verzinsung der von ihr eingesetzten Eigenmittel jeweils die gemäß dem WGG und der Entgeltrichtlinienverordnung 1994 zulässigen Höchstsätze verrechnete, wobei die Verzinsung der Eigenmittel über der im überprüften Zeitraum bei risikoarmer Veranlagung erzielbaren Verzinsung lag (siehe **TZ 10**). Der RH kritisierte weiters, dass die GESIBA für die als Eigenleistung erbrachte örtliche Bauaufsicht den vollen für einschlägige Fachleute nach der HOA 2002 zulässigen Pauschalsatz verrechnete und lediglich durch die Verringerung der Bemessungsgrundlage zu einem geringfügigen Nachlass gegenüber dieser von rd. 3 % gelangte. Der RH verwies darauf, dass gemäß § 4 Abs. 5 Entgeltrichtlinienverordnung 1994 Pauschalbeträge, die von Bauvereinigungen zur Deckung der Kosten von Eigenleistungen verlangt werden, unter den vergleichbaren Sätzen für einschlägige Fachleute liegen müssen, und er erachtete einen Preisnachlass von rd. 3 % als zu gering bemessen (siehe **TZ 7**).

Der RH empfahl der GESIBA, das Pauschalhonorar für die als Eigenleistung erbrachte örtliche Bauaufsicht hinsichtlich des Preisnachlasses vom Pauschalsatz gemäß der HOA 2002 zu überprüfen.

⁶⁶ § 6 Abs. 1 Z 16 i.V.m. § 6 Abs. 2 Umsatzsteuergesetz 1994 (UStG), BGBl. Nr. 663/1994, i.d.F. vor dem 1. Stabilitätsgesetz 2012, BGBl. I Nr. 22/2012

⁶⁷ Der seinerzeitige Anschaffungspreis der Eigentumswohnung betrug rd. 198.000 EUR zuzüglich 20 % USt.

(2) Der RH kritisierte, dass die GESIBA die Vergabe und Veräußerung der Eigentumswohnungen in der Wohnhausanlage Wien 22, Industriestraße nicht durchgehend nach den in § 8 Abs. 3 WGG angeführten Kriterien, insbesondere dem Wohnungsbedarf, der Haushaltsgröße und den Einkommensverhältnissen der Wohnungswerberinnen und –werber vornahm. Die Veräußerung von drei Eigentumswohnungen an eine Offene Gesellschaft mit dem Unternehmensgegenstand Vermietung und Verpachtung von Immobilien entsprach nicht diesen Kriterien, weil diese keinen Wohnungsbedarf (für drei Wohnungen) haben konnte, sondern die Wohnungen zur gewerblichen Vermietung erwarb und eine Wohnung — zu einem den Anschaffungspreis erheblich übersteigenden Kaufpreis — weiterveräußerte. Der RH vertrat die Ansicht, dass die Veräußerung von Wohnungen an ein gewerbliches Unternehmen zur Vermietung bzw. gewinnbringenden Weiterveräußerung nicht den Zielsetzungen des gemeinnützigen Wohnbaus entsprach. Nach Ansicht des RH hat die GESIBA mit diesen Wohnungsverkäufen auch der in § 1 Abs. 2 WGG normierten Verpflichtung, ihre Tätigkeit unmittelbar auf die Erfüllung dem Gemeinwohl dienender Aufgaben des Wohnungs- und Siedlungswesens zu richten, nicht entsprochen.

Der RH empfahl der GESIBA, die Vergabe und Veräußerung von Eigentumswohnungen gemäß den in § 8 Abs. 3 WGG festgelegten objektiven Gesichtspunkten, insbesondere dem Wohnungsbedarf, der Haushaltsgröße und den Einkommensverhältnissen der Wohnungswerberinnen und –werber, vorzunehmen.

18.3

Laut Stellungnahme der GESIBA sei die Veräußerung dreier Wohnungen an ein gewerbliches Unternehmen ausschließlich im Bereich eines frei finanzierten Wohnbaus erfolgt; dieser singuläre Einzelfall widerspreche jedoch den Zielen und Aufgabenstellungen der GESIBA. Es sei daher sofort nach Bekanntwerden dieser Angelegenheit mit interner Dienstanweisung vom 17. Jänner 2013 schriftlich verfügt worden, dass auch im Bereich des frei finanzierten Eigentumswohnbaus der Verkauf von mehreren Wohnungen an eine Person unzulässig sei.

18.4

Der RH erachtete die seitens der GESIBA ergriffene Maßnahme (interne Dienstanweisung) als positiv. Nach Ansicht des RH sollte die GESIBA darüber hinaus keine Wohnungsverkäufe mit Option zur Steuerpflicht (bei Vermietung und Verpachtung von Grundstücken) durchführen, um die Vergabe und Veräußerung von Eigentumswohnungen gemäß den in § 8 Abs. 3 WGG festgelegten objektiven Gesichtspunkten, insbesondere dem Wohnungsbedarf, sicherzustellen.

Wohnungsvergabe

Vergabevoraussetzungen

19 Zwischen den Jahren 2011 und 2014 wurden insgesamt 1.325 neu errichtete Wohnungen in vier Wiener Gemeindebezirken⁶⁸ vergeben. Im gleichen Zeitraum wurden 2.685 Wohnungen wiedervermietet.

Tabelle 15: Neu errichtete und wiedervermietete Wohnungen 2011 bis 2014

	2011	2012	2013	2014
	Anzahl			
Neubau	418	320	171	416
Wiedervermietung	684	686	670	645

Quelle: GESIBA

Gemäß § 11 Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz 1989 dürfen geförderte Wohnungen nur von begünstigten Personen in Benützung genommen werden. Begünstigt ist eine Person, welche die nachweisliche oder aus den Umständen hervorgehende Absicht hat, ausschließlich die geförderte Wohnung zur Befriedigung ihres dringenden Wohnbedürfnisses regelmäßig zu verwenden, und deren jährliches Einkommen (Haushaltseinkommen) das höchstzulässige Jahreseinkommen nicht übersteigt.⁶⁹

Im Zuge des Vorvertrags bzw. der Zuweisung führte die GESIBA die Einkommensüberprüfung durch, eine Aufgabe des bisherigen Wohnsitzes musste innerhalb von sechs Monaten nach Bezug nachgewiesen werden (siehe [TZ 18](#)).

Vormerkung

20 Wohnungssuchende konnten sich für ein bestehendes oder für ein in Bau befindliches Objekt ab dem Grundstückskauf durch die GESIBA persönlich, schriftlich per Brief oder auf der Homepage der GESIBA anmelden und von der GESIBA vormerken lassen. Bei der Anmeldung wurden Name, Adresse, Mailadresse und Telefonnummer erfasst. Weitere Angaben, wie gewünschte Fläche, Anzahl der Zimmer, Perso-

⁶⁸ Favoriten, Simmering, Floridsdorf und Donaustadt

⁶⁹ Im Jahr 2015 lagen diese Grenzen für eine Person bei 43.970 EUR, zwei Personen 65.530 EUR, drei Personen 74.160 EUR, vier Personen 82.780 EUR und jede weitere Person plus 4.830 EUR.

nen im Haushalt, monatliches Nettoeinkommen, waren nur für Vergaben von wiedervermieteten Wohnungen⁷⁰ relevant.

Diese Vormerkmöglichkeit bei der GESIBA betraf höchstens zwei Drittel der in Bau befindlichen bzw. fertiggestellten Wohnungen. Mindestens ein Drittel der Wohnungen⁷¹ stellte die GESIBA dem Wohnservice Wien⁷² für die Vergabe an die dort vorgemerkten Wohnungssuchenden zur Verfügung. Diese konnten sich dort ebenfalls — unabhängig von der Vormerkung bei der GESIBA — bei Vorliegen der vom Wohnservice Wien festgelegten Grundvoraussetzungen⁷³ und begründetem Wohnbedarf anmelden.

Je nach Lage und Objekt meldeten sich mehrere Tausend Personen pro in Bau befindlicher Anlage⁷⁴ an. Vor der Baufertigstellung Ende November 2015 lagen über 27.000 Anmeldungen für vier Wohnbauobjekte⁷⁵ vor.

Für wiedervermietete Wohnungen waren Ende 2015 rd. 20.000 Vormerkungen in Evidenz.⁷⁶

⁷⁰ Wohnungen, die nach Auszug der Mieterinnen und Mieter wiederum nach den Bestimmungen des WGG vermietet wurden

⁷¹ Der Anteil richtet sich nach der jeweiligen Wohnbauförderung, d.h. vor 1989 ein Viertel, ab 1989 ein Drittel und bei der Wohnbauinitiative die Hälfte der zur Verfügung stehenden Wiedervermietungswohnungen des jeweiligen Objekts pro Jahr.

⁷² Die Wohnservice Wien Ges.m.b.H. (Wohnservice Wien) arbeitet im Auftrag der Stadt Wien und ist eine kostenlose Serviceeinrichtung rund um das Wohnen in Wien.

⁷³ Grundvoraussetzungen: Vollendung des 17. Lebensjahres, zwei Jahre durchgehender Hauptwohnsitz in Wien an der aktuellen Adresse (Einreichadresse der WohnungswerberIn), Österreichische Staatsbürgerschaft (oder gleichgestellt), Unterschreitung der Einkommensgrenzen nach dem Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz

⁷⁴ Beim Objekt Industriestraße 135 waren es 8.029, bei Aspern–Wien–Work 6.906 und bei der Ilse–Arlt–Straße 20 bis 22 10.063 Anmeldungen. Über 80 % der Anmeldungen erfolgten dabei jeweils in den letzten beiden Jahren.

⁷⁵ Wien 12, Sagedergasse 21; Wien 15, Felberstraße 66–76; Wien 19, Vegagasse 20; Wien 22, Seestadt–Aspern–Wien–Work.

⁷⁶ Mit Stand 24. November 2015 gab es insgesamt 19.569 Vormerkungen.

Vergabe zur erstmaligen Miete

21.1 Die GESIBA begann rund ein Jahr vor Fertigstellung des Objekts, Wohnungen zu vergeben, sobald sämtliche relevanten Verwertungsunterlagen, wie Pläne, Kostenberechnungen, Ausstattungsbeschreibungen und Verträge, vorbereitet bzw. vorhanden waren und die Aufteilung mit dem Wohnservice Wien beendet war. Je nach zu erwartendem Interesse verständigte die GESIBA die Personen⁷⁷ der Vormerkerreihenfolge per Mail bzw. Post.⁷⁸

In Einzelfällen wurden Ansuchen mit besonderem sozialen Hintergrund (z.B. Wohnungswerberinnen und –werber mit körperlichen oder geistigen Beeinträchtigungen, akuter Wohnungsnot, besonderer Notlage) geprüft und gegebenenfalls bei bestimmten Wohnungsangeboten berücksichtigt. Es gab keine internen Richtlinien, welchen Personengruppen eine solche Bevorzugung gewährt werden durfte und wie in einem solchen Fall vorzugehen war. Die Entscheidungsgründe und die Vergabe wurden nicht dokumentiert.

Trotz der hohen Zahl an Vormerkungen gab es beim Objekt Ilse–Arlt–Straße (Mietwohnungen) auch nach dem Anschreiben aller rd. 10.000 vorgemerkten Personen noch freie Wohnungen.

21.2 Der RH kritisierte, dass nicht nachvollziehbar war, in welchen Fällen Personen mit besonderem sozialen Hintergrund bevorzugt behandelt wurden.

Er empfahl der GESIBA, interne Richtlinien für die Wohnungsvergabe auszuarbeiten und Bevorzugungen bei der Wohnungsvergabe aus sozialen Gründen nachvollziehbar zu dokumentieren.

21.3 Laut Stellungnahme der GESIBA habe es sich nur um Einzelfälle von Ansuchen gehandelt, die bei bestimmten Wohnungsangeboten aus sozialen Gründen besonders berücksichtigt worden seien (Behinderung, Krankheit, Wohnungsnot, sonstige Notlage). Entscheidungen über eine allfällige Bevorzugung würden ausschließlich im Vier–Augen–Prinzip gemeinsam mit dem Vorstand erfolgen.

Der Empfehlung des RH werde insofern nachgekommen, als eine interne Richtlinie für die Wohnungsvergabe aus sozialen Gründen ausgearbeitet werde. Auch die Rücksichtnahme auf weitere Kriterien, insbesondere auf das Erfordernis der sozia-

⁷⁷ bis zu 200 Personen

⁷⁸ Eingeladene Wohnungswerberinnen und –werber konnten in Pläne Einsicht nehmen, erhielten eine Bau- und Ausstattungsbeschreibung und eine Kostenaufstellung. Entsprach eine Wohnung den Vorstellungen der Wohnungswerberin bzw. des Wohnungswerbers, konnte sie bzw. er mit der GESIBA einen Mietvertrag abschließen.

len und ethnischen Durchmischung der Wohnhausanlage, werde in diese Richtlinie aufgenommen.

Ansuchen mit besonders dringlichem Wohnbedarf würden an den Vorstand weitergeleitet, der aufgrund seiner Einschätzung der Dringlichkeit bzw. des sozialen Hintergrunds auch durch Beurteilung allfälliger Nachweise entscheide, ob eine vorrangige Berücksichtigung im Sinne der Richtlinie geboten sei.

Eine schriftliche Dokumentation des sozialen Hintergrunds im Mieterakt erfolge zwecks Hintanhaltung von Stigmatisierungen („der Aids-krankte Mieter auf Stiege 3“) auch in Hinkunft nicht.

- 21.4** Der RH stellte klar, dass seine Empfehlung nicht auf eine Stigmatisierung der Wohnungsbedürftigen gerichtet ist. Vielmehr bezweckte sie die Verbesserung der Transparenz des Gebärungshandelns bei der Wohnungsvergabe.

Vergabe von geförderten und frei finanzierten Eigentumswohnungen

- 22.1** Das von der GESIBA 2009 bis 2011 errichtete Objekt in Wien 22, Industriestraße 135, umfasste 89 geförderte Mietwohnungen sowie 48 Eigentumswohnungen. Wohnungsinteressentinnen und –interessenten trugen sich wie bei der Vergabe von Mietwohnungen in Vormerklisten ein.⁷⁹

Die GESIBA verkaufte geförderte Wohnungen mit und ohne Hypothekendarlehen sowie frei finanzierte Wohnungen. Vier der zehn frei finanzierten Wohnungen wurden von Käuferinnen und Käufern mit Vorsteuerabzug zu einem Zeitpunkt erworben, als noch Kaufinteresse von nicht gewerblichen Käuferinnen und Käufern zu erwarten war (siehe **TZ 18**).⁸⁰

- 22.2** Der RH merkte kritisch an, dass die Vergabe von Wohnungen für gewerbliche Zwecke nicht den in § 8 Abs. 3 WGG angeführten Kriterien, insbesondere dem Wohnungsbedarf, entsprach. Nach Ansicht des RH erfüllte der Verkauf von Wohnungen für gewerbliche Zwecke nicht die Zielsetzungen des gemeinnützigen Wohnbaus.

Der RH empfahl der GESIBA, Wohnungen nur nach den im WGG angeführten Kriterien zu vergeben.

- 22.3** Laut Stellungnahme der GESIBA werde sie der Empfehlung des RH nachkommen.

⁷⁹ Für das gesamte Objekt gab es 8.029 Vormerkungen.

⁸⁰ Ende 2010 vor Fertigstellung der Anlage. Die GESIBA schloss die Vormerkliste im September 2011 mit Vergabe der letzten Wohnung.

Vergabe bei Wiedervermietung

23.1

(1) Zogen Mieterinnen und Mieter aus ihren Mietwohnungen wieder aus, musste die GESIBA diese wiedervermieten. Für die Vergabe dieser Wohnungen schlug das IT-Programm, das die GESIBA dafür verwendete, Wohnungswerberinnen und –werber in der vorliegenden Vormerkreihenfolge vor; dabei wurden die angegebenen Einschränkungen (z.B. Bezirke, Zimmeranzahl) berücksichtigt. Diese Liste konnte von der Sachbearbeiterin bzw. vom Sachbearbeiter verändert werden. Einerseits wurden so zusätzliche, von den Wohnungssuchenden in ein Vormerkfeld eingetragenen, nicht automatisiert erfassten Präferenzen (Lift, geographische Ausrichtung) berücksichtigt, andererseits wurden Personen übergangen, die ihre Vormerkung ruhend gestellt hatten, weil sie eine Wohnung erst zu einem späteren Zeitpunkt (bspw. nach einem mehrmonatigen Auslandsaufenthalt) benötigten. Das IT-Programm wies auch Wohnungsinteressentinnen und –interessenten aus, die in den letzten Jahren bereits jeweils bis zu 100 Wohnungsangebote abgelehnt hatten. Weiters ließ das IT-Programm zu, Personen auch ohne Grund zu übergehen, aber auch Umreichungen vorzunehmen. Begründungen mussten nicht vermerkt werden.

Das System sah eine Bevorzugung von sogenannten Tauschwerberinnen und Tauschwerbern vor. Das waren Wohnungssuchende, die bereits in der jeweiligen Anlage wohnten.

In Einzelfällen wurden Ansuchen mit besonderem sozialen Hintergrund (z.B. Behinderung, akute Wohnungsnot, besondere Notlage) geprüft und gegebenenfalls bei bestimmten Wohnungsanboten berücksichtigt. Es gab keine Richtlinien, welchen Personengruppen eine solche Bevorzugung gewährt werden durfte und wie in einem solchen Fall vorzugehen war. Die Entscheidungsgründe und die Vergabe wurden nicht dokumentiert.

(2) Bei der Wiedervermietung einer Wohnung wurden jeweils nur wenige Personen gleichzeitig angeschrieben. Anders als bei der erstmaligen Vergabe einer Mietwohnung wurde vermerkt, ob und wie die Wohnungssuchenden auf das Angebot reagierten.⁸¹

Eine Überprüfung der Vergabe von Wohnungen war im Internen Kontrollsystem nicht vorgesehen (siehe [TZ 41](#)).

⁸¹ Die eingeladenen Wohnungswerberinnen und –werber konnten in Pläne Einsicht nehmen und erhielten eine Bau- und Ausstattungsbeschreibung und eine Kostenaufstellung. Entsprach eine Wohnung den Vorstellungen der Wohnungswerberin bzw. des Wohnungswerbers, konnte sie bzw. er mit der GESIBA einen Mietvertrag abschließen.

(3) Im Jahr 2014 musste eine Wohnungswerberin bzw. ein Wohnungswerber durchschnittlich 38 Monate auf eine Wohnung warten. Je nach Größe und Ausstattung der gewünschten Wohnung konnte die Wartezeit auch kürzer oder länger sein.

23.2

(1) Der RH kritisierte die Möglichkeit, ohne nachvollziehbare Begründung Wohnungsinteressentinnen und –interessenten umzureihen und Personen zu übergehen.

Er empfahl, das IT-Programm zur Vergabe wieder zu vermietender Wohnungen so zu verändern, dass eine Umreihung nur noch mit nachvollziehbarer Begründung möglich ist. Das IT-Programm sollte auch die durch die Sachbearbeiterin bzw. den Sachbearbeiter von einer Wohnungszuteilung ausgeschlossenen Personen für eine nachfolgende Kontrolle gesondert ausweisen.

Weiters kritisierte der RH die Möglichkeit, Vormerkungen ruhend zu stellen. Das bewirkte, dass Personen sich ohne aktuellen Wohnbedarf vormerken lassen konnten, um im Fall eines späteren Bedarfs ohne oder mit stark reduzierten Wartezeiten eine Wohnung zu erhalten. Dies widersprach dem § 11 Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz, der als Voraussetzung für eine geförderte Wohnung einen dringenden Wohnbedarf anführt.

Der RH wies weiters kritisch auf Wohnungswerberinnen und –werber hin, die seit vielen Jahren als wohnungssuchend vorgemerkt waren und Dutzende Angebote abgelehnt hatten. Er verwies auch hier auf den § 11 Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz, der einen dringenden Wohnbedarf verlangte. Ein solcher war in den Fällen von jahrelangen Vormerkungen und ständigen Ablehnungen von angebotenen Wohnungen zu hinterfragen.

Der RH empfahl, ruhend gestellte und jahrelang nicht genutzte Vormerkungen für die Vergabe wieder zu vermietender Wohnungen zu überprüfen und diese Vormerkungen gegebenenfalls zu löschen.

(2) Der RH beurteilte kritisch, dass nicht nachvollziehbar war, in welchen Fällen Personen mit besonderem sozialen Hintergrund bevorzugt behandelt wurden. Er verwies auf seine Empfehlung in **TZ 21**.

Unter Hinweis auf die in **TZ 41** getroffenen Prüfungsfeststellungen empfahl der RH der GESIBA, die Vergabe von Wohnungen in den Prüfungsplan der Internen Revision aufzunehmen.

23.3

Die GESIBA hielt in ihrer Stellungnahme fest, dass die vom EDV-Programm vorgeschlagene Vormerkliste für eine bestimmte Wohnung nicht verändert werden könnte. Die Liste selbst bleibe wie vom Programm vorgeschlagen bestehen, die

Mitarbeiterin bzw. der Mitarbeiter könne lediglich entscheiden, ob eine Person für das Wohnungsangebot eingeladen werde. Dies sei unbedingt notwendig, weil zusätzliche Kriterien in den Vormerkungen angegeben seien (z.B. Lage, Stockwerk, Lift, Himmelsrichtung, bestimmte Stiegen usw.), deren Übereinstimmung nur die Mitarbeiterin bzw. der Mitarbeiter beurteilen könne; eine EDV-technische Auswertung sei aufgrund der Vielfältigkeit nicht möglich. Eine Begründung sei nicht notwendig, weil diese durch die nicht mit dem Wohnungsangebot übereinstimmenden Detailsuchkriterien eindeutig festgehalten sei. Die Eingabe einer Begründung würde zu einem unnötigen, nicht vertretbaren massiven administrativen Mehraufwand führen. Umreihungen seien in der Liste nicht möglich.

Vor einer Zusage werde diese Liste ausgedruckt und unterliege einem Vier-Augen-Prinzip; dabei seien auch die Anmeldenummern ersichtlich und würden bei einer nicht nach Vormerkdatum aufsteigenden Reihenfolge sofort ins Auge fallen. Seit der RH-Prüfung würde jede dieser Anbotslisten nach der zusätzlichen Kontrolle durch die Abteilungsleitung von dieser auch abgezeichnet, bevor die Zusage an eine Interessentin bzw. einen Interessenten erfolgt.

Die Möglichkeit, seine Anmeldung ruhend zu stellen, werde nicht im Internet angeboten und könne nur auf Initiative des Wohnungswerbers geltend gemacht werden; die Anzahl an stillgelegten Anmeldungen sei marginal. Sie sei z.B. bei bevorstehendem Auslandsaufenthalt grundsätzlich sinnvoll, denn auch das Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz verstehe unter dringendem Wohnbedarf nicht das Erfordernis bereits eingetretener Obdachlosigkeit.

Es seien EDV-Programme installiert, die alle Interessentinnen und Interessenten mit mehr als 50 Angeboten darauf hinweisen und eine Sucheinschränkung einfordern würden. Es werde auch geprüft, eine Höchstgrenze an möglichen Angeboten einzuführen.

Der Anregung des RH, die Vergabe von Wohnungen in den Prüfungsplan der Internen Revision aufzunehmen, sei entsprochen worden.

23.4

Der RH entgegnete, dass die GESIBA im Rahmen der Gebarungsüberprüfung angegeben hätte, dass die technische Möglichkeit bestehe, z.B. eine Anmeldung aus 2015 vor einer Anmeldung aus 2013 zu markieren und in die Reihung der Einladungsliste zu setzen. Dies würde jedoch — laut GESIBA — bei der internen Kontrolle aufgrund der damit nicht gegebenen aufsteigenden Reihenfolge auffallen, wodurch sowohl ein Missbrauch wie auch eine irrtümliche Handlung ausgeschlossen wären. Bewusst zum Einsatz komme diese Möglichkeit in höchst seltenen Fällen. Diese Aussage verdeutlichte nach Ansicht des RH, dass eine Umreihung möglich war.

Der RH verwies im Sinne der Transparenz erneut auf seine Empfehlung, die durch die Sachbearbeiterin bzw. den Sachbearbeiter von einer Wohnungszuteilung ausgeschlossenen Personen für eine nachfolgende Kontrolle gesondert auszuweisen. Der geringe administrative Mehraufwand einer stichwortartigen Begründung könnte nach Ansicht des RH der Abteilungsleitung die Kontrolle und Transparenz in diesem sensiblen Bereich erleichtern. Der RH nahm von der neu eingeführten zusätzlichen Kontrolle durch die Abteilungsleitung zustimmend Kenntnis.

Vergabewesen

Grundlagen und Ablauf der Vergabeverfahren

24.1

(1) Die GESIBA als gemeinnützige Bauvereinigung unterliegt — gemäß einer Entscheidung des Vergabekontrollsenats Wien aus 2007⁸² — nicht dem Anwendungsbereich des Bundesvergabegesetzes 2006.

(2) Die GESIBA wandte auf Leistungsvergaben die von ihr selbst festgelegten Vergaberegeln an, die inhaltlich im Wesentlichen auf die ÖNORM 2050 (Verfahrensnorm) in der Fassung vom 1. November 2006 verwiesen. Die GESIBA erklärte in ihren Vergaberegeln den § 321 Bundesvergabegesetz 2006 für sinngemäß anwendbar, so dass die am Vertragsabschluss interessierten Unternehmer das Recht hatten, die Nachprüfung der Zuschlagsentscheidung auf Einhaltung der Vergaberegeln, d.h. im Wesentlichen die ÖNORM 2050, zu verlangen. Im überprüften Zeitraum langte bei der GESIBA kein einziges derartiges Verlangen auf Überprüfung einer Zuschlagsentscheidung ein.

(3) Zusätzlich zu ihren Vergaberegeln wandte die GESIBA interne Vergaberichtlinien an, auf deren Einhaltung die am Vertragsabschluss interessierten Unternehmer keinen Anspruch hatten. Wie eine derartige interne Vergaberichtlinie behandelten die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der GESIBA in der Praxis auch den Entwurf einer Dienstanweisung aus dem Jahr 2002, die Wertgrenzen für die Anwendung des offenen bzw. des nicht offenen Vergabeverfahrens vorsah. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der GESIBA beachteten die in diesem Entwurf vorgesehenen Wertgrenzen, die sich auf Baumeister- und Professionistenarbeiten, die Instandhaltung und Reparatur von Gütern des Anlagevermögens, laufend wiederkehrende Leistungen (Wartungsverträge) und Generalunternehmervergaben bezogen.

Nach diesem in der Praxis maßgeblichen Entwurf der internen Vergaberichtlinie waren offene Ausschreibungsverfahren vorgesehen

⁸² Vergabekontrollsenat Wien 8. Februar 2007, VKS-3453/06

- bei Baumeister- und Professionistenarbeiten mit einem voraussichtlichen Preis von über 300.000 EUR,
- für die Instandhaltung und Reparatur von Gütern des Anlagevermögens mit einem voraussichtlichen Preis von über 150.000 EUR,
- für laufend wiederkehrende Leistungen (Wartungsverträge), wenn der jährlich zu erwartende Aufwand von 100.000 EUR überschritten wurde, und
- bei Generalunternehmervergaben mit einem voraussichtlichen Preis von über 500.000 EUR.

Sofern die angeführten Wertgrenzen nicht überschritten wurden, führte die GESIBA nicht offene Ausschreibungsverfahren durch. Bis zu einer Wertgrenze von 25.000 EUR durften die Vergaben (auch) in Form eines Verhandlungsverfahrens bzw. freihändig, jedoch unter Wahrung der Grundsätze der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit, vergeben werden.

In nicht offenen Ausschreibungsverfahren ermöglichte die GESIBA mehrfach auch Unternehmen, die sie nicht mit einem Anschreiben zur Angebotsabgabe eingeladen hatte, die Beteiligung am Verfahren, indem sie die Ausschreibung auf einer Internetplattform zugänglich machte.⁸³

24.2

(1) Der RH erachtete — aufgrund der vorliegenden Entscheidung des Vergabekontrollsenats Wien — die Nichtanwendung des Bundesvergabegesetzes 2006 durch die GESIBA in Ermangelung gegenteiliger höchstgerichtlicher Rechtsprechung nicht als rechtswidrig. Der RH betonte ungeachtet dessen gleichzeitig, dass die Kriterien der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit für die gesamte Geschäftstätigkeit der GESIBA zu beachten sind. Da diese Kriterien somit auch für die Vergabe von Leistungen relevant sind, erachtete der RH nachvollziehbare Vergabevorgänge für erforderlich, die in der Regel einen Preisvergleich zwischen mehreren Anbietern gewährleisten sollten.⁸⁴

(2) Der RH beurteilte kritisch, dass die GESIBA einen Entwurf einer internen Vergaberichtlinie aus 2002, der Wertgrenzen für offene und nicht offene Ausschreibungsverfahren vorsah, nicht formell erließ, sodass die Einhaltung der Wertgrenzen für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter formell nicht bindend war.

⁸³ Die GESIBA machte jedoch nicht sämtliche nicht offenen Ausschreibungen auf der Internetplattform kund.

⁸⁴ siehe „GESIBA: Errichtung der Wohnhausanlage Bike&Swim“ (Reihe Wien 2015/2, TZ 21)

Der RH empfahl der GESIBA, die interne Vergaberichtlinie mit Wertgrenzen für offene und nicht offene Ausschreibungsverfahren formell zu erlassen, um die Kriterien der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit für das Vergabewesen sicherzustellen.

24.3

Laut Stellungnahme der GESIBA sei im Zuge der Abstimmungsprozesse 2002 irrtümlicherweise keine schriftliche Änderung der bestehenden Dienstanweisung erfolgt. Dies habe keine Folgen gehabt, weil der Vorstand den Entwurf der Vergaberichtlinie mündlich zur Befolgung vorgeschrieben habe (mündliche Weisung) und von den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern in der Praxis — wie auch der RH festhielt — immer eingehalten worden sei. Der Empfehlung des RH, die Vergaberichtlinie mit Wertgrenzen für offene und nicht offene Verfahren auch schriftlich zu erlassen, werde nachgekommen.

Überprüfung von Auftragsvergaben im Zeitraum 2011 bis 2014

25.1

(1) Im überprüften Zeitraum vergab die GESIBA rd. 190 Aufträge für Bauleistungen und Instandhaltungsarbeiten mit einem 25.000 EUR übersteigenden Auftragswert. Des Weiteren vergab die GESIBA 15 Aufträge für (sonstige) Dienstleistungen und die Beschaffung von Geschäftsausstattung mit einem jeweils 25.000 EUR übersteigenden Auftragswert.

Der RH überprüfte die Vergabe von Aufträgen über Instandhaltungsarbeiten und sonstigen Dienstleistungen mit einem Auftragswert von über 25.000 EUR anhand von zwölf Fällen, die nach der Komplexität der geforderten Leistungen und der Höhe des Auftragswerts ausgewählt wurden. In elf Fällen⁸⁵ stellte er keine Mängel hinsichtlich des Verfahrensablaufs und der Bieterauswahl fest.

(2) Die GESIBA entschied Ende 2013, den Auftrag zur Digitalisierung des 27.000 Papierakten (Wohnungsakten) umfassenden Mieterarchivs (durch Einscannen) auszuschreiben und an einen externen Auftragnehmer zu vergeben. Diese Digitalisierung war jedenfalls bis zu der für Mitte/Ende 2015 terminisierten Übersiedlung der GESIBA-Verwaltung abzuschließen.

Die GESIBA lud im April 2014 in einer nicht offenen Ausschreibung vier von ihr ausgewählte potenzielle Anbieter zur Angebotslegung ein. Einer dieser von der GESIBA eingeladenen potenziellen Anbieter teilte sogleich mit, dass es sich bei der Übermittlung der Einladung an seine Adresse um einen Irrtum handeln müsse, sodass nur mehr drei potenzielle Anbieter verblieben. Die GESIBA hatte eine von ihr allenfalls durchgeführte Markterkundung nicht schriftlich dokumentiert.

⁸⁵ Diese elf überprüften Fälle umfassten neun Aufträge betreffend die Wartung von Aufzugsanlagen, die Vollwartung von zwei Autoliftnanlagen sowie die Modernisierung von zwei Autoliftnanlagen.

Die GESIBA erachtete gemäß ihren Angaben gegenüber dem RH bei der Auftragsvergabe insbesondere folgende Kriterien für maßgeblich:

Die Aufbereitung musste durch deutschsprachiges Fremdpersonal erfolgen und aufgrund des laufenden Betriebs (ständiger Zugriff auf Mieterakte unbedingt notwendig) am Firmensitz der GESIBA stattfinden. Weiters musste der Auftragnehmer eine Abstimmung mit der EDV-Abteilung bezüglich der Übernahme der Datenmengen in das bestehende Archivsystem und den dafür erforderlichen Programmierungsarbeiten vornehmen. Diese Kriterien waren in den Ausschreibungsbedingungen jedoch nicht explizit angeführt.

Nach Besichtigung des Mieterarchivs und mündlicher Erörterung der Auftragsdetails langten bei der GESIBA drei fristgerechte Angebote ein.

Ein Bieter legte ein den Ausschreibungsbedingungen entsprechendes Angebot über 442.180 EUR netto⁸⁶ für die aus mehreren Teilleistungen bestehende Gesamtleistung. Die GESIBA schied die Angebote der beiden übrigen Bieter als unzulässig aus, weil sie nur Preise für nicht mit der Ausschreibung idente Teilleistungen enthielten, sodass die Ermittlung eines Gesamtpreises für die aus mehreren Teilleistungen bestehende Gesamtleistung laut Ausschreibung nicht möglich war.

In der Folge erteilte die GESIBA dem verbliebenen Bieter im Juli 2014 nach einem Aufklärungsgespräch und neuerlicher Anbotslegung den Auftrag für ein hinsichtlich des Umfangs der Teilleistungen, des Auftragsvolumens und des Leistungsumfangs (Dauer der Lagerung von Papierakten) modifiziertes Angebot über 593.166 EUR netto.

25.2

(1) Der RH kritisierte, dass die GESIBA potenzielle Anbieter ohne eine vorangegangene nachvollziehbare und dokumentierte Markterkundung ausgewählt hatte.

Der RH empfahl der GESIBA, vor der Durchführung nicht offener Ausschreibungen eine Markterhebung hinsichtlich potenzieller Bieter durchzuführen und nachvollziehbar zu dokumentieren.

(2) Der RH beurteilte überdies kritisch, dass die GESIBA Leistungen des Auftragnehmers (z.B. Einscannen durch deutschsprachige Arbeitskräfte, Abstimmung mit der EDV-Abteilung) für maßgeblich erachtete, die in der Ausschreibung nicht explizit angeführt waren. Im Hinblick auf die Komplexität der zu beauftragenden Leistung (Digitalisierung umfangreicher Archivbestände bei Aufrechterhaltung des Betriebs) wäre nach Ansicht des RH eine Beteiligung der potenziellen Anbieter an der Erar-

⁸⁶ samt mehreren Alternativangeboten

beitung der konkreten technischen Lösung im Zuge des Vergabeverfahrens (Verhandlungsverfahren) zweckmäßig gewesen.

Der RH empfahl der GESIBA, bei zu beauftragenden komplexen Leistungen die potenziellen Anbieter an der Erarbeitung der konkreten technischen Lösung im Zuge des Vergabeverfahrens (Verhandlungsverfahren) zu beteiligen.

(3) Der RH kritisierte weiters, dass die Auftragsvergabe ungeachtet des hohen Auftragswerts (rd. 593.000 EUR netto) im Ergebnis ohne Preisvergleich mit anderen Anbietern erfolgte, weil nur einer der Bieter ein zulässiges Angebot abgegeben hatte und die GESIBA den Auftrag auf Grundlage des nachträglich in wesentlichen Punkten modifizierten Angebots dieses Bieters erteilte. Das von der GESIBA durchgeführte Verfahren war daher nicht geeignet, die Preisangemessenheit der beauftragten Leistung durch einen Preisvergleich zu gewährleisten.

Der RH empfahl der GESIBA, bei Auftragsvergaben einen Preisvergleich zwischen mehreren Anbietern sicherzustellen, um die Preisangemessenheit der beauftragten Leistung zu gewährleisten.

25.3

Laut Stellungnahme der GESIBA habe die für die Beschaffung der Scan-Dienstleistung eingesetzte Projektarbeitsgruppe eine Markterhebung durchgeführt und diese habe vier potenzielle Bieter ergeben.

Zudem sei bei einer weiteren gemeinnützigen Bauvereinigung, die kurz zuvor ihren Aktenbestand durch einen externen Dienstleister habe elektronisch erfassen lassen, nachgefragt worden, welche Interessenten, Bewerber bzw. Bieter es in deren Verfahren gegeben habe und welche allfälligen Erfahrungen mit diesen gemacht worden seien. Die Markterhebung und die Nachfrage hätten einen nahezu deckungsgleichen potenziellen Bieterkreis ergeben. Der Empfehlung des RH, künftig Markterhebungen zu dokumentieren, werde entsprochen.

Die GESIBA hole stets Vergleichsangebote ein. Auch in dem vom RH angesprochenen Fall sei gemäß den Bestimmungen der ÖNORM A 2050 eine der Leistungsart, dem Leistungsumfang und dem geschätzten Auftragswert entsprechende ausreichende Anzahl von Unternehmen zur Abgabe von Angeboten aufgefordert worden. Allerdings sei nur ein ausschreibungskonformes Angebot eingelangt. Gemäß Punkt 7.7.1 der ÖNORM A 2050 dürfe die Ausschreibung widerrufen werden, wenn nur ein Angebot eingelangt ist oder nach Ausscheidung von Angeboten nur ein Angebot verbleibt (fakultativer Widerrufsgrund). Selbst das strengere Regime des Bundesvergabegesetzes 2006 sehe bei einer derartigen Konstellation die Möglichkeit vor, diesem Angebot den Zuschlag zu erteilen. Auch der im § 39 Abs. 2 Z 2 Bundesvergabegesetz 2006 angeführte Widerrufsgrund nach Ablauf der Ange-

botsfrist sei nur fakultativ. Die GESIBA werde unverändert darauf achten, zur Sicherstellung der Preisangemessenheit eine der Leistungsart, dem Leistungsumfang und dem geschätzten Auftragswert entsprechende Anzahl von Vergleichsangeboten zu erhalten.

- 25.4** Der RH entgegnete der GESIBA, dass diese eine Markterkundung vor Erteilung des Auftrags zur Digitalisierung des Mieterarchivs nicht dokumentiert hatte. Sollte die GESIBA eine (nicht dokumentierte) Markterkundung durchgeführt haben, so war diese mangelhaft, weil einer der vier von der GESIBA eingeladenen potenziellen Anbieter gewerbliche Leistungen der geforderten Art nicht erbrachte. Ungeachtet des hohen Auftragswerts (rd. 593.000 EUR netto) fand im Ergebnis kein Preisvergleich zwischen mehreren Anbietern statt, sodass die GESIBA allfällige aus einem Wettbewerb zwischen mehreren Anbietern resultierende Kostenvorteile nicht nutzen konnte.

Personalwesen

Ordnungsgemäße Geschäftsführung und Geschäftsgebarung

- 26.1** Gemäß § 23 WGG müssen Geschäftsführung und Verwaltung einer gemeinnützigen Bauvereinigung den Grundsätzen der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit entsprechen. Der Bundesminister für wirtschaftliche Angelegenheiten⁸⁷ erließ — in Ermächtigung nach § 23 Abs. 3 WGG — per Verordnung Richtlinien mit Regelungen zur Sicherung einer ordnungsgemäßen Geschäftsführung und Geschäftsgebarung unter Berücksichtigung branchenüblicher Verhältnisse (Gebarungsrichtlinienverordnung; BGBl. Nr. 523/1979).

Dieser zufolge war die Geschäftsführung insbesondere als ordnungsmäßig anzusehen, wenn die Anzahl der Mitglieder des Vorstands, der Mitglieder des Aufsichtsrats und der Angestellten von Bauvereinigungen und die für Dienstbezüge, Reisegebühren und Ruhegehälter oder Entschädigungen aufzuwendenden Beträge „angemessen“ sind. Für die Beurteilung der Angemessenheit waren die finanzielle Leistungskraft der Bauvereinigung, die Summe ihrer Verwaltungseinheiten, der Umfang ihrer Bautätigkeit und die sonstige Struktur des Unternehmens maßgebend. Nähere Ausführungen zur Beurteilung der „Angemessenheit“ bzw. nähere Ausführungsbestimmungen zu den in der Gebarungsrichtlinienverordnung und im WGG enthaltenen Begriffen, wie z.B. die Anpassung der Anzahl der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter und der vereinbarten Bezüge, die finanzielle Leistungskraft, der (besondere) Umfang der Bau- und Verwaltungstätigkeit, die besondere Ar-

⁸⁷ derzeit: Bundesminister für Wissenschaft, Forschung und Wirtschaft

beitsbelastung und die „durchschnittlichen Betriebsverhältnisse“⁸⁸ der gemeinnützigen Bauvereinigungen waren in der Gebarungsrichtlinienverordnung nicht enthalten.

26.2

Der RH wies daher darauf hin, dass die Gebarungsrichtlinienverordnung keine konkreten Regelungen zur Sicherung einer ordnungsgemäßen Geschäftsführung und Geschäftsgebarung enthielt. Daher war für den RH nicht nachvollziehbar, ob bzw. inwieweit der Bundesminister für wirtschaftliche Angelegenheiten⁸⁹ bei der Erlassung bzw. den Änderungen der Gebarungsrichtlinienverordnung branchenübliche Verhältnisse — wie im WGG vorgesehen — berücksichtigt hatte.⁹⁰

Der RH empfahl dem BMFWF, zur Umsetzung der Gebarungsrichtlinienverordnung und des WGG sowohl die branchenüblichen Verhältnisse als auch die durchschnittlichen Betriebsverhältnisse gemeinnütziger Bauvereinigungen laufend zu erheben, zu dokumentieren und auf wesentliche Veränderungen der erhobenen Kennzahlen zu achten, um die bezughabenden Verordnungen (Gebarungsrichtlinienverordnung, Entgeltrichtlinienverordnung 1994) erforderlichenfalls konkret an die geänderten Verhältnisse anpassen zu können.

Der RH empfahl dem BMFWF auch, in die Gebarungsrichtlinienverordnung unter Berücksichtigung der im WGG genannten branchenüblichen Verhältnisse konkrete Ausführungen zur Sicherung einer ordnungsgemäßen Geschäftsführung und Geschäftsgebarung aufzunehmen.

26.3

Laut Stellungnahme des BMFWF würden die branchenüblichen Verhältnisse sowie die durchschnittlichen Betriebsverhältnisse von gemeinnützigen Bauvereinigungen vom unabhängigen und weisungsfreien Revisionsverband laufend erhoben und evaluiert. Im Bedarfsfall würden Anpassungen der Verordnungen vorgenommen. Das BMFWF verwies zudem auf die im Begutachtungsverfahren befindliche Änderung der Gebarungsrichtlinienverordnung, die verpflichtend Corporate Governance-Berichte vorsehe und auf einen allenfalls von der Branche selbst entwickelten Corporate Governance Kodex, der in Form einer „Selbstbindung“ zur Anwendung gebracht werde.

26.4

Der RH nahm von den Maßnahmen des BMFWF Kenntnis und bekräftigte gegenüber dem BMFWF seine Empfehlung, um — im Sinne des WGG gebotenes — nachvollziehbares und transparentes Gebarungshandeln auf operativer Ebene sicherzustellen.

⁸⁸ § 13 Abs. 3 WGG

⁸⁹ zur Zeit der Gebarungsüberprüfung: Bundesminister für Wissenschaft, Forschung und Wirtschaft

⁹⁰ siehe auch: Bericht des RH „Entgeltrichtlinienverordnung und wirtschaftliche Situation der gemeinnützigen Bauvereinigungen“ (Reihe Bund 2009/7)

Bezugsbegrenzungen durch das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz

27.1

(1) Gemäß § 26 WGG müssen Vereinbarungen über Dienstbezüge, Reisegebühren und über den Ruhegenuss mit Vorstandsmitgliedern, mit Geschäftsführerinnen und Geschäftsführern oder mit Angestellten von gemeinnützigen Bauvereinigungen in einem angemessenen Verhältnis zur finanziellen Leistungskraft der Bauvereinigung und zum Umfang ihrer Bau- und Verwaltungstätigkeit stehen. Soweit die angeführten Personen hauptberuflich für die Bauvereinigung tätig waren, durften ihre monatlichen Bezüge (Reisegebühren) bis zur Höhe des Endbruttobezugs (des Höchstsatzes) für Bundesbeamtinnen und –beamte der Dienstklasse IX des Dienststands der Allgemeinen Verwaltung vereinbart werden.

Bezüge eines Vorstandsmitglieds oder einer Geschäftsführerin bzw. eines Geschäftsführers aus zwei oder mehreren Vereinbarungen mit zwei oder mehreren Bauvereinigungen durften zudem diesen Betrag bis maximal 50 % überschreiten, wenn dies aufgrund des besonderen Umfangs der Bau- und Verwaltungstätigkeit und der sich daraus ergebenden Arbeitsbelastung gerechtfertigt erschien.⁹¹

Nachträgliche Anpassungen der monatlichen Bezüge (Reisegebühren) waren nur aufgrund kollektivvertraglicher Regelungen oder entsprechend den für Bundesbeamtinnen und –beamte geltenden Bezugsanpassungen zulässig.

(2) Der monatliche Höchstsatz des Endbruttobezugs für Bundesbeamtinnen und –beamte der Dienstklasse IX des Dienststandes der Allgemeinen Verwaltung⁹² bestand aus:

⁹¹ Diese Bestimmungen galten gemäß § 39 WGG für Bauvereinigungen, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bundesgesetzes aufgrund der Bestimmungen des Gesetzes über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen vom 29. Feber 1940, deutsches RGBl. I S. 438, und der Verordnung zur Durchführung des Gesetzes über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen vom 23. Juli 1940, deutsches RGBl. I S. 1012, als gemeinnützige Wohnungsunternehmen anerkannt waren, unter Wahrung ihres örtlichen Geschäftsbereichs aufgrund dieses Bundesgesetzes als gemeinnützig anerkannte Bauvereinigungen. Auf solche Bauvereinigungen fanden die Bestimmungen dieses Bundesgesetzes mit Ausnahme der in § 6 Abs. 1 WGG enthaltenen Regelung über die Mindestanzahl der Genossenschafter Anwendung.

Verträge, die diese Bauvereinigungen vor dem 1. Jänner 1979 mit ihren Funktionärinnen und Funktionären (Mitgliedern der Organe) über Entschädigungen und Reisegebühren oder mit ihren Angestellten über Dienstbezüge, Gebühren und Ruhegenüsse abgeschlossen haben, wurden durch die §§ 25 und 26 WGG nicht berührt.

Verträge mit Vorstandsmitgliedern, Geschäftsführerinnen und Geschäftsführern sowie Angestellten über Bezüge, Gebühren und Ruhegenüsse, die vor dem 1. Jänner 1994 abgeschlossen worden sind, wurden durch § 26 WGG i.d.F. BGBl. Nr. 800/1993 nicht berührt.

⁹² In der Regel waren dies Sektionsleitungen in den Ressorts.

Tabelle 16: Berechnung des Höchstsatzes (Bundesbeamtenbezug)

Gehaltsgesetz	Dienstklasse IX	ab 1. März 2014	ab 1. März 2015	
		in EUR		
§ 118 Abs. 5	Grundbezug	8.147,60	8.292,00	
§ 120 Abs. 1	Verwaltungszulage	200,60	205,00	
§ 119 Abs. 1	Dienstalterzulage	526,80	535,50	1,5 Vorrückungsbeträge
§ 121 Abs. 1 Z 3	Verwendungszulage	1.404,80	1.428,00	4 Vorrückungsbeträge
	Summe	10.279,80	10.460,50	

Quelle: Gehaltsgesetz 1956, BGBl. Nr. 54/1956 i.d.g.F.

Mit 1. März 2014 betrug der monatliche Höchstsatz nach dem Gehaltsgesetz 10.279,80 EUR bzw. 15.419,70 EUR bei 50 %iger Überschreitung, ab 1. März 2015 10.460,50 EUR bzw. 15.690,75 EUR bei 50 %iger Überschreitung.⁹³

Mit Gewährung der Verwendungszulage nach den Bestimmungen des Gehaltsgesetzes galten alle Mehrleistungen der Bundesbeamtin bzw. des Bundesbeamten in der Dienstklasse IX⁹⁴ in zeitlicher und mengenmäßiger Hinsicht als abgegolten.⁹⁵

(3) Im Jahr 1994 änderten sich die Vorschriften über die Bezüge von leitenden Beamtinnen und Beamten (Bundes-Besoldungsreformgesetz 1994⁹⁶). In den höchsten Funktionsstufen des Bundes war ein Fixgehalt vorgesehen, mit dem alle Mehrleistungen in zeitlicher und mengenmäßiger Hinsicht als abgegolten galten. Das Fixgehalt in der höchsten Stufe (Funktionsstufe 9) betrug seit 1. März 2015 in den ersten fünf Jahren 9.485 EUR und ab dem sechsten Jahr insgesamt 10.181 EUR.⁹⁷ Es war niedriger als im Dienstklassensystem.⁹⁸ Die Bezugsgrenze des § 26 WGG blieb trotz Reform des Gehaltsrechts des Bundes im Jahr 1994 bis dato unverändert.

⁹³ Die 50 %ige Überschreitung hätte im Jahr 2014 einen Jahresbetrag von rd. 215.880 EUR ergeben.

⁹⁴ Gemäß § 121 Gehaltsgesetz galten alle Mehrleistungen von Beamtinnen und Beamten, die ein besonderes Maß an Verantwortung für die Führung der Geschäfte der Allgemeinen Verwaltung zu tragen haben und diese Verantwortung über dem Ausmaß an Verantwortung liegt, das Beamtinnen und Beamte in gleicher dienst- und besoldungsrechtlicher Stellung tragen (z.B. Sektionsleitung) in zeitlicher und mengenmäßiger Hinsicht als abgegolten.

⁹⁵ Fakultative Zahlungen, wie bspw. Aufwandsentschädigungen oder Nebengebühren haben gemäß Kommentar zum WGG von Korinek/Funk/Scherz/Weinberger/Wieser bei der Bemessung der Höchstgrenze außer Betracht zu bleiben.

⁹⁶ BGBl. Nr. 1994/550

⁹⁷ ab 1. März 2014 bis 28. Februar 2015 in den ersten fünf Jahren insgesamt 9.319,50 EUR und ab dem sechsten Jahr insgesamt 10.003,50 EUR

⁹⁸ gemäß § 31 Gehaltsgesetz

Das Dienstklassensystem war nur mehr als Übergangsrecht anzuwenden.⁹⁹

27.2

Der RH wies darauf hin, dass den gesetzlichen Bestimmungen (WGG bzw. Gebahrungsrichtlinienverordnung) keine konkreten Kriterien (z.B. von–bis–Abstufungen) zur Staffelung der Höchstgrenzen der vereinbarten Dienstbezüge zu entnehmen waren. Die Anpassung der monatlichen Bezüge an die wirtschaftlichen Unternehmensdaten war daher unbestimmt.

Nicht nachvollziehbar war für den RH, warum gemäß § 26 WGG nachträgliche Anpassungen aufgrund der für Bundesbeamtinnen und –beamte geltenden Bezugsanpassungen zulässig sein sollten. Durch die Bindung der maximalen Bezugshöhe an einen Schemabezug statt an einen vorgegebenen Fixbetrag war nach Ansicht des RH bereits die laufende Anpassung vorweggenommen.

Weiters wies der RH darauf hin, dass gemäß § 26 WGG der vereinbarte Bezug innerhalb der Betragsgrenzen liegen musste. Nachträgliche Bezugsanpassungen waren nicht nur entsprechend den für Bundesbeamtinnen und –beamte geltenden Bezugsanpassungen, sondern auch aufgrund kollektivvertraglicher Regelungen erlaubt. Damit könnte die Bezugsgrenze im Laufe des Dienstverhältnisses überschritten werden.

Der RH hielt fest, dass die gesetzliche Bezugsgrenze im WGG sich an ein Bundesschema anlehnt, das seit 1994 nur mehr als Übergangsrecht in Anwendung ist und voraussichtlich mit Ende 2016 ausläuft. Der nach § 26 WGG höchstmögliche monatliche Bezug (mit 50 %igem Zuschlag für die Tätigkeit bei mehreren gemeinnützigen Bauvereinigungen) in Höhe von 15.690,75 EUR lag im Jahr 2015 bereits um rd. 65 % über dem tatsächlichen Fixgehalt der höchstmöglichen Funktionsstufe für Bundesbeamtinnen und –beamte nach der Bundesbesoldungsreform 1994 (maximal 10.181 EUR).¹⁰⁰

Darüber hinaus wies der RH darauf hin, dass durch die gesetzlich vorgesehene monatliche Bezugsgrenze keine Beschränkung der sonstigen, nicht regelmäßig gewährten Zahlungen erfolgte. Eine Maximalgrenze wäre nur durch einen fixen Jahresbezug, wie z.B. in der Vertragsschablonenverordnung des Bundes und im Bundes Public Corporate Governance Kodex¹⁰¹ vorgesehen, gegeben, der als Vergleichsmaßstab herangezogen werden könnte.

⁹⁹ §§ 118 ff Gehaltsgesetz für Beamte der Allgemeinen Verwaltung; pensionsbedingt wird es im gesamten Bundesdienst bis Ende 2016 voraussichtlich nur mehr einen Bundesbeamten der allgemeinen Verwaltung der Dienstklasse IX geben, der nach dem Dienstklassensystem besoldet wird.

¹⁰⁰ Monatsbezug mal 14 ergibt 219.670,50 EUR zu 142.534,00 EUR jährlich 2015

¹⁰¹ von der Bundesregierung im Jahr 2012 beschlossen

Der RH empfahl dem BMWFW,

- eine Präzisierung der Gebarungsrichtlinienverordnung durch konkrete Abstufungskriterien zur Berechnung bzw. Staffelung der Höchstgrenzen für die Bezüge von Vorstandsmitgliedern sowie Geschäftsführerinnen und Geschäftsführern von gemeinnützigen Bauvereinigungen,
- bei der Regelung der Bezugsgrenzen von Vorstandsmitgliedern, Geschäftsführerinnen und Geschäftsführern sowie Angestellten von gemeinnützigen Bauvereinigungen auf eine Präzisierung und Anpassung des § 26 WGG an die aktuellen Fixbezüge des Bundes hinzuwirken und
- eine Jahresbezugsgrenze mit allen fixen und variablen Gehaltsbestandteilen (ausgenommen Aufwandsentschädigungen und Reisegebühren) festzulegen.

27.3

Das BMWFW teilte in seiner Stellungnahme mit, eine allfällige gesetzliche Neuregelung habe zu berücksichtigen, dass „der Endbruttobezug (des Höchstsatzes) für Bundesbeamtinnen und –beamte der Dienstklasse IX“ (§ 26 Abs. 2 WGG) zwar geltendes, aber letztlich „auslaufendes“ Recht darstelle. Ebenso sei die Höchstgrenze des Ruhegenusses von Vorstandsmitgliedern, Geschäftsführerinnen und Geschäftsführern oder Angestellten von gemeinnützigen Bauvereinigungen einer gesetzlichen Neuregelung des WGG vorbehalten.

Nach Ansicht des BMWFW seien jedoch die in der Praxis bestehenden offenen Detailfragen auf Verordnungsebene zu lösen. Da es in der Literatur unstrittig sei, dass in der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft anstelle jenes Bezugsanteils, welcher der Beamten-Verwendungszulage entspricht, eine Überstundenpauschale vereinbart werden könne (so etwa *Schuchter/Wieser* in *Schwimann*, ABGB IV, § 26 WGG Rz 8), solle dies nunmehr in der geplanten Novelle zur Gebarungsrichtlinienverordnung klargestellt und mit einem Höchstausmaß von monatlich 50 Stunden begrenzt werden. Darüber hinaus würden im Verordnungsweg auch die variablen Bezüge (z.B. Leistungsprämien) begrenzt. Die gemäß § 26 Abs. 4 WGG erhöhten Betragsgrenzen bei Mehrfach Tätigkeiten eines Vorstandsmitglieds oder einer Geschäftsführerin bzw. eines Geschäftsführers würden zudem für sämtliche Tätigkeiten in einer (oder mehreren) gemeinnützigen Bauvereinigung(en) und ihren Tochtergesellschaften gelten.

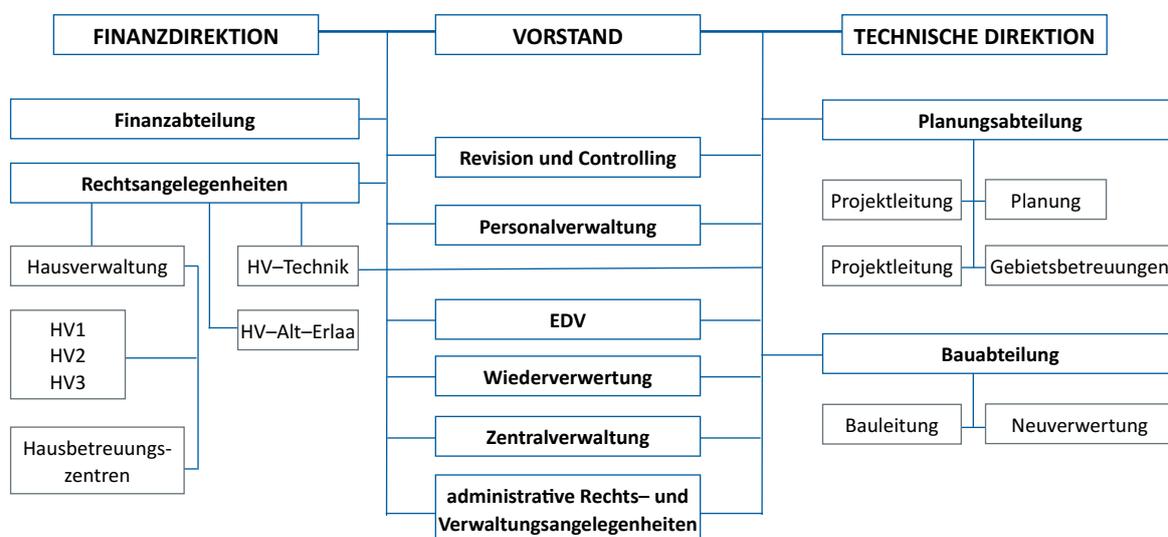
Durch die zukünftige, grundsätzliche Anwendung eines Corporate Governance Kodex in der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft werde es aber ohnehin zu einem „Mehr“ an Transparenz und Rechtssicherheit betreffend die Bezüge und Vergütungen von Organwaltern und Funktionsträgern kommen.

27.4 Der RH entgegnete dem BMWFW, dass durch die geplanten Änderungen der Gebahrungsrichtlinienverordnung weder konkrete Abstufungskriterien zur Berechnung bzw. Staffelung der Höchstgrenzen noch eine Jahresbezugsgrenze mit allen fixen und variablen Gehaltsbestandteilen (ausgenommen Aufwandsentschädigungen und Reisegebühren) festgelegt würden. Er verblieb daher bei seiner Empfehlung.

Organisationsstruktur

28.1 (1) Die Führungsstrukturen der GESIBA bestanden aus dem Aufsichtsrat mit 15 Mitgliedern¹⁰², den zwei Vorstandsmitgliedern und rund zehn Abteilungs- und Stabsstellenleiterinnen und -leitern, davon fünf mit Prokura, und eine Abteilungsleiterin mit Handlungsvollmacht. Gemäß der unternehmerischen Aufgabenstellung war die organisatorische Struktur in einen Finanz-/Verwaltungsbereich mit einem zuständigen Vorstand und einen technischen bzw. Baubereich aufgeteilt.

Abbildung 7: Organigramm



HV – Hausverwaltung

Quelle: GESIBA

28.2 Der RH erachtete die Aufbauorganisation der GESIBA als zweckmäßig.

¹⁰² Vier Mitglieder des Aufsichtsrats entsandte der Betriebsrat.

Genderaspekte bei der Besetzung von Führungspositionen

29.1 Von den zehn Aufsichtsratsmitgliedern der GESIBA waren zum Zeitpunkt der Gebärungsüberprüfung sechs männlich — darunter auch der Vorsitzende — und vier weiblich. Von den fünf vom Betriebsrat für den Aufsichtsrat nominierten Mitgliedern waren drei männlich und zwei weiblich. Der gesamte Vorstand (kaufmännische und technische Geschäftsführung) sowie acht von zehn Abteilungsleiterinnen und -leitern, darunter alle fünf mit Prokura ausgestatteten Führungskräfte der GESIBA, waren männlich.

Bezogen auf den gesamten Personalstand der GESIBA mit 382 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern (Stand: Ende 2014) waren demgegenüber 180 (rd. 47 %) männlich und 202 (rd. 53 %) weiblich.

29.2 Der RH verwies auf den geringen Anteil von Frauen in Führungspositionen der GESIBA.

Der RH empfahl der GESIBA, in Zukunft bei Stellenbesetzungen, vor allem im Bereich des Vorstands und der Führungskräfte, Genderaspekte zu berücksichtigen und Führungspositionen vermehrt mit geeignetem weiblichen Personal zu besetzen.

29.3 Laut Stellungnahme der GESIBA lege die Führung des Unternehmens größtes Augenmerk darauf, dass Personalentscheidungen — insbesondere auf Führungs- und Leitungsebene — bei gleichem Grad der Erfüllung der Anforderungen zugunsten von Frauen getroffen würden.

Kosten für die Organe

30.1 (1) Die satzungsmäßigen Organe der GESIBA waren der Aufsichtsrat, der Vorstand und die Hauptversammlung. Aufsichtsratssitzungen fanden fünfmal jährlich statt, die Hauptversammlung einmal jährlich mit den Eigentümern Stadt Wien und dem Siedlerverband.

(2) Gemäß der Gebarungsrichtlinienverordnung durften die Kosten für die Tätigkeit des Aufsichtsrats jährlich 2 % der Verwaltungsaufwendungen gemäß Gewinn- und Verlustrechnung nicht überschreiten. Die Aufsichtsratsmitglieder erhielten Sitzungsgelder und Aufsichtsratsentschädigungen, deren Obergrenze von der Stadt Wien für den Wien Holding-Konzern festgelegt wurde. Die Hauptversammlung setzte die Sitzungsgelder in Höhe zwischen 120 EUR und 160 EUR und die Aufsichtsratsentschädigungen mit 375 EUR bis 625 EUR monatlich fest und schöpfte damit die Obergrenze aus. Der Vorsitzende des Aufsichtsrats und sein Stellvertreter

erhielten mit 7.500 EUR bzw. 6.000 EUR jährlich die zweithöchsten Aufsichtsratsentschädigungen im Wien Holding-Konzern. Die beiden Vorstandsmitglieder erhielten Monatsbezüge und Leistungsprämien (Bilanzgelder) (siehe **TZ 35**).

(3) Für die Anwartschaft auf zukünftige Zusatzpensionen der Vorstandsmitglieder und Abteilungsleiterinnen und -leiter¹⁰³ leistete die GESIBA laufend Beiträge an eine Pensionsversicherung, für ein Vorstandsmitglied leistete sie Pensionsbeiträge an die Stadt Wien. Zusätzlich hatte die GESIBA laufende Pensionszahlungen an ehemalige Vorstandsmitglieder und Dotierungen der Pensionsrückstellungen für derzeitige Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in Höhe von 774.746 EUR (im Jahr 2014) zu leisten (siehe **TZ 39**).

Die GESIBA wies in ihrem Rechnungsabschluss 2014 Pensionsrückstellungen in Höhe von rd. 7,15 Mio. EUR aus.

(4) Die Kosten für die Organe sind in nachfolgender Tabelle ersichtlich:

Tabelle 17: Kosten der Organe 2011 bis 2014

	2011	2012	2013	2014	Veränderung 2011 bis 2014
	in EUR				in %
Vergütung Aufsichtsrat	47.520	58.040	57.920	57.430	+20,9
Kosten des Vorstands	1.361.162	1.429.757	1.187.569	1.431.437	+5,2
<i>davon</i> <i>für Pensionszahlungen und Dotierung</i> <i>der Pensionsrückstellungen</i>	616.985	767.332	528.342	774.746	+25,6
sonstige Kosten	15.521	19.352	22.205	22.759	+46,6
Summe Kosten der Organe	1.424.202	1.507.149	1.267.693	1.511.627	+6,1
Summe der Verwaltungskosten	15.608.350	16.580.037	15.744.698	17.226.888	+10,4

Quelle: Prüfungsberichte des Österreichischen Verbands Gemeinnütziger Bauvereinigungen – Revisionsverband

Der Anteil der Kosten der Organe an den gesamten in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen Verwaltungskosten betrug rd. 8,8 % im Jahr 2014, der Kostenanteil für den Aufsichtsrat rd. 0,3 % bis 0,4 %.

¹⁰³ davon fünf mit Prokura, einer mit Handlungsvollmacht

30.2

Der RH wies darauf hin, dass die Hauptversammlung der GESIBA die höchstmöglichen Beträge an Aufsichtsratsentschädigungen und Sitzungsgeldern genehmigte. Darüber hinaus sah der RH bei den rd. 1,43 Mio. EUR Kosten des Vorstands Einsparpotenzial. Rund die Hälfte davon entfiel auf Aufwendungen für laufende Pensionszusagen und Pensionszahlungen für ehemalige Vorstandsmitglieder auf Basis der jeweiligen einzelvertraglichen Vereinbarungen (siehe [TZ 39](#)).

Personalstand und Personalaufwand

31.1

(1) Das Personal der GESIBA bestand im Jahr 2014 aus rd. 372 Vollzeit beschäftigten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern (inkl. zwei Vorstandsmitglieder, Stand 31. Dezember 2014). Gemäß dem satzungsmäßigen Auftrag verwaltete die GESIBA auch Personal (vor allem Hausbesorgerinnen und Hausbesorger, Hausbetreuerinnen und Hausbetreuer), das für andere gemeinnützige Bauvereinigungen tätig war.¹⁰⁴ Der RH legte seinen nachstehenden Auswertungen ausschließlich GESIBA-eigenes Personal zugrunde.

Der Personalstand und der Personalaufwand des aktiven Personals (ohne Pensionsaufwendungen und –vorsorgen) der GESIBA entwickelten sich in den Jahren 2011 bis 2014 wie folgt:

¹⁰⁴ Die Personalabteilung der GESIBA mit insgesamt fünf Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern betreute bzw. verwaltete zum Zeitpunkt der Gebarungsprüfung insgesamt 522 Personen. Neben dem aktiven Personal, den Pensionsbezieherinnen und –bezieher und den Aufsichtsratsmitgliedern der GESIBA verwaltete sie auch zwei Hausbetreuer für zwei Wohnungseigentumsgemeinschaften, einen freien Mitarbeiter für eine Stiftung, fünf Aufsichtsratsmitglieder und sechs Hausbesorger für das Tochterunternehmen STEG-Wiener Stadterneuerungsgesellschaft, Gemeinnützige Wohnbau-, Planungs- u. Betreuungsges.m.b.H., 44 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Tochterunternehmens ALT-ERLAA – Gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft Wohnpark Alt-Erlaa sowie insgesamt 49 Hausbesorgerinnen und Hausbesorger, Hausbetreuerinnen und Hausbetreuer und freie Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter für die Stadt Wien und für Wohnhausanlagen der Gemeinde Wien (Wiener Wohnen). Die bei der GESIBA angestellten Gärtnerinnen und Gärtner waren als Pool auch für die Beteiligungen tätig; die 108 Hausbetreuerinnen und Hausbetreuer der GESIBA betreuten auch die Wohnhausanlagen der STEG mit.

Tabelle 18: Personalstand und Personalaufwand (jeweils aktives Personal) 2011 bis 2014

	2011		2012		2013		2014		Veränderung 2011 bis 2014
	Köpfe	VBÄ	Köpfe	VBÄ	Köpfe	VBÄ	Köpfe	VBÄ	
	Anzahl								in %
Personalstand¹									
Vorstand	2	2	2	2	2	2	2	2	0,0
Angestellte ²	186	177	184	174	183	174	183	174	-6,5
Gärtnerinnen/Gärtner	7	7	7	7	6	6	8	8	+14,3
Hausbesorgerinnen/Hausbesorger	77	77	71	71	65	65	63	63	-18,2
Hausbetreuerinnen/Hausbetreuer Arbeiterinnen/Arbeiter, Angestellte	78	77	91	90	101	100	106	105	+35,9
freie Dienstverträge	19	19	19	19	18	18	20	20	+5,3
Summe	369	359	374	364	375	365	382	372	+0,8

	2011	2012	2013	2014	in %
	in EUR				
Personalaufwand³					
Vorstand	750.064	526.914	580.298	584.227	-22,1
Angestellte	11.328.808	11.442.442	11.909.881	11.970.362	+5,7
Gärtnerinnen/Gärtner ⁴	692.096	634.570	682.116	696.972	+0,7
Hausbesorgerinnen/Hausbesorger	4.282.196	4.208.871	3.870.099	3.712.354	-13,3
Hausbetreuerinnen/Hausbetreuer	3.179.381	3.937.957	4.695.138	5.045.305	+58,7
freie Dienstverträge	135.735	147.052	134.901	129.738	-4,4
Summe	20.368.281	20.897.805	21.872.432	22.138.958	+8,7
Im Jahresabschluss ausgewiesen					
Verwaltungskosten⁵	15.608.350	16.580.037	15.744.698	17.226.888	+10,4
<i>davon</i>					
<i>Personalaufwand⁶</i>	11.821.785	12.035.055	12.185.808	12.545.757	+6,1
Betriebskosten	30.312.032	32.480.809	33.845.995	34.310.406	+13,2

Rundungsdifferenzen möglich

¹ jeweils zum 31. Dezember

² inkl. Reinigungspersonal

³ aus der Lohnverrechnung; ohne laufende Aufwendungen für vorhandene Pensionszusagen und ohne sonstigen Sozialaufwand

⁴ Die GESIBA beschäftigte von März bis November jeweils zwölf bis 14 Saisonarbeiter, die im Personalstand zum Jahresende nicht enthalten sind.

⁵ Mitarbeiterbezüge und Dienstgeberabgaben, Aufwendungen für Abfertigungen und Altersvorsorge, sonstige Sozialaufwendungen und Personalaufwand, Kosten der Organe, Sachaufwendungen

⁶ Mitarbeiterbezüge und Dienstgeberabgaben (inkl. Vorstand), ohne Aufwendungen für Altersvorsorge, sonstige Aufwendungen und Aufsichtsratsvergütungen

Quelle: GESIBA

Die Anzahl der in Vollzeit beschäftigten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (VBÄ) der GESIBA stieg im überprüften Zeitraum 2011 bis 2014 von rd. 359 VBÄ auf rd. 372 VBÄ. Der Verringerung der Anzahl der Hausbesorgerinnen und Hausbesorger (von rd. 77 VBÄ auf 63 VBÄ, rd. -18 %) stand eine Erhöhung der Anzahl der Hausbetreuerinnen und Hausbetreuer gegenüber (von rd. 77 VBÄ auf rd. 105 VBÄ, rd. +36 %).

Der Personalaufwand¹⁰⁵ für das aktive Personal (Arbeiter und Angestellte) stieg von rd. 20,39 Mio. EUR im Jahr 2011 auf rd. 22,14 Mio. EUR im Jahr 2014. Etwa 54 % des Personalaufwands entfielen auf die rd. 174 Angestellten (in VBÄ). Der durchschnittliche Personalaufwand für ein aktives Vorstandsmitglied war — ohne Berücksichtigung der Aufwendungen für die Pensionsvorsorgen und der sonstigen Aufwendungen — etwa 4,2-mal so hoch wie der einer oder eines Angestellten.

(2) Die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung folgte einer Verordnung des Bundesministers für wirtschaftliche Angelegenheiten.¹⁰⁶ Ein Teil der Personalaufwendungen (im Wesentlichen die Aufwendungen für die Angestellten und den Vorstand, aber auch ein kleiner Teil der Arbeiterinnen und Arbeiter) war im Kapitel Verwaltungskosten ausgewiesen.

Die bei der GESIBA beschäftigten und in der Lohnverrechnung abgerechneten Arbeiterinnen und Arbeiter (Hausbesorgerinnen und Hausbesorger, Hausbetreuerinnen und Hausbetreuer, Gärtnerinnen und Gärtner) waren als Aufwand nur in den Betriebskosten enthalten und wurden den Mieterinnen und Mietern weiterverrechnet: Im Jahr 2014 betrug der in den Betriebskosten von rd. 34,31 Mio. EUR enthaltene, aber nicht explizit ausgewiesene Personalaufwand rd. 10 Mio. EUR.

31.2

Der RH wies kritisch darauf hin, dass der in den Jahresabschlüssen ausgewiesene Personalaufwand nicht dem gesamten Personalaufwand für alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der GESIBA entsprach, weil der Personalaufwand für die bei der GESIBA beschäftigten Arbeiterinnen und Arbeiter großteils nur als Aufwand in den Betriebskosten enthalten war. Obwohl die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung der Verordnung des Bundesministers für wirtschaftliche Angelegenheiten entsprach, war der Personalaufwand nicht transparent dargestellt.

[Der RH empfahl der GESIBA, in ihren Jahresabschlüssen die Betriebskosten weiter aufzugliedern, um einen vollständigen und transparenten Ausweis des Personalaufwands des Unternehmens zu gewährleisten.](#)

¹⁰⁵ ohne laufende Aufwendungen für vorhandene Pensionszusagen und ohne sonstigen Sozialaufwand

¹⁰⁶ gemäß § 23 WGG, Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung gemeinnütziger Bauvereinigungen vom 25. Oktober 1991

Gehaltssystem und freiwillige Sozialleistungen

32.1

(1) Die Dienstverhältnisse der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter unterlagen dem Kollektivvertrag für Arbeiter und Angestellte des Baugewerbes und der Bauindustrie. Die GESIBA war nicht Mitglied des Arbeitgebervereins der gemeinnützigen Bauvereinigungen. Auf Unternehmensebene war für Arbeiterinnen und Arbeiter sowie für Angestellte eine Betriebsvereinbarung (sogenannte Arbeitsordnung) abgeschlossen. Darüber hinaus gewährte der Vorstand¹⁰⁷ Leistungen im Einzelfall. Die Bezüge des Vorstands und der Angestellten — basierend auf der innerbetrieblichen Lohnabrechnung — stellten sich 2014 folgendermaßen dar:

Tabelle 19: Aufgliederung der Bezüge des Vorstands und der Angestellten 2014

2014	Vorstand	Angestellte	Anteil der Gehaltsbestandteile bei den Angestellten
	in EUR		in %
Grundbezug	426.101	7.146.660	75,8
Überzahlungen		1.550.164	16,4
Überstunden		285.814	3,0
Prämien		312.223	3,3
Abfertigungen		133.493	1,4
Erfolgsprämien für den Vorstand	91.361		
Bruttobezug	517.461	9.428.353	100,0

Rundungsdifferenzen möglich

Quelle: GESIBA

Rund drei Viertel der Bezüge der Angestellten bestanden aus den Grundbezügen, rund ein Viertel aus Überzahlungen, Überstundenentlohnung und Prämien. Der Anteil der Bezüge des Vorstands an den Bezügen sämtlicher Angestellten (inkl. Vorstand) betrug rd. 5,2 %, der Anteil der Erfolgsprämien an den Bezügen der Vorstandsmitglieder betrug rd. 17,7 %. Der Anteil des monatlichen Grundbezugs gemäß Kollektivvertrag an den laufenden Bezügen der Abteilungsleiter mit Prokura lag bei rd. 56 %.

Gemäß der Arbeitsordnung erhielten die Angestellten einen zusätzlichen (15.) überkollektivvertraglichen Monatsgehalt (1/4 Zulage), Gehaltsvorrückungen (bezeichnet als Dienstalterszulage), eine große oder kleine Sonderzulage (= Osterzulage), eine große oder kleine Ausgleichsbauzulage, Geburtenbeihilfe, Kinderzulage und umfangreiche Gehaltsvorschüsse (siehe Tabelle 20). Innerbetrieblich war ein Sozialfonds des Betriebsrats für Lohnvorschüsse eingerichtet.

¹⁰⁷ teilweise mit Zustimmung des Aufsichtsrats

Obwohl der in Anwendung befindliche Kollektivvertrag für Angestellte des Baugewerbes dies nicht vorsah, erhielten die Bediensteten freiwillige Dienstjubiläumsgelder und freiwillige (erhöhte) Abfertigungen (siehe Tabelle 20). Diese wurden vom Vorstand einzeln genehmigt; die Jubiläumsgaben aufgrund des 90-jährigen Bestands der GESIBA wurden auch dem Vorstand selbst zuerkannt.

Weiters genehmigte der Vorstand in Einzelfällen Sonderzahlungen aufgrund guter Leistung, vorgezogene Gruppensprünge und Umreihungen sowie projektbezogene Prämien. Die GESIBA schloss mit ihren Abteilungsleiterinnen und -leitern, auch jenen mit Prokura, keinen All-In-Vertrag ab. Daher erhielten auch die Prokuristen einzelne Sonderleistungen vom Vorstand zuerkannt.

Im Jahr 2014 zahlte die GESIBA in Summe folgende Beträge an Zulagen, Prämien und sonstigen Leistungen an ihr Personal (Arbeiterinnen und Arbeiter und Angestellte) aus:

Tabelle 20: Zulagen und Prämien 2014

	in EUR
Zulage 1/14	418.802,00
Sonderzulage groß (Ostergeld)	378.844,94
Leistungsprämie	350.710,50
Dienstalterszulage 1+2+3	276.349,46
Verwendungszulage	124.859,46
Wegegeld Zulage	116.938,43
Sonderzahlung Ostergeld	157.837,52
Dienstalterszulage 1+2	55.070,49
Prokuristenzulage	41.064,00
Sonderzulage klein	38.560,68
Zulage	38.429,23
Funktionszulage	38.340,00
HBZ Teamleiterzulage	33.929,21
Kinderzulage	30.212,67
Dienstalterszulage 1	29.157,11
Ausgleichsbauzulage	26.440,71
Prämie (Zielvereinbarung)	25.000,50
Dienstnehmerjubiläum 25 Jahre	24.412,57
Ausgleichszulage	23.175,00
Hausverwalterzulage I	9.998,02
Zulage (GESIBA-Arbeiterinnen/Arbeiter)	8.464,24
freiwillige Abfertigung (Jahresviertelregelung)	8.100,00
einmalige Prämie	4.500,00
Differenzzulage	4.113,00
Vorarbeiterzulage	3.777,40
starre Zulage	2.847,72
befristete Zulage	1.530,44
Dienstalterzulage starr	928,52
einmalige soziale Zuwendung (Geburtengeld)	880,00
Summe	2.273.273,82

Quelle: GESIBA

Die Gesamthöhe der ausbezahlten rd. 29 verschiedenen Zulagen, Prämien und sonstigen freiwilligen Leistungen betrug im Jahr 2014 rd. 2,27 Mio. EUR.

Darüber hinaus waren am Sachkonto freiwillige Sozialleistungen im Jahr 2014 360.659 EUR ausgewiesen. Davon wurde allein der Betriebsratsfonds mit 254.000 EUR dotiert, aus dem u.a. Geburtstagsgeschenke, Zuschüsse zu Betriebsausflügen, Bewirtungen, Unfallversicherungsprämien, Impfungszuschüsse, Geschenke für Dienstjubiläen und Pensionierungen, Weihnachts- und Pensionsfeiern finanziert wurden. Der Betriebsrat übernahm auch einen Kostenanteil der im Haus für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter angebotenen Massagen.

32.2

Der RH sah die einzelnen, zusätzlichen Leistungen an die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im Sinne der gebotenen Sparsamkeit kritisch.

In Anbetracht der Vielzahl an Zusatzleistungen empfahl der RH der GESIBA, den Katalog an Zulagen, Prämien und freiwilligen Sozialleistungen hinsichtlich Notwendigkeit und Zweckmäßigkeit kritisch zu überprüfen und im Wege einer Stichtagsregelung zu reduzieren.

Der RH kritisierte die vom Vorstand einzeln gewährten Leistungen.

Er empfahl der GESIBA, mit leitenden Angestellten mit Prokura und maßgeblichen Führungsaufgaben einen All-In-Vertrag abzuschließen, der sämtliche quantitative und qualitative Mehrleistungen abdeckt. Darüber hinaus empfahl er der GESIBA, kritisch zu prüfen, ob in Anbetracht der bereits durch die auf Basis der Arbeitsordnung bestehenden Überzahlungen über Kollektivvertrag noch zusätzliche freiwillige Abfertigungen und Jubiläumsgelder gerechtfertigt und zweckmäßig sind.

32.3

Die GESIBA vertrat in ihrer Stellungnahme die Ansicht, die branchenüblichen und auch in den Kollektivverträgen enthaltenen Zulagen, Prämien und freiwilligen Sozialleistungen seien Garant für die Erhaltung der Arbeitsqualität der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Die GESIBA verwies auf das niedrige Niveau der Krankenstandsquote und Mitarbeiterfluktuation sowie auf die lange Firmenzugehörigkeit der Beschäftigten. Dies würde einen wirtschaftlichen Vorteil für das Unternehmen darstellen. Darüber hinaus halte die Wirtschaftlichkeit des Gehaltssystems der GESIBA den Vergleich mit anderen Kollektivverträgen stand.

Die mit dem Prokuristen abgeschlossenen Dienstverträge würden sämtliche quantitative und qualitative Mehrleistungen abdecken. Die Vereinbarung von Dienstverträgen mit All-In-Klauseln sei hingegen nur unter bestimmten Bedingungen möglich.

32.4 Unter Hinweis auf seine grundsätzlichen Ausführungen in **TZ 3** und vor dem Hintergrund der gebotenen Sparsamkeit verblieb der RH bei seinen Empfehlungen.

Überstunden

33.1 Sowohl die Vorstandsmitglieder als auch die leitenden Angestellten mit Prokura hatten Überstundenpauschalen zwischen zehn und 40 Stunden monatlich in ihren Dienstverträgen — und zwar unabhängig von sonstigen gewährten Zulagen bzw. Prämien — vereinbart. Sämtliche Angestellte (auch der Vorstand) führten zum Nachweis der geleisteten Überstunden laufend Arbeitszeitaufzeichnungen.

Im Jahr 2014 fielen rd. 334.000 EUR an Abgeltungen für Überstunden bzw. Mehrarbeitsleistungen für Arbeiter und Angestellte — ohne Vorstand — an. Der Anteil an den insgesamt ausbezahlten Bezügen betrug rd. 2 %.

33.2 Der RH sprach sich grundsätzlich dagegen aus, mit geschäftsführenden Vorstandsmitgliedern und leitenden Angestellten mit Prokura, denen maßgebliche Führungsaufgaben selbstverantwortlich übertragen sind und die von den Bestimmungen des Arbeitszeitgesetzes ausgenommen sind, Überstundenpauschalen zu vereinbaren und erachtete dies als wesensfremd.

Der RH empfahl der GESIBA, dass der Aufsichtsrat mit den Vorstandsmitgliedern und leitenden Angestellten mit Prokura und maßgeblichen Führungsaufgaben nur All-In-Verträge mit pauschaler Abgeltung aller quantitativen und qualitativen Mehrleistungen abschließen sollte.

Verträge der Vorstandsmitglieder

34.1 (1) Mit Beginn des Jahres 2011 wurde das kaufmännische Vorstandsmitglied der GESIBA neu bestellt und bei seinem Dienstgeber Gemeinde Wien im öffentlichen Interesse karenziert. Im Dienstvertrag war ursprünglich ein Fixgehalt vereinbart. Die GESIBA verpflichtete sich, auf Dauer des Dienstverhältnisses die Pensionsbeitragszahlungen, die aufgrund der Karenzierung als Beamter der Gemeinde Wien vorgeschrieben waren, sowie einen Betrag von 50 % derjenigen Bezüge, von denen der Beamte einen Pensionsbeitrag zu entrichten hat, zu leisten. Im Dienstvertrag war Sterbegeld in Höhe des dreifachen Monatsbezugs und eine direkte, unwiderrufliche Pensionszusage für eine Alters- und Hinterbliebenenpension vereinbart. Nachträge zum Dienstvertrag enthielten höhere Monatsbezüge und eine schrittweise erhöhte Überstundenpauschale zusätzlich zum Monatsgehalt.

(2) Das technische Vorstandsmitglied war bereits seit 1998 als Vorstandsdirektor bei der GESIBA beschäftigt. Auch er erhielt neben dem Monatsbezug eine Überstundenpauschale. Vertraglich waren ebenso Sterbegeld und eine unwiderrufliche Pensionszusage vereinbart.

(3) In den Anstellungsverträgen beider Vorstandsmitglieder war eine automatische Bezugserhöhung entsprechend jener der Beamtinnen und Beamten der Stadt Wien (Dienstklasse IX, Stufe 6) vorgesehen. Darüber hinaus erhielten die Vorstandsmitglieder im Falle besonderer Leistungen Erfolgsprämien mit höchstens drei Monatsgehältern. Beiden Vorstandsmitgliedern wurde je ein Dienstauto zur Verfügung gestellt.

(4) Die Stadt Wien hatte keine das Stellenbesetzungsgesetz des Bundes ergänzenden Rechtsbestimmungen (Vertragsschablonenverordnung) erlassen. Für die Ausgestaltung der Verträge der Mitglieder der geschäftsführenden Leitungsorgane von Unternehmungen, die mehrheitlich im Eigentum der Stadt Wien standen und der Kontrolle des RH unterlagen, fehlten einheitliche Regelungen analog zur Vertragsschablonenverordnung des Bundes.

34.2

Der RH hielt fest, dass entgegen seiner Empfehlung im RH-Bericht „Managerverträge“¹⁰⁸, die Vertragsschablonenverordnung des Bundes als best-practice-Modell nach wie vor keine Anwendung bei den Managerverträgen der GESIBA fand.

Der RH hielt die Anwendung einer einheitlichen Vertragsschablonenverordnung für die Ausgestaltung der Verträge von Mitgliedern der geschäftsführenden Leitungsorgane von gemeinnützigen Bauvereinigungen insofern für zweckmäßig, als sie Vergleichbarkeit und Transparenz hinsichtlich der Vertragsinhalte und zuerkannten Leistungen gewährleistet.

Bis zur Erlassung einer entsprechenden rechtlichen Regelung durch die Stadt Wien empfahl der RH der GESIBA, sich bei der inhaltlichen Ausgestaltung der Verträge der Mitglieder ihrer geschäftsführenden Leitungsorgane an den Bestimmungen der Vertragsschablonenverordnung des Bundes — im Sinne einer „best practice“ — zu orientieren.

In analoger Anwendung der Vertragsschablonenverordnung des Bundes wäre dabei ein Gesamtjahresbezug, mit dem sämtliche Tätigkeiten einschließlich Mehrarbeit und Überstunden abgegolten sind, zu vereinbaren und von Überstundenpauschalen sowie von automatischen Bezugsanpassungen nach Beamtschema der Stadt Wien abzusehen.

¹⁰⁸ siehe Bericht des RH, „Verträge der geschäftsführenden Leitungsorgane in öffentlichen Unternehmen („Managerverträge“), (Reihe Wien 2011/6, TZ 9)

34.3 Laut Stellungnahme der Stadt Wien sei eine Erlassung von Rechtsbestimmungen, die das Stellenbesetzungsgesetz des Bundes ergänzen (Vertragsschablonenverordnung), nicht vorgesehen.

34.4 Der RH erachtete weiterhin eine einheitliche Regelung analog zur Vertragsschablonenverordnung des Bundes als zweckmäßig, um die Managerverträge vergleichbar und transparent gestalten zu können.

Gewährung von Leistungsprämien

35.1 (1) Die GESIBA zahlte den Vorstandsmitgliedern, aber auch in Einzelfällen angestellten Führungskräften, Leistungsprämien aus. Der Ausschuss des Aufsichtsrats zur Regelung der Rechtsverhältnisse mit dem Vorstand nahm die jeweilige Zuerkennung vor. Einmal jährlich verfasste der Vorstand einen Aktenvermerk über die wirtschaftliche Entwicklung; der Ausschuss gewährte auf Grundlage dieses Aktenvermerks ein jährliches Bilanzgeld in Höhe von drei Monatsgehältern (in Summe rd. 350.000 EUR im Jahr 2014).

(2) Von 2008 bis Ende 2012 mahnte der Revisionsverband bei der GESIBA fehlende Richtlinien für die Gewährung der laufend in Höhe von drei Monatsbezügen ausbezahlten Erfolgsprämien bzw. Bilanzgelder ein. In der ab 2013 erstellten Balanced Scorecard der GESIBA sowie auch in einer Leistungsvereinbarung des zuständigen Aufsichtsratsausschusses mit dem Vorstand waren zwar eine Liste operativer Erfolgskriterien vorhanden, jedoch keinerlei Abstufungen für die Höhe der dann zustehenden Erfolgsprämie. In der Balanced Scorecard 2014 beschrieben 20 Kennzahlen als Leistungsindikatoren den Zustand der GESIBA und die Zielerreichung. Als vollständig erbrachte Leistung wurde definiert, wenn mindestens 15 Ziele vollständig oder teilweise erreicht wurden. In der Leistungsvereinbarung für 2015 wurden erstmals sechs Zielfelder definiert. Die Zielerreichung von vier Zielfeldern war von der teilweisen Erreichung der Balanced Scorecard Ziele abhängig (zu den Zielkriterien der Balanced Scorecard siehe [TZ 5](#)).

Im gesamten überprüften Zeitraum und auch die Jahre davor zahlte die GESIBA stets drei Monatsgehälter Erfolgsprämie an ihre Vorstandsmitglieder aus. In den Anstellungsverträgen der Vorstandsmitglieder war jedoch festgehalten, dass die Prämie bei außergewöhnlichen Leistungen zur Auszahlung kommt.

35.2 Nach Ansicht des RH fehlten trotz der Balanced Scorecard 2014 und 2015, die einerseits keine ausschließlichen Zuordnungen für die Betragshöhe der Erfolgsprämien und andererseits eine nur teilweise Erfüllung der Leistungsziele der Balanced Scorecard voraussetzten, weiterhin klare, abgestufte Kriterien für die Außerge-

wöhnlichkeit von Leistungen, die wirtschaftliche Entwicklung sowie die dazugehörenden betragslichen Abstufungen der Erfolgsprämie.

Der RH empfahl der GESIBA, eine variable und leistungsbezogene Abstufung der Erfolgsprämie auf Grundlage von klar definierten Kriterien vorzunehmen.

- 35.3** Laut Stellungnahme der GESIBA bilde die Balanced Scorecard den Grundstein für allfällige variable und leistungsbezogene Prämien für ihre Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.

Nebenbeschäftigungen

- 36.1** In den Vorstandsverträgen der GESIBA war festgelegt, dass die Tätigkeit eines Vorstandsmitglieds eine hauptberufliche ist und dieses verpflichtet ist, der Gesellschaft seine ganze Arbeitskraft zur Verfügung zu stellen.

Neben der Tätigkeit als Vorstandsmitglied der GESIBA waren die beiden Vorstandsmitglieder zusätzlich im Vorstand der Tochtergesellschaft Gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft Wohnpark Alt-Erlaa, Geschäftsführer der Tochtergesellschaften Wiener Stadterneuerungsgesellschaft, Geschäftsführer der Wiener Gemeindewohnungs- und Entwicklungsgesellschaft und Geschäftsführer der WIGEBa. Ein Vorstandsmitglied war auch Geschäftsführer der „GASOMETER-MALL“ Beteiligungsgesellschaft m.b.H. und der „GASOMETER-MALL“ Errichtungs- und Betriebsgesellschaft m.b.H. (siehe **TZ 6**).

Das andere Vorstandsmitglied war zusätzlich Mitglied des Aufsichtsrats der Flughafen Wien AG, der Austria Center Vienna AG, der WIPARK Garagen Gesellschaft m.b.H. sowie Mitglied des Beirats U2 Stadtentwicklung GmbH und des Landesbeirats der Wiener Städtischen Versicherung für das Bundesland Wien.

Für die Ausübung ihrer Tätigkeiten hatten beide Mitglieder des Vorstands je einen Anstellungsvertrag. In diesen sowie in den Genehmigungen der Nebentätigkeiten durch den Aufsichtsrat war nicht klar abgegrenzt, welche Funktionen und Tätigkeiten zum vertraglich umfassten Aufgabenbereich gehören und welche als Nebentätigkeit mit gesonderter Entlohnung davon abzugrenzen sind. Eine vertragliche Verpflichtung, Organfunktionen in Konzern- und Beteiligungsgesellschaften auszuüben, fehlte.

- 36.2** Nach Ansicht des RH war wegen der Vielzahl der Funktionen und Tätigkeiten nicht ableitbar, dass der GESIBA tatsächlich die gesamte Arbeitskraft der Vorstandsmitglieder zur Verfügung stand. Weiters war aus den vertraglichen Formulierungen

nicht klar ersichtlich, welche Organfunktionen in welchen Unternehmungen mit dem Anstellungsvertrag zur GESIBA abgegolten waren.

Aus Gründen der Rechtssicherheit empfahl der RH der GESIBA, die Anstellungsverträge mit den Vorstandsmitgliedern hinsichtlich des vertraglich umfassten Aufgabenbereichs, für den die vereinbarte Entlohnung gebührt, genauer zu spezifizieren.

36.3 Laut Stellungnahme der GESIBA sei aus den Verträgen und der Beschlusslage der Aufsichtsratssitzungen klar nachvollziehbar, welche Organfunktionen in welchen Unternehmungen mit dem Anstellungsvertrag zur GESIBA abgegolten seien.

36.4 Der RH bekräftigte dennoch seine Empfehlung, den Umfang der umfassten Organfunktionen ausreichend im Dienstvertrag festzulegen.

Einhaltung der Bezugsgrenzen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes

37.1 (1) Die monatlichen Bezüge der fünf Prokuristen (leitende Angestellte) der GESIBA lagen nur knapp unter dem Höchstsatz des Endbruttobezugs für Bundesbeamtinnen und –beamte der Dienstklasse IX des Dienststandes der allgemeinen Verwaltung im Jahr 2014 und damit knapp unterhalb der Höchstgrenzen des § 26 WGG.¹⁰⁹

(2) Der Monatsbezug eines Vorstandsmitglieds der GESIBA lag im Jahr 2014 um rd. 12,7 % über der monatlichen Bezugsgrenze des § 26 WGG. Sein Jahresbezug 2014 lag aufgrund der insgesamt 17 Monatsbezüge (12 Bezüge Grundgehalt, zwei Monatsbezüge Sonderzahlungen, drei Monatsbezüge Erfolgsprämien) über dem doppelten Jahresbezug einer Sektionsleitung im Bundesdienst (ohne Aufwandsentschädigung und Nebengebühren) und zugleich um rd. 25 % auch über dem höchstmöglichen Jahresbezug des Bürgermeisters der Stadt Wien gemäß Bezügebegrenzungsgesetz (2014).

Die GESIBA ging nicht von einer Überschreitung der gesetzlichen Höchstgrenze aus, weil der Revisionsverband eine vom Gehaltsgesetz des Bundes abweichende Berechnung der Höchstgrenze als zulässig erachtete und dies auch in seinen Prüfberichten bestätigte. Anstatt der fix vorgegebenen Verwendungszulage zur Abdeckung aller quantitativen und qualitativen Mehrleistungen akzeptierte der Revisionsverband die Berechnung der Höchstgrenze des § 26 WGG mit der Anzahl der vertraglich vereinbarten Überstunden. Je mehr Überstunden in den Verträgen der Vorstandsmitglieder vereinbart waren, umso höher wurde dadurch nach Interpretation des Revisionsverbands die zulässige Höchstgrenze nach § 26 WGG.

¹⁰⁹ ab 1. März 2014 insgesamt 10.279,80 EUR, ab 1. März 2015 insgesamt 10.460,50 EUR

Aus den Personalakten ging hervor, dass die GESIBA bereits 1995 bei der Berechnung der monatlichen Bezugsgrenzen nach § 26 WGG zuerst die Anzahl der Überstunden zum Grundbezug und dann von beiden Beträgen 50 % Zuschlag addierte. Dadurch wurden die Überstunden eineinhalbfach berücksichtigt.

Die monatlichen Bezüge beider Vorstandsmitglieder der GESIBA lagen 2014 über dem tatsächlichen Bezug von Sektionsleitungen im Bundesdienst, sowohl im Dienstklassensystem (Dienstklasse IX) als auch mit dem Fixgehalt nach der Bundesbesoldungsreform 1994.

37.2

Der RH kritisierte, dass die unterschiedlichen Interpretationen und Berechnungsmodi der maximalen Bezugshöhe für Mitglieder des Vorstands, Geschäftsführerinnen und Geschäftsführer und Angestellte von gemeinnützigen Bauvereinigungen auf Basis der gesetzlichen Vorgabe des § 26 WGG dazu führten, dass der Revisionsverband diesen hohen Jahresbezug als innerhalb der gesetzlichen Grenzen liegend beurteilte.

Demgegenüber erachtete der RH den Jahresbezug eines Vorstandsmitglieds der GESIBA in mehr als doppelter Höhe einer Sektionsleitung im Bundesdienst als zu hoch. Der RH vertrat die Ansicht, dass aufgrund der wörtlichen Interpretation des § 26 WGG in Zusammenhang mit den Bestimmungen des Gehaltsgesetzes für Bundesbeamtinnen und –beamte von einer fixen monatlichen Bezugsgrenze (15.690,75 EUR ab 1. März 2015 bei 50 %iger Überschreitung) auszugehen wäre. Hinsichtlich einer Erlassung einer rechtlichen Regelung verwies der RH auf seine Feststellungen in [TZ 34](#).

Der RH verwies ergänzend auf die bereits in einem früheren Bericht¹¹⁰ enthaltene Empfehlung an die GESIBA, Managerverträge und Pensionsregelungen analog der Vertragsschablonenverordnung des Bundes auszugestalten.

37.3

Laut Stellungnahme der GESIBA sei die Berechnung der Überstundenwerte für die aktiven Vorstandsmitglieder vertrags- und gesetzeskonform erfolgt.

¹¹⁰ „Verträge der geschäftsführenden Leitungsorgane in öffentlichen Unternehmen („Managerverträge““ (Reihe Bund 2011/7; Teil GESIBA; TZ 1 bis TZ 8)

Prüfung der Einhaltung der Bezugsgrenzen

38.1

(1) Die gesamte Geschäftsführung einer gemeinnützigen Bauvereinigung unterlag der behördlichen Überwachung durch die jeweilige Landesregierung. In Ausübung ihres Aufsichtsrechts war die Landesregierung berechtigt, Prüfungen vorzunehmen.¹¹¹ Die für die Prüfung der GESIBA zuständige MA 50 bediente sich dazu des Revisionsverbands.

Der gemäß WGG für die Prüfung der gemeinnützigen Bauvereinigungen zuständige Revisionsverband¹¹² hatte sich bei der Durchführung der Prüfungen u.a. nach der vom Bundesminister für wirtschaftliche Angelegenheiten erlassenen Prüfungsrichtlinienverordnung zu richten.¹¹³ Diese sah vor, dass die Kosten der Verwaltung und Geschäftsführung (insbesondere die Höhe der Bezüge und sonstigen Vergütungen) im Hinblick auf die wirtschaftliche Lage, den Umfang der Bau- und Verwaltungstätigkeit und die Organisation der Bauvereinigung (unter Berücksichtigung notwendiger und nützlicher Maßnahmen zur Verwertung von Objekten und einer entsprechenden Information der Wohnungsnutzerinnen und -nutzer) auf ihre Angemessenheit zu prüfen sind. Nähere Festlegungen von Prüfungskriterien fehlten.

(2) Bereits 1997 ging die Aufsichtsbehörde für die Ermittlung der Bezugsgrenzen gemäß § 26 WGG von Jahresbetragsgrenzen aus. Bei Mitberücksichtigung der einem ehemaligen Vorstand der GESIBA gewährten jährlichen Sonderzahlung in Höhe von drei Monatsbezügen wäre aber diese Jahresgrenze nach Ansicht der Aufsichtsbehörde überschritten gewesen.

Auch im Prüfbericht der GESIBA für das Jahr 2008 wies der Revisionsverband darauf hin, dass nach wiederholter Ansicht der Aufsichtsbehörde für die Beurteilung der Einhaltung der Obergrenze nach § 26 WGG der Jahresbezug einschließlich aller Sonderzahlungen heranzuziehen sei. Diese Auffassung vertrete auch das (damalige) Bundesministerium für wirtschaftliche Angelegenheiten. Unter Einbezug der Erfolgsprämien im Ausmaß von drei Monatsgehältern sei bei den Vorstandsbezügen die Obergrenze des § 26 WGG überschritten worden.

Die GESIBA beauftragte daraufhin ein Rechtsgutachten und legte dieses der Aufsichtsbehörde vor. Demnach seien Erfolgsprämien ähnlich den Nebengebühren nicht in die Beurteilung gemäß § 26 WGG einzubeziehen. Voraussetzung dafür,

¹¹¹ Sie war berechtigt, in alle Geschäftsunterlagen Einsicht zu nehmen, die Geschäftsgebarung und die Rechnungsabschlüsse zu überprüfen, die Abstellung von Mängeln anzuordnen und zu einzelnen Geschäftsfällen Berichte einzuholen.

¹¹² Die Bauvereinigung hat gemäß WGG einem zulässigen Revisionsverband anzugehören, dessen Tätigkeitsbereich sich auf das gesamte Bundesgebiet erstreckt.

¹¹³ BGBl. Nr. 521/1979

dass Erfolgsprämien nicht zum laufenden Bezug gerechnet würden, sei die Festlegung nachvollziehbarer Erfolgskriterien für deren Gewährung. Im Übrigen sei nicht vom Jahresbezug, sondern von monatlichen Bezügen als Vergleichswert auszugehen.

Sowohl die MA 50 als auch das BMWFW änderten daraufhin ihre Rechtsauffassung zur Prüfung der Einhaltung der Bezugsgrenzen des § 26 WGG.

(4) Die konkrete Prüfung, ob die Obergrenze gemäß § 26 WGG eingehalten wurde, oblag dem Revisionsverband. Dieser erachtete es als zulässig, dass anstatt der für die Höchstgrenze vorgesehenen Beamten-Verwendungszulage gemäß § 121 Abs. 1 Z 3 Gehaltsgesetz eine Überstundenpauschale in Ansatz gebracht werden durfte. Nach Berechnungsmethode des Revisionsverbands würde die Beamten-Verwendungszulage rd. 17 Überstunden entsprechen; bei entsprechend hohem Grundbezug und entsprechend höherer Anzahl von Überstunden von Mitgliedern des Vorstands, Geschäftsführerinnen und Geschäftsführern oder Angestellten von gemeinnützigen Bauvereinigungen war daher eine Überschreitung des konkreten monatlichen Endbruttobezugs für Bundesbeamtinnen und -beamte der Dienstklasse IX der Allgemeinen Verwaltung gemäß § 26 WGG möglich.

38.2

Der RH hielt fest, dass § 26 WGG, der die monatlichen Bezüge von hauptberuflich für die gemeinnützigen Bauvereinigungen tätigen Vorstandsmitgliedern, Geschäftsführerinnen und Geschäftsführern sowie Angestellten grundsätzlich mit der Höhe des Endbruttobezugs für Beamtinnen und Beamte der Dienstklasse IX des Dienststandes der Allgemeinen Verwaltung begrenzte, wegen unklarer Formulierungen und unbestimmter Gesetzesbegriffe einen erheblichen Interpretationsspielraum dieser gesetzlichen Höchstgrenze eröffnete.

Der RH verwies kritisch darauf, dass bereits seit vielen Jahren bei den Vorstandsbezügen der GESIBA eine Rechtsunsicherheit, ob die gesetzliche Höchstgrenze bei den Vorstandsbezügen eingehalten wurde, bestand. Zudem vermerkte er die Unbestimmtheit der Prüfungsrichtlinienverordnung und die jahrelangen unterschiedlichen Interpretationen der Aufsichtsbehörde bzw. des zuständigen BMWFW hinsichtlich des Berechnungsmodus bzw. des Einbezugs von Leistungen, sodass bei der GESIBA bereits mehrmals unklar war, ob nun tatsächlich die Obergrenze des § 26 WGG überschritten wurde.

Der RH kritisierte, dass diese Rechtsunsicherheit und die dadurch eröffneten Interpretationsspielräume nicht zu einer gesetzlichen Klarstellung führten.

Der RH empfahl dem BMWFW, eine Präzisierung der zu unbestimmt gehaltenen Bestimmungen des § 26 WGG und der Prüfungsrichtlinienverordnung vorzunehmen, sodass in Zukunft keine Interpretationsspielräume bei der Beurteilung der Höchstgrenzen für die Bezüge von Vorstandsmitgliedern sowie Geschäftsführerinnen und Geschäftsführern von gemeinnützigen Bauvereinigungen bestehen.

38.3

Laut Stellungnahme der GESIBA würden die Bezüge der Geschäftsführung laut jährlichen Prüfberichten des Revisionsverbands dem § 26 WGG entsprechen. Der Revisionsverband erachte die Vereinbarung einer Überstundenpauschale anstelle jenes Bezugsbestandteils als zulässig, welche der Beamten-Verwendungszulage entspreche.

Eine Präzisierung der zugrunde liegenden Rechtsnormen liege auch im Interesse der GESIBA. Diesbezüglich sei bereits ein Begutachtungsverfahren eines entsprechenden Entwurfs einer Novelle der Gebarungsrichtlinienverordnung in Vorbereitung.

Die gewährte Erfolgsprämie zähle nicht zum Monatsbezug; gemäß einem beauftragten Rechtsgutachten sei sie funktionell einer Belohnung im Sinne des § 19 Gehaltsgesetz gleichzusetzen. Die Erfolgskriterien für ihre Gewährung erachte die GESIBA als nachvollziehbar festgelegt.

Laut Stellungnahme des BMWFW habe eine allfällige gesetzliche Neuregelung zu berücksichtigen, dass „der Endbruttobezug (des Höchstsatzes) für Bundesbeamtinnen und –beamte der Dienstklasse IX“ (§ 26 Abs. 2 WGG) zwar geltendes, aber letztlich „auslaufendes“ Recht darstelle. Ebenso sei die Höchstgrenze des Ruhegeldes von Vorstandsmitgliedern, Geschäftsführern oder Angestellten von gemeinnützigen Bauvereinigungen einer gesetzlichen Neuregelung des WGG vorbehalten.

Nach Ansicht des BMWFW seien jedoch die in der Praxis bestehenden offenen Detailfragen auf Verordnungsebene zu lösen. Da es in der Literatur unstrittig sei, dass im Bereich der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft anstelle jenes Bezugsanteils, welcher der Beamten-Verwendungszulage entspricht, eine Überstundenpauschale vereinbart werden kann (so etwa *Schuchter/Wieser* in *Schwimmann*, ABGB IV, § 26 WGG Rz 8), solle dies nunmehr in der geplanten Novelle zur Gebarungsrichtlinienverordnung klargestellt und mit einem Höchstausmaß von monatlich 50 Stunden begrenzt werden. Darüber hinaus würden im Verordnungsweg auch die variablen Bezüge (z.B. Leistungsprämien) begrenzt. Die gemäß § 26 Abs. 4 WGG erhöhten Betragsgrenzen bei Mehrfach Tätigkeiten eines Vorstandsmitglieds oder einer Geschäftsführerin bzw. eines Geschäftsführers würden zudem für sämtliche Tätigkeiten in einer (oder mehreren) gemeinnützigen Bauvereinigung(en) und ihren Tochtergesellschaften gelten.

Durch die zukünftige, grundsätzliche Anwendung eines Corporate Governance Kodex in der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft würde es aber ohnehin zu einem „Mehr“ an Transparenz und Rechtssicherheit betreffend die Bezüge und Vergütungen von Organwaltern und Funktionsträgern kommen.

- 38.4** Der RH entgegnete dem BMWFW, dass die in der geplanten Novelle der Gebarungsrichtlinienverordnung vorgesehene Vereinbarung von Überstundenpauschalen bis zu einem Höchstausmaß von monatlich 50 Stunden keinesfalls die Einhaltung der gesetzlichen Höchstgrenze nach § 26 WGG garantiert; ebenso wenig wären tatsächlich vergleichbare Jahresgesamtbezüge vorgesehen. Es würden in Zukunft weiterhin Interpretationsspielräume bei der Beurteilung der Höchstgrenzen für die Bezüge von Vorstandsmitgliedern sowie Geschäftsführerinnen und Geschäftsführern von gemeinnützigen Bauvereinigungen bestehen.

Der RH verblieb daher bei seiner Empfehlung.

Pensionsaufwand

Pensionszahlungen und Pensionsanwartschaften

- 39.1** (1) Zur Zeit der Gebarungsüberprüfung des RH leistete die GESIBA an vier ehemalige Vorstandsmitglieder bzw. Geschäftsführer im Jahr 2014 monatliche Pensionszahlungen zwischen rd. 3.890 EUR und rd. 11.960 EUR.¹¹⁴
- Ein ehemaliger Geschäftsführer war 19 Jahre bei der GESIBA beschäftigt und erhielt ab 1998 eine Pension von 70 % des Letztbezugs.
 - Ein ehemaliges Vorstandsmitglied war rund fünf Jahre bei der GESIBA tätig und erhielt ab 2003 eine monatliche Zusatzpension aus einer Rückdeckungsversicherung.
 - Ein ehemaliges Vorstandsmitglied, das 30 Jahre bei der GESIBA tätig war, erhielt ab 1998 eine Pension von 80 % des Letztbezugs.

¹¹⁴ Im Vergleich dazu lag die monatliche Höchstbemessungsgrundlage nach § 45 des Allgemeinen Sozialversicherungsgesetzes – ASVG, BGBl. Nr. 189/1955 im Jahr 2014 bei 4.530 EUR.

- Ein 1974 in die GESIBA eingetretener Mitarbeiter schloss im Jahr 1976 einen Dienstvertrag als Geschäftsführer mit Pensionsanspruch ab (ohne Mindestvertragsdauer). Noch vor Ende der fünfjährigen Vertragslaufzeit trat er die Berufsunfähigkeitspension an. Vertraglich waren für die ersten pensionsanrechenbaren Dienstjahre ein Ruhebezug mit 40 % der Bemessungsgrundlage und jährliche Steigerungsraten vereinbart. Durch die Anrechnung von mehr als 20 Jahren Vordienstzeiten erhielt der ehemalige Geschäftsführer jedoch 74 % des letzten Aktivbezugs als Pension.

Die GESIBA zog bei der Pensionsberechnung zudem nur die ASVG-Pension, nicht jedoch die zusätzliche öffentliche Pension ab, obwohl eine Anrechnung von Bezügen aus öffentlichen Funktionen vertraglich vereinbart war.

- Die Pensionszahlungen an die vier ehemaligen Vorstandsmitglieder bzw. Geschäftsführer erhöhten sich im gleichen Ausmaß wie die Aktivbezüge der Beamtinnen und Beamten der Stadt Wien.

(2) Vom derzeit aktiven Personal der GESIBA besaßen die beiden Vorstandsmitglieder, alle fünf Abteilungsleiter mit Prokura und eine Handlungsbevollmächtigte eine Pensionszusage. Bei sämtlichen Pensionszusagen handelte es sich um direkte, garantierte Leistungszusagen in bestimmter Höhe. Da die GESIBA eine Pensionsrückdeckungsversicherung abgeschlossen hatte, musste sie laufend die Prämien für die Pensionsvorsorge an die Versicherung leisten.

(3) Die GESIBA schloss im Jahr 2008 mit allen Abteilungsleitern mit Prokura und der Handlungsbevollmächtigten Pensionsvereinbarungen ab, die einerseits einen fixen monatlichen Betrag zwischen 600 und 750 EUR und eine 2,5 %ige jährliche Erhöhung ab 2009 vorsahen. Die Pensionsleistungen werden bei den Prokuristen mit Vollendung des 65. Lebensjahres und Ausscheiden aus dem Unternehmen anfallen.

(4) Die Pensionsvereinbarungen der Vorstandsmitglieder waren unterschiedlich. Während ein Vorstandsmitglied eine Altersrente in Höhe von 3.000 EUR mit Vollendung des 66. Lebensjahrs vereinbart hatte, hatte das andere Vorstandsmitglied rd. 65 % des Letztbezugs bei einem Eintrittsalter mit knapp 60 Jahren bei zwanzigjähriger Dienstzeit vereinbart.

(5) Die Aufwendungen der GESIBA für die Pensionszusagen für das aktive Personal und die laufenden Pensionszahlungen an das pensionierte Personal betragen im Zeitraum 2011 bis 2014 (ohne Dotierung von Pensionsrückstellungen):

Tabelle 21: Aufwendungen für Pensionszusagen und Pensionszahlungen 2011 bis 2014

	2011	2012	2013	2014	Veränderung 2011 bis 2014
	in EUR				in %
pensioniertes Personal	440.319	451.911	451.246	453.601	+3,0
Aufwand für Pensionszusagen aktives Personal (Zahlungen zur Pensionsrückdeckungs- und Lebensversicherung)	226.815	237.747	237.747	385.284	+69,9
Summe Pensionsaufwendungen	667.134	689.658	688.993	838.885	+25,7

Quelle: GESIBA

Im Jahr 2014 betragen die Aufwendungen der GESIBA für die Pensionszahlungen an die vier ehemaligen Vorstandsmitglieder bzw. Geschäftsführer insgesamt rd. 453.600 EUR und für die Anwartschaften rd. 385.285 EUR (insgesamt rd. 840.000 EUR). Die Höhe der Pensionsrückstellungen betrug 2014 rd. 7,15 Mio. EUR.

(6) Gemäß den Pensionsregelungen der — von der GESIBA nicht anzuwendenden — Bundes-Vertragsschablonenverordnung¹¹⁵ dürfen der zur freiwilligen Pensionsvorsorge zu leistende Beitrag des Unternehmens in die Pensionskasse und eine zur freiwilligen Pensionsvorsorge zu leistende Versicherungsprämie zusammen 10 % des Jahresbruttogehalts ohne allfällige erfolgsabhängige Prämien und geldwerte Sachzuwendungen nicht überschreiten. Bei den beiden Vorstandsmitgliedern wurde diese Grenze im gesamten Prüfungszeitraum überschritten, bei den Angestellten nur im Jahr 2014 aufgrund der erhöhten Prämien zur Pensionsrückdeckungs- und Lebensversicherung wegen der direkten Leistungszusage und der allgemeinen Zinsentwicklung.

(7) Das Land Wien hat als einziges Bundesland von der Ermächtigung des Sonderpensionsbegrenzungsgesetzes¹¹⁶ des Bundes, eine landesgesetzliche Regelung zur Begrenzung der Ruhe- und Versorgungsbezüge für Funktionärinnen und Funktionäre und Bedienstete von Rechtsträgern, die der Kontrolle des RH unterliegen, einzuführen, noch nicht Gebrauch gemacht.¹¹⁷ Von den Pensionsbezieherinnen und -bezieherern der Stadt Wien und ihrer Unternehmungen, die der Kontrolle des RH unterliegen, war daher ab 2015 kein Sicherheitsbeitrag für jene Leistungen, die über der monatlichen Höchstbeitragsgrundlage liegen, zu leisten.

¹¹⁵ BGBl. II Nr. 254/1998 i.d.g.F.

¹¹⁶ BGBl. I Nr. 46/2014: Änderung des Bundesverfassungsgesetzes über die Begrenzung von Bezügen öffentlicher Funktionäre, § 10 Abs. 3

¹¹⁷ Die Obergrenze für Ruhe- und Versorgungsbezüge gemäß dem Sonderpensionsbegrenzungsgesetz beträgt das Zweifache der jeweils geltenden monatlichen Höchstbeitragsgrundlage nach § 45 des Allgemeinen Sozialversicherungsgesetzes – ASVG, BGBl. Nr. 189/1955.

39.2

(1) Der RH kritisierte, dass die GESIBA ihren ehemaligen Vorstandsmitgliedern teilweise Pensionen gewährte, die im Jahr 2014 mehr als das Doppelte der ASVG-Höchstpensionen betragen.

Unter Hinweis auf die derzeitigen Pensionszahlungen empfahl der RH der GESIBA, in Hinkunft auf ein angemessenes Verhältnis von Funktionsdauer und Pensionshöhe zu achten, von großzügigen Vordienstzeitenanrechnungen abzusehen und ausreichend lange Anwartschaften zu vereinbaren, um den Anschein der Unangemessenheit der ausbezahlten Pensionsleistungen zu vermeiden. Überdies empfahl er der GESIBA, die bisher vertragswidrig nicht berücksichtigte weitere öffentliche Pension eines ehemaligen Vorstandsmitglieds unverzüglich bei ihren Pensionszahlungen anzurechnen.

(2) Der RH anerkannte grundsätzlich, dass die GESIBA für das aktive Personal nur Pensionsleistungen in Form von Pensionsrückdeckungsversicherungsverträgen gewährte, sodass keine zukünftigen Belastungen durch Pensionszahlungen zu erwarten waren.

(3) Der RH vermerkte kritisch, dass die GESIBA bislang — entgegen seinen Empfehlungen aus der Gebarungsüberprüfung Verträge der geschäftsführenden Leitungsorgane in öffentlichen Unternehmen („Managerverträge“), Reihe Bund 2011/7 (Teil GESIBA; TZ 1 bis TZ 8) — keine Anpassung der Pensionsregelungen im Sinne einer best-practice-Umsetzung an die Bestimmungen der Vertragsschablonenverordnung des Bundes vorgenommen und die Beitragsleistungen an die Pensionskasse oder eine zu leistende Versicherungsprämie mit maximal 10 % des Jahresbruttogehalts als Beitrag des Unternehmens begrenzt hatte.

39.3

Laut Stellungnahme der GESIBA entspreche der Aufwand für Pensionszusagen für aktives Personal des Jahres 2014 insofern nicht der Norm der Jahre 2011, 2012 und 2013, weil eine Nachdotierung aufgrund der gesunkenen Erträge (Entwicklung Zinsniveau) aus den Rückdeckungsversicherungen der vereinbarten Pensionen der leitenden Angestellten erforderlich gewesen sei.

Aufgrund der Formulierungen des Dienstvertrags des ehemaligen Vorstandsmitglieds aus dem Jahr 1976 — es seien nur jene Bezüge, Ruhe- oder Versorgungsbezüge aus Dienstverhältnissen oder Funktionen, die der Dienstnehmer während der aufrechten Dauer des vertragsgegenständlichen Dienstverhältnisses (1976 bis 1980) eingegangen ist oder nach Beendigung dieses Dienstverhältnisses eingeht, auf den Ruhebezug anzurechnen — sei keine pensionsmindernde Berücksichtigung der weiteren öffentlichen Pension möglich. Das ehemalige Vorstandsmitglied habe

nämlich bereits vor Beginn seines Dienstverhältnisses zur GESIBA seine öffentliche Funktion beendet.

Derartige Vertragsinhalte würden jedoch nicht mehr zur Anwendung gelangen.

39.4 Der RH entgegnete, dass das ehemalige Vorstandsmitglied gemäß den von der GESIBA vorgelegten Unterlagen von 1. Mai 1976 (gemäß Vorstandsvertrag; jedoch mit fiktivem Eintritt vom 9. Juni 1953) bis 31. Jänner 1980 (Austritt wegen Berufsunfähigkeit) tätig war und von 1966 bis 31. Jänner 1980 seine weitere — pensionsbegründende — Funktion ausübte. Die Bestimmungen des Dienstvertrags sahen darüber hinaus die Anrechnung sonstiger Ruhe- oder Versorgungsbezüge nach öffentlichen Funktionen vor.

Der RH nahm davon Kenntnis, dass derartige Vertragsinhalte nicht mehr zur Anwendung gelangen würden.

Einhaltung der Grenzen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes

40.1 Das WGG legte fest, dass der Ruhegenuss von Personen unter Anrechnung der Bezüge aus einer gesetzlichen Pensionsversicherung 80 % des letzten Aktivbezugs nicht übersteigen durfte. Bei drei zuerkannten Pensionen der GESIBA betragen die Pensionshöhen 70 %, 74 % und 80 % des letzten Aktivbezugs.

Die GESIBA führte zum Zeitpunkt des Pensionsantritts die Berechnung unter Abzug der ASVG-Pension korrekt durch. In den Folgejahren legte sie zur Pensionsermittlung Monatsbezüge, die um die Bezugserhöhung der Gehälter der Beamtinnen und Beamten der Stadt Wien — analog zu den Aktivbezügen — aufgewertet wurden, zugrunde und zog die mit der jährlichen Pensionsanpassung erhöhte ASVG-Pension ab.

Da die jährlichen Bezugserhöhungen der Beamtinnen und Beamten der Stadt Wien im Regelfall höher als die jährlichen ASVG-Pensionsanpassungen waren, erhöhte sich die zuerkannte Pension um den Differenzbetrag der unterschiedlichen Bezugserhöhungen.

40.2 (1) Der RH wies die GESIBA kritisch darauf hin, dass in einem Fall einer Pensionsvereinbarung in Höhe von 80 % zwischenzeitig die gesetzliche Grenze des WGG überschritten war.

Der RH empfahl der GESIBA, eine Nachrechnung für die zwei Pensionsbezieher durchzuführen und die gewährten Pensionen, die über der Grenze des WGG lagen, entsprechend zu kürzen. Darüber hinaus empfahl er, zukünftig bei Pensionsvereinbarungen die jährlichen Anpassungen der vereinbarten Zusatzpensionen auf die ASVG-Erhöhungen zu beschränken und dies auch vertraglich zu fixieren.

(2) Der RH hielt fest, dass die für Pensionen festgelegte gesetzliche Höchstgrenze von 80 % des Letztbezugs aus dem Jahr 1994 stammte und zwischenzeitig die pensionsrechtlichen Regelungen sowohl im ASVG als auch im Beamtenbereich erhebliche Änderungen erfahren hatten.

Er empfahl daher dem BMWFW, eine Anpassung der gesetzlichen Höchstgrenze für Pensionen auch im Bereich der gemeinnützigen Bauvereinigungen zu prüfen.

40.3

Laut Stellungnahme der GESIBA seien Nachrechnungen für beide Pensionsbezieher durchgeführt worden. Beide Fälle würden auch einem externen Sachverständigen zur Begutachtung vorgelegt werden.

Das BMWFW teilte in seiner Stellungnahme mit, dass eine Anpassung der Höchstgrenze des Ruhegenusses von Vorstandsmitgliedern, Geschäftsführerinnen und Geschäftsführern oder Angestellten von gemeinnützigen Bauvereinigungen einer gesetzlichen Neuregelung des WGG vorbehalten sei.

Internes Kontrollsystem, Korruptionsprävention und Interne Revision

41.1

(1) Da die GESIBA im überprüften Zeitraum die Größenmerkmale des § 271a Abs. 1 Unternehmensgesetzbuch erfüllte, hatte der Aufsichtsrat einen Prüfungsausschuss zu bestellen. Zu den Aufgaben des Prüfungsausschusses gehörte u.a. die Überwachung der Wirksamkeit des Internen Kontrollsystems, gegebenenfalls des internen Revisionsystems und des Risikomanagementsystems der Gesellschaft.¹¹⁸ Gemäß § 82 Aktiengesetz hatte der Vorstand für die Führung eines den Anforderungen des Unternehmens entsprechenden Internen Kontrollsystems (**IKS**) zu sorgen.

Die GESIBA richtete ab 2008 eine Abteilung Revision und Controlling (Stabsstelle des Vorstands) ein, in der sowohl Aufgaben des Controllings als auch der Internen Revision zusammengefasst waren.¹¹⁹ Diese Abteilung, die im überprüften Zeitraum nur aus einer Person (ihrem Leiter) bestand, berichtete dem Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats jährlich über ihre Tätigkeit.

¹¹⁸ § 92 Abs. 4a Z 2 Aktiengesetz, BGBl. 1965/98 i.d.F. vor der Novelle BGBl. I Nr. 43/2016

¹¹⁹ siehe Bericht des RH „GESIBA: Errichtung der Wohnhausanlage Bike&Swim“ (Reihe Wien 2015/2; TZ 30)

Für jede Abteilung der GESIBA stand eine gesonderte Dienstanweisung zum IKS in Geltung, die insbesondere Stellenbeschreibungen, Regelungen der Abläufe und Checklisten enthielt. Für ihren Inhalt und die Aktualisierung war die jeweilige Abteilungsleiterin bzw. der jeweilige Abteilungsleiter verantwortlich. Der Leiter der Abteilung Revision und Controlling wirkte an der Erstellung und Überarbeitung von Prozessen, Dienstanweisungen und Stellenbeschreibungen mit. Er führte auch die internen Revisionen in der GESIBA durch.

Die von der Internen Revision zu überprüfenden Themenbereiche waren in einer vom Vorstand der GESIBA im Jahr 2011 genehmigten Prüfungslandkarte festgelegt. Diese Prüfungslandkarte enthielt 18 Themen, z.B. die Rückzahlung von Finanzierungsbeiträgen gemäß § 17 WGG im Falle der Wiedervermietung oder die Übereinstimmung von Auftrags- bzw. Angebotssummen mit den Rechnungssummen. Aufgrund von Revisionsplänen (Prüfungsprogrammen) führte die Interne Revision jährlich Überprüfungen zu drei bis vier ausgewählten Themen aus dieser Prüfungslandkarte durch und erstattete darüber schriftliche Berichte an den Vorstand der GESIBA und den Prüfungsausschuss. Die Interne Revision führte nur in einzelnen Fällen Überprüfungen zu Themen durch, die in der Prüfungslandkarte aus dem Jahr 2011 nicht explizit enthalten waren.¹²⁰

Als einziger auf die Wohnungsvergabe bezogener Schwerpunkt der Internen Revision war in der Prüfungslandkarte folgendes Thema enthalten: Leerstehungen – Verwertung leerstehender Wohnungen wird nachhaltig betrieben.

(2) Seit 2013 galt hinsichtlich Korruptionsprävention eine Konzernrichtlinie¹²¹ der Wien Holding GmbH. Seit September 2014 stand ein Verhaltenskodex zur Korruptionsprävention im GESIBA-Konzern in Geltung. Dieser Verhaltenskodex enthielt konkrete an die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter gerichtete Verhaltensregeln mit Fallbeispielen und legte die Verantwortung für die Einhaltung und Auslegung der Anti-Korruptionsbestimmungen fest.

Der Verhaltenskodex enthielt insbesondere Regelungen betreffend Vorteilszuwendungen, Nebenbeschäftigungen und Interessenskonflikte. Die Verantwortlichkeit für die Einhaltung der Bestimmungen lag bei den einzelnen Bediensteten, die im Anlassfall Rücksprache mit ihren jeweiligen Vorgesetzten halten konnten. Die Vorgesetzten konnten bei Bedarf die Rechtsmeinung der internen Juristinnen und Juristen einholen, die ihrerseits externe Beratung beiziehen konnten. Eine systematische Kontrolle der Einhaltung der Antikorruptionsbestimmungen war nicht explizit vorgesehen.

¹²⁰ Derartige in der Prüfungslandkarte thematisch nicht explizit vorgegebene Überprüfungen bezogen sich auf die Überprüfung der freien Parkplätze.

¹²¹ Dienstanweisung 01/13 Korruptionsprävention

41.2

(1) Der RH hielt kritisch fest, dass die GESIBA weiterhin die Funktionen des Controllings und der Internen Revision in einer Abteilung vereinigte. Der RH erachtete es als kritisch, dass Revisionseinrichtungen Aufgaben übertragen bekommen, die sie so weit in die Verwaltungsabläufe (Controlling) und Entscheidungsprozesse einbinden, dass die Unabhängigkeit und Unbefangenheit der Revision bei einer späteren Überprüfungsstätigkeit nicht mehr gewährleistet ist (siehe dazu Bericht des RH „GESIBA: Errichtung der Wohnhausanlage Bike&Swim“ (Reihe Wien 2015/2, TZ 30).

Der RH empfahl der GESIBA daher, Maßnahmen zu ergreifen, um sicherzustellen, dass auch das Controlling von einer unabhängigen Kontrolle (Interne Revision) überprüft werden kann. Dies könnte beispielsweise durch eine organisatorische Trennung zwischen Controlling und Interner Revision erfolgen.

(2) Der RH beurteilte weiters kritisch, dass die GESIBA zwar eine — im überprüften Zeitraum nur aus einem Mitarbeiter bestehende — Interne Revision eingerichtet hatte, die Tätigkeit dieser Internen Revision jedoch im Wesentlichen auf 18 bereits im Jahr 2011 festgelegte Prüfungsthemen (Prüfungslandkarte) beschränkt war. Korruptionsgeneigte Aufgabenbereiche der GESIBA, wie etwa die Vergabe von Wohnungen, waren von den in der Prüfungslandkarte enthaltenen Prüfungsthemen nur in Teilbereichen (etwa hinsichtlich der nachhaltigen Verwertung leerstehender Wohnungen) erfasst.

Der RH empfahl der GESIBA, die Prüfungsthemen der Internen Revision über die im Jahr 2011 in einer Prüfungslandkarte festgelegten Themen hinaus zu erweitern, insbesondere durch Ausdehnung auf weitere korruptionsgeneigte Aufgabenbereiche (wie z.B. durch Einbeziehung von weiteren Abläufen im Bereich der Wohnungsvergabe).

41.3

Laut Stellungnahme der GESIBA unterliege das interne Controlling nicht nur der Aufsicht durch den Vorstand, sondern gemäß Konzernrichtlinie „Revisionsordnung“ auch der Konzernrevision der Wien Holding GmbH. Darüber hinaus könne im Bedarfsfall einer Prüfung auf externe Prüfer zugegriffen werden. Das Vier-Augen-Prinzip werde in der Abteilung umgesetzt. Im September 2015 sei eine weitere Mitarbeiterin in der Stabsstelle Controlling und Revision aufgenommen worden.

Die Interne Revision werde über die in der Prüfungslandkarte festgelegten Prüfungen hinaus vom Vorstand laufend mit weiteren Prüfungen beauftragt. Die Prüfung der Wohnungsvergabe sei in die Prüfungslandkarte aufgenommen worden.

41.4

Der RH erachtete als positiv, dass die GESIBA in der Stabsstelle Controlling und Revision — nach Aufnahme einer weiteren Mitarbeiterin — das Vier-Augen-Prinzip umsetzte.

Für den RH war nicht nachvollziehbar, dass der wesentliche Aufgabenbereich des Controllings der unabhängigen Prüfung durch die Interne Revision (wegen der Zusammenfassung in einer Stabsstelle „Controlling und Revision“) entzogen war. Der RH erachtete eine mögliche Zuständigkeit der Konzernrevision (der Wien Holding GmbH) für nicht ausreichend und hielt an seiner Empfehlung fest, die Überprüfung des Controllings durch die Interne Revision der GESIBA sicherzustellen. Um dies zu erreichen, wäre eine organisatorische Trennung zwischen Controlling und Interner Revision zweckmäßig.

Der RH erachtete als positiv, dass der Vorstand die Prüfung der Wohnungsvergabe in die Prüfungslandkarte aufnahm. Der RH hielt an seiner Empfehlung fest, die Prüfungsthemen der Internen Revision (über die Wohnungsvergabe hinaus) auf weitere korruptionseigige Tätigkeiten auszudehnen.

Schlussempfehlungen

42 Zusammenfassend hob der RH folgende Empfehlungen hervor:

GESIBA

- (1) Es wären langfristige Strategien zur nachhaltigen Sicherung eines bebaubaren Grundstückbestands zu entwickeln. (TZ 4)
- (2) Für die Überleitung des Leitbilds bzw. Firmenprofils in die Balanced Scorecard wären die Unternehmensziele zu formulieren und die Unternehmensstrategie in regelmäßigen Abständen zu evaluieren. (TZ 5)
- (3) Planwerte für die Kennzahlen der Balanced Scorecard wären erreichbar und zugleich ambitionierter festzulegen. (TZ 5)
- (4) Für den Strategieansatz der Balanced Scorecard „Geschäftsprozesse“ wäre zur Verbesserung der Aussagekraft eine Kennzahl heranzuziehen, die den überwiegenden Teil des Verwaltungsaufwands (Personalaufwand) abbildet. (TZ 5)
- (5) Die Regelung ihres Honorars für das Projektmanagement und die örtliche Bauleitung in den Betreuungsverträgen mit ihren Tochtergesellschaften wären zu überprüfen und so zu vereinbaren, dass Risiken bei möglichen Mietzinsüberprüfungsverfahren weitestgehend vermindert bzw. hintangehalten werden. (TZ 7)
- (6) Künftig sollte von der Wien Holding GmbH anlässlich der Verrechnung der Konzernumlage an die GESIBA eine Aufgliederung darüber verlangt werden, welche Teilbeträge nach festen Schlüsseln, nach tatsächlich anfallenden Arbeitsstunden und vereinbarten Stundensätzen bzw. nach Pauschalen verrechnet wurden. (TZ 8)
- (7) Die Jahresüberschüsse bzw. Gewinne wären im Sinne der Gemeinnützigkeit — ungeachtet der erforderlichen Eigenkapitalstärkung zur Gewährleistung der Tragfähigkeit hinsichtlich des für die GESIBA vorhandenen Risikopotenzials — auch an die Mieterinnen und Mieter weiterzugeben. Bei einem Zielkonflikt zwischen einer Rücklagen erhöhenden Gewinnmaximierung und der Bereitstellung von preisgünstigem Wohnraum sollte letzterem der Vorrang eingeräumt werden. (TZ 9)

- (8) Eine Senkung des Zinssatzes für die Eigenmittel wäre als eine Möglichkeit der Mietensenkung in Erwägung zu ziehen. (TZ 10, TZ 13)
- (9) Mit den Darlehensgebern wären nach Möglichkeit längere Rückzahlungszeiträume zu vereinbaren. (TZ 11)
- (10) Die Entwicklung der Mietausfalls- und Leerstandskosten sowie der dafür von den Mieterinnen und Mietern eingehobenen Rücklagenbeträge wären zu beobachten und bei längerfristigen erheblichen Überschüssen mit den Mieterinnen und Mietern eine niedrigere Rücklagenkomponente zu vereinbaren. (TZ 14)
- (11) Strategische Überlegungen hinsichtlich der künftigen Schwerpunkte der wohnungswirtschaftlichen Tätigkeit wären anzustellen. (TZ 16)
- (12) Die wohnungswirtschaftliche Strategie wäre auf die nachhaltige Verfügbarkeit leistbaren Wohnraums auszurichten. (TZ 16)
- (13) Vor der Errichtung von Wohnungen mit Kaufoption wären die Wirkungen, die sich nach einem Verkauf ergeben, verstärkt abzuwägen und zu dokumentieren. (TZ 17)
- (14) Das Pauschalhonorar für die als Eigenleistung erbrachte örtliche Bauaufsicht wäre hinsichtlich des Preisnachlasses vom Pauschalsatz gemäß der Honorarordnung für Architekten (Auflage 2002) zu überprüfen. (TZ 18)
- (15) Die Vergabe und Veräußerung von Eigentumswohnungen wäre gemäß den in § 8 Abs. 3 Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz festgelegten objektiven Gesichtspunkten, insbesondere dem Wohnungsbedarf, der Haushaltsgröße und den Einkommensverhältnissen der Wohnungswerberinnen und -werber, vorzunehmen. (TZ 18)
- (16) Interne Richtlinien für die Wohnungsvergabe wären auszuarbeiten und Bevorzugungen bei der Wohnungsvergabe aus sozialen Gründen nachvollziehbar zu dokumentieren. (TZ 21)
- (17) Wohnungen wären nur nach den im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz angeführten Kriterien zu vergeben. (TZ 22)
- (18) Das IT-Programm zur Vergabe wieder zu vermietender Wohnungen wäre so zu verändern, dass eine Umreihung nur noch mit nachvollziehbarer Begründung möglich wäre. (TZ 23)

- (19) Ruhend gestellte und jahrelang nicht genutzte Vormerkungen für die Vergabe wieder zu vermietender Wohnungen wären zu überprüfen und diese Vormerkungen gegebenenfalls zu löschen. **(TZ 23)**
- (20) Die Vergabe von Wohnungen wäre in den Prüfungsplan der Internen Revision aufzunehmen. **(TZ 23)**
- (21) Eine interne Vergaberichtlinie mit Wertgrenzen für offene und nicht offene Ausschreibungsverfahren wäre formell zu erlassen, um die Kriterien der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit für das Vergabewesen sicherzustellen. **(TZ 24)**
- (22) Vor der Durchführung nicht offener Ausschreibungen wäre eine Markterhebung hinsichtlich potenzieller Bieter durchzuführen und nachvollziehbar zu dokumentieren. **(TZ 25)**
- (23) Bei zu beauftragenden komplexen Leistungen wären die potenziellen Anbieter an der Erarbeitung der konkreten technischen Lösung im Zuge des Vergabeverfahrens (Verhandlungsverfahren) zu beteiligen. **(TZ 25)**
- (24) Bei Auftragsvergaben wäre die Preisangemessenheit durch Preisvergleiche zwischen mehreren Anbietern sicherzustellen. **(TZ 25)**
- (25) In Zukunft wären bei Stellenbesetzungen, vor allem im Bereich des Vorstands und der Führungskräfte, Genderaspekte zu berücksichtigen und Führungspositionen vermehrt mit geeignetem weiblichen Personal zu besetzen. **(TZ 29)**
- (26) In ihren Jahresabschlüssen wären die Betriebskosten weiter aufzugliedern, um einen vollständigen und transparenten Ausweis der Personalaufwendungen des Unternehmens zu gewährleisten. **(TZ 31)**
- (27) Der Katalog an Zulagen, Prämien und freiwilligen Sozialleistungen wäre hinsichtlich Notwendigkeit und Zweckmäßigkeit kritisch zu überprüfen und im Wege einer Stichtagsregelung zu reduzieren. **(TZ 32)**
- (28) Mit leitenden Angestellten mit Prokura und maßgeblichen Führungsaufgaben wäre ein All-In-Vertrag abzuschließen, der sämtliche quantitative und qualitative Mehrleistungen abdeckt. **(TZ 32, TZ 33)**

- (29) Es wäre kritisch zu prüfen, ob in Anbetracht der bereits durch die auf Basis der Arbeitsordnung bestehenden Überzahlungen über Kollektivvertrag noch zusätzliche freiwillige Abfertigungen und Jubiläumsgelder gerechtfertigt und zweckmäßig sind. (TZ 32)
- (30) Der Aufsichtsrat sollte mit dem Vorstand nur All-In-Verträge mit pauschaler Abgeltung aller quantitativer und qualitativer Mehrleistungen abschließen. (TZ 33)
- (31) Bis zur Erlassung einer entsprechenden rechtlichen Regelung durch die Stadt Wien sollte sich die GESIBA bei der inhaltlichen Ausgestaltung der Verträge mit den Mitgliedern ihrer geschäftsführenden Leitungsorgane an den Bestimmungen der Vertragsschablonenverordnung des Bundes — im Sinne einer „best practice“ — orientieren. Dabei wäre in analoger Anwendung der Vertragsschablonenverordnung des Bundes ein Gesamtjahresbezug, mit dem sämtliche Tätigkeiten einschließlich Mehrarbeit und Überstunden abgegolten sind, zu vereinbaren und von Überstundenpauschalen sowie von automatischen Bezugsanpassungen nach Beamtenschema der Stadt Wien abzusehen. (TZ 34)
- (32) Eine variable und leistungsbezogene Abstufung der Erfolgsprämie wäre auf Grundlage von klar abgestuften Kriterien vorzunehmen. (TZ 35)
- (33) Die Anstellungsverträge mit den Vorstandsmitgliedern wären hinsichtlich des Abgeltungsbereichs, für den die vereinbarte Entlohnung gebührt, genauer zu spezifizieren. (TZ 36)
- (34) Managerverträge und Pensionsregelungen wären analog der Vertragsschablonenverordnung des Bundes auszugestalten. (TZ 37)
- (35) In Hinkunft wäre auf ein angemessenes Verhältnis von Funktionsdauer und Pensionshöhe zu achten, von großzügigen Vordienstzeitenanrechnungen abzusehen und ausreichend lange Anwartschaften wären zu vereinbaren, um den Anschein der Unangemessenheit der ausbezahlten Pensionsleistungen zu vermeiden. (TZ 39)
- (36) Die bisher vertragswidrig nicht berücksichtigte weitere öffentliche Pensionen eines ehemaligen Vorstandsmitglieds wäre unverzüglich bei den Pensionzahlungen der GESIBA anzurechnen. (TZ 39)

- (37) Eine Nachrechnung für zwei Pensionsbezieher wäre durchzuführen und die gewährten Pensionen, die über der Grenze des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes lagen, wären entsprechend zu kürzen. (TZ 40)
- (38) Bei zukünftigen Pensionsvereinbarungen wären die jährlichen Anpassungen der vereinbarten Zusatzpensionen auf die ASVG-Erhöhungen zu beschränken und dies wäre auch vertraglich zu fixieren. (TZ 40)
- (39) Es wäre sicherzustellen, dass auch das Controlling von einer unabhängigen Kontrolle (Interne Revision) überprüft werden kann. (TZ 41)
- (40) Die Prüfungsthemen der Internen Revision wären über die im Jahr 2011 in einer Prüfungslandkarte festgelegten Themen hinaus zu erweitern, insbesondere durch Ausdehnung auf weitere korruptionsgeneigte Aufgabenbereiche (wie z.B. durch Einbeziehung von weiteren Abläufen im Bereich der Wohnungsvergabe). (TZ 41)

BMWFW

- (41) Sowohl die branchenüblichen Verhältnisse als auch die durchschnittlichen Betriebsverhältnisse gemeinnütziger Bauvereinigungen wären laufend zu erheben, zu dokumentieren und es wäre auf wesentliche Veränderungen der erhobenen Kennzahlen zu achten, um erforderlichenfalls die bezughabenden Verordnungen (Gebarungsrichtlinienverordnung, Entgeltrichtlinienverordnung 1994) an die geänderten Verhältnisse anpassen zu können. (TZ 26)
- (42) In die Gebarungsrichtlinienverordnung wären unter Berücksichtigung der im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz genannten branchenüblichen Verhältnisse konkrete Ausführungen zur Sicherung einer ordnungsgemäßen Geschäftsführung und Geschäftsgebarung aufzunehmen. (TZ 26)
- (43) Eine Präzisierung der Gebarungsrichtlinienverordnung durch konkrete Abstufungskriterien zur Berechnung bzw. Staffelung der Höchstgrenzen für die Bezüge von Vorstandsmitgliedern sowie Geschäftsführerinnen und Geschäftsführern von gemeinnützigen Bauvereinigungen wäre vorzunehmen. (TZ 27)
- (44) Bei der Regelung der Bezugsgrenzen von Vorstandsmitgliedern, Geschäftsführerinnen und Geschäftsführern sowie Angestellten von gemeinnützigen Bauvereinigungen wäre auf eine Präzisierung und Anpassung des § 26 Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz an die aktuellen Fixbezüge des Bundes hinzuwirken. (TZ 27)

- (45) Eine Jahresbezugsgrenze mit allen fixen und variablen Gehaltsbestandteilen (ausgenommen Aufwandsentschädigungen und Reisegebühren) wäre festzulegen. (TZ 27)
- (46) Eine Präzisierung der zu unbestimmt gehaltenen Bestimmungen des § 26 Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz und der Prüfungsrichtlinienverordnung wäre vorzunehmen, sodass in Zukunft keine Interpretationsspielräume bei der Beurteilung der Höchstgrenzen für die Bezüge von Vorstandsmitgliedern und Geschäftsführerinnen und Geschäftsführern von gemeinnützigen Bauvereinigungen bestehen. (TZ 38)
- (47) Eine Anpassung der gesetzlichen Höchstgrenze für Pensionen im Bereich der gemeinnützigen Bauvereinigungen wäre zu prüfen. (TZ 40)

Anhang: Entscheidungsträgerinnen und Entscheidungsträger

Anmerkung: Im Amt befindliche Entscheidungsträgerinnen und Entscheidungsträger in **Fettdruck**

GESIBA Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft

Aufsichtsrat

Vorsitz

Dr. Josef Kramhöller	(5. Oktober 1998 bis 30. Juni 2011)
Mag. Karin Ramser	(30. Juni 2011 bis 3. Juli 2014)
Mag. Wolfgang Müller	(seit 3. Juli 2014)

Stellvertretung

Erwin Miggl	(seit 14. Juli 1984)
Mag. Helene Miksits	(seit 30. Juni 2011)

Vorstand

Dr. Manfred Haas	(1. November 2002 bis 20. Juni 2011)
Ing. Ewald Kirschner	(seit 1. Jänner 1998)
Dr. Klaus Baringer	(seit 1. Jänner 2011)



Rechnungshof
Österreich

Wien, im Dezember 2017
Die Präsidentin:

Dr. Margit Kraker

R
—
H

