

Wirkungsbereich der Bundeshauptstadt Wien

Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft der Wiener Stadtwerke Gesellschaft m.b.H.

Die im Rahmen einer Querschnittsüberprüfung betrachteten fünf gemeinnützigen Wohnbaugesellschaften erzielten von 2002 bis 2005 teilweise erhebliche Gewinne. Die Gesellschaften ließen diese aber nicht den Mietern zugute kommen, sondern wollten damit für die nächste Generation günstigen Wohnraum schaffen.

Kurzfassung

Prüfungsziel

Ziel der Gebarungsüberprüfung war es, anhand eines Vergleichs den Einfluss ausgewählter organisatorischer und betriebswirtschaftlicher Teilbereiche auf die Höhe der Miete im Dezember 2005 darzustellen. Zu diesem Zweck wählte der RH bei jeder der fünf überprüften Gesellschaften – Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft der Wiener Stadtwerke Gesellschaft m.b.H. (GWSG), „Neue Heimat“ Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft Kärnten, Gesellschaft mit beschränkter Haftung (NHK), LAWOG, Gemeinnützige Landeswohnungsgenossenschaft für Oberösterreich, eingetragene Genossenschaft mit beschränkter Haftung (LAWOG), Gemeinnützige Salzburger Wohnbaugesellschaft m.b.H. (GSWB) und „Neue Heimat-Tirol“, Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft, Gesellschaft mit beschränkter Haftung (NHT) – zwei Neubauobjekte (Referenzobjekte „97/98“ und „01/03“) nach einheitlichen Kriterien aus. (TZ 1)

Miete

Die monatliche Miete pro m² Wohnnutzfläche des Referenzobjekts „97/98“ der überprüften gemeinnützigen Bauvereinigungen lag im Dezember 2005 zwischen 4,02 EUR/m² (NHK) und 7,04 EUR/m² (LAWOG). Jene des Referenzobjekts „01/03“ lag zwischen 3,55 EUR/m² (NHK) und 6,85 EUR/m² (GWSG). (TZ 19, 27)

Grund- und Baukosten sowie Finanzierungsbeitrag

Planungsleistungen zur Errichtung der beiden Referenzobjekte wurden ohne Durchführung eines Verhandlungsverfahrens vergeben. (TZ 31)

Die Honorare der Planer und für die von den gemeinnützigen Bauvereinigungen erbrachten Eigenleistungen wurden den Mietern nach den jeweiligen Gebührenordnungen der Landesvertretungen mit nur geringfügigen Abschlägen verrechnet, obwohl deren Verbindlichkeit im Jahr 1990 durch ein Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofes aufgehoben wurde. Die Verrechnung nach den Gebührenordnungen bedeutete eine Erhöhung der Baukosten und somit der Miete. (TZ 32)

Ein Vergleich der Grund- und Baukosten sowie des Finanzierungsbeitrags pro m² Wohnnutzfläche der beiden Referenzobjekte für Dezember 2005 ergab für die GWSG durchschnittlich hohe Grundkosten, aber die zweithöchsten bzw. höchsten Baukosten und den mit Abstand höchsten Finanzierungsbeitrag. (TZ 17, 18, 25, 26)

Finanzierung der Baukosten durch Bankdarlehen

Da die zur Finanzierung der Baukosten durch die Länder gewährten Förderungsdarlehen nicht ausreichten, nahmen die gemeinnützigen Bauvereinigungen – neben dem Einsatz von Eigenmitteln – Bankdarlehen auf. Die GWSG finanzierte die beiden Referenzobjekte durch Bankdarlehen mit fixen Zinssätzen. Ein Vergleich der durchschnittlichen Zinssätze zur Finanzierung der beiden Referenzobjekte bezogen auf das Jahr 2005 ergab, dass die GWSG die höchsten Zinssätze vereinbart hatte. (TZ 34)

Wirtschaftliche Entwicklung

Das Ergebnis der laufenden Verwaltung und Bewirtschaftung von Wohnhausanlagen trug bei weitem den größten Anteil zum operativen Ergebnis und damit auch zum Unternehmensgewinn bei. Bei fast allen gemeinnützigen Bauvereinigungen war die wichtigste Ertragskomponente die Eigenmittelverzinsung, die bei den überprüften gemeinnützigen Bauvereinigungen in den Jahren 2002 bis 2004 einen Anteil von durchschnittlich 43 % am Ergebnis der Hausbewirtschaftung hatte. (TZ 12)

Im Vergleich zu 1992 wies die GWSG im Jahr 2005 eine um 30,5 % höhere Eigenkapitalquote auf. Dies verdeutlichte, dass die Gewinne stärker gestiegen waren als die Verbindlichkeiten. (TZ 13)

Die ausgewählten Neubauobjekte im Überblick

	GWSG	NHK	LAWOG	GSWB	NHT
Miete					
<i>Referenzobjekt „97/98“</i>			in EUR		
Dezember 1998	5,57	4,04	6,39	5,61	5,07
Dezember 2005	6,18	4,02	7,04	5,48	6,58
			in %		
Veränderung	11,0	-	10,2	- 2,4	29,8
<i>Referenzobjekt „01/03“</i>			in EUR		
Dezember 2005	6,85	3,55	5,31	6,29	5,87

Grund- und Baukosten sowie Finanzierungsbeitrag

<i>Referenzobjekt „97/98“</i>			in EUR		
Grundkosten ¹⁾	0,41	0,17	0,87	0,51	0,94
Baukosten ¹⁾	2,91	1,93	3,00	1,86	2,86
Finanzierungsbeitrag ¹⁾	200,98	63,87	23,83	-	20,78
<i>Referenzobjekt „01/03“</i>					
Grundkosten ¹⁾	0,40	0,09	0,65	0,85	0,79
Baukosten ¹⁾	3,70	1,54	2,42	1,65	2,02
Finanzierungsbeitrag ¹⁾	233,31	50,43	23,37	-	22,61

¹⁾ jeweils Dezember 2005

Finanzierung der Baukosten

<i>Durchschnittliche Zinssätze im Jahr 2005</i>			in %		
Referenzobjekt „97/98“	6,5	3,7	3,8	4,1	2,9
Referenzobjekt „01/03“	5,3	2,2	3,2	3,3	2,3

Wirtschaftliche Entwicklung

<i>Eigenkapitalquote</i>			in %		
1992	16,5	17,3	14,0	25,5	15,4
2005	21,6	16,6	12,6	31,4	28,5
Veränderung	30,5	- 4,0	- 10,2	23,3	84,7

Kenndaten der Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft der Wiener Stadtwerke Gesellschaft m.b.H.

Gesellschafter	100 % WIENER STADTWERKE Holding AG					
dividendenberechtigtes Stammkapital gemäß § 10 Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz	726.728,34 EUR					
Unternehmensgegenstand	Errichtung und Verwaltung von Wohnungen					
Gebahrung	2001	2002	2003	2004	2005	2006
	in Mill. EUR					
Umsatz	5,25	5,39	6,03	8,03	8,23	8,34
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	0,42	0,49	0,57	0,59	0,79	0,68
Bilanzgewinn	0,20	0,20	0,20	0,20	0,23	0,29
	Anzahl					
Angestellte ¹⁾	13	13	13	13	13	14
Wohnungen ¹⁾	1.239	1.239	1.349	2.574	2.574	2.574

¹⁾ jeweils zum 31. Dezember

Prüfungsablauf und -gegenstand

1 Der RH überprüfte von April bis Juni 2006 im Rahmen einer Querschnittsüberprüfung die Gebahrung der folgenden gemeinnützigen Wohnbaugesellschaften:

- Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft der Wiener Stadtwerke Gesellschaft m.b.H. (GWSG),
- „Neue Heimat“ Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft Kärnten, Gesellschaft mit beschränkter Haftung (NHK),
- LAWOG, Gemeinnützige Landeswohnungsgenossenschaft für Oberösterreich, eingetragene Genossenschaft mit beschränkter Haftung (LAWOG),
- Gemeinnützige Salzburger Wohnbaugesellschaft m.b.H. (GSWB) und
- „Neue Heimat-Tirol“, Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft, Gesellschaft mit beschränkter Haftung (NHT).

Prüfungsablauf und –gegenstand

Ziel war es, anhand eines Vergleichs den Einfluss ausgewählter organisatorischer und betriebswirtschaftlicher Teilbereiche auf die Höhe der Miete im Dezember 2005 darzustellen. Zu diesem Zweck wählte der RH bei jeder der fünf überprüften Gesellschaften zwei Neubauobjekte (eines 1997 bzw. 1998 – Referenzobjekt „97/98“ – und eines zwischen 2001 und 2003 – Referenzobjekt „01/03“ – fertig gestellt) nach folgenden Kriterien aus:

- ähnlicher Zeitpunkt des Erstbezugs des Gebäudes bzw. der Baufertigstellung,
- vergleichbare Anzahl der Wohnungen im Gebäude,
- Lage – wenn möglich – in der Bundes- bzw. Landeshauptstadt (Ausnahme ist das Referenzobjekt „01/03“ der LAWOG, weil in der Landeshauptstadt Linz kein den anderen beiden Auswahlkriterien entsprechendes Referenzobjekt vorhanden war).

Zu dem im März 2007 übermittelten Prüfungsergebnis nahmen der Wiener Stadtsenat und die GWSG im Mai 2007 Stellung. Der RH erstattete seine Gegenäußerungen im Juli 2007.

Ziele und Besonderheiten der Wohnungsgemeinnützigkeit

2.1 (1) Das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) basiert auf dem mit „Volkswohnungswesen“ umschriebenen Kompetenztatbestand des Art. 11 Abs. 1 Z 3 B-VG. Unter diesem Begriff wird die Wohnungsfürsorge für die Bezieher von kleinen und mittleren Einkommen verstanden. Die Herstellung von Wohnungen zu erschwinglichen, unter dem allgemeinen Marktniveau liegenden Preisen, ist daher auch Sinn und Zweck der Wohnungsgemeinnützigkeit.

(2) Gemeinnützige Bauvereinigungen haben gemäß der Grundsatzbestimmung des 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.

In Österreich existieren rd. 200 gemeinnützige Bauvereinigungen. Sämtliche Gesellschaften sind Mitglieder im „Österreichischen Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen – Revisionsverband“, der – neben seiner Tätigkeit als Revisionsorgan – auch als Interessenvertretung dient.

(3) Die gemeinnützigen 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, Geschäftsführern und Angestellten dürfen bestimmte Grenzen nicht übersteigen.

(4) Für die Leistungen der gemeinnützigen Bauvereinigungen aus dem Titel eines Miet- oder sonstigen Nutzungsvertrags müssen die Mieter ein so genanntes angemessenes Entgelt (Miete) zahlen, das sich nicht durch Angebot und Nachfrage bestimmt, sondern das kostendeckend anzusetzen ist.

Die im Jahr 1995 in Kraft getretene Entgeltrichtlinienverordnung 1994 (ERVO 1994) stellt eine auf dem WGG basierende Verordnung des Bundesministers für Wirtschaft und Arbeit dar. Sie enthält detaillierte Bestimmungen für die Berechnung des angemessenen Entgelts. Gemäß der ERVO 1994 dürfen zur Deckung bestimmter Kosten Pauschalbeträge eingehoben werden. Diese sind als Höchstsätze geregelt und dürfen anstelle der tatsächlich nachgewiesenen Kosten verrechnet werden.

Die im Entgelt anrechenbare Eigenmittelverzinsung einer gemeinnützigen Bauvereinigung muss grundsätzlich angemessen sein und darf höchstens 3,5 % betragen. Dieser Hundertsatz erhöht sich in dem Ausmaß, in dem der um einen Prozentpunkt verminderte Periodenschnitt der Sekundärmarktrendite aller Bundesanleihen des jeweiligen vorangegangenen Kalenderjahres diesen übersteigt, beträgt jedoch höchstens 5 %.

(5) Eine gemeinnützige Bauvereinigung darf nur jene Tätigkeiten ausüben, die ihr das WGG ausdrücklich gestattet. Es werden dabei drei Gruppen von zulässigen Geschäften unterschieden, nämlich die Haupt-, die Neben- und die damit verbundenen Zusatzgeschäfte.

Die Hauptgeschäfte umfassen den Kernbereich gemeinnütziger Bau- und Verwaltungstätigkeit. Eine gemeinnützige Bauvereinigung muss sich mit der Errichtung sowie Verwaltung von Wohnungen und von Heimen sowie mit Sanierungen größeren Umfangs befassen und ihr Eigenkapital vornehmlich für diese Zwecke einsetzen.

Ziele und Besonderheiten der Wohnungsgemeinnützigkeit

Zusätzlich darf eine gemeinnützige Bauvereinigung Nebengeschäfte ausüben, z.B. die Errichtung von Garagen- und Abstellplätzen sowie von Geschäftsräumen. Die Nebengeschäfte müssen vom Umfang immer in untergeordneter Relation zu den Hauptgeschäften stehen.

Alle anderen Geschäfte einer gemeinnützigen Bauvereinigung (Zusatzgeschäfte) bedürfen der Zustimmung der Landesregierung.

2.2 Der RH wies darauf hin, dass die gemeinnützigen Bauvereinigungen aufgrund des im WGG verankerten Kostendeckungsprinzips nur beschränkt Gewinne erzielen dürfen.

2.3 *Der Wiener Stadtsenat vertrat die Ansicht, dass die gemeinnützige Wohnungswirtschaft als nachhaltiges System konzipiert sei, wobei die Nachhaltigkeit auch dadurch gewährleistet sei, dass laufende Erträge zur Reinvestition erwirtschaftet werden könnten. Aufgrund des Gesellschaftsrechts seien die Organe der GWSG verpflichtet, die sich im Gesetz ergebenden Ertragsmöglichkeiten wahrzunehmen und betriebswirtschaftlich zu agieren.*

2.4 Wenngleich die Erwirtschaftung angemessener Gewinne im Interesse der GWSG liegt (z.B. um für etwaige Leerstehungen, Mietausfälle oder Delogierungen Reserven zu haben), sollte sie bei einem eventuellen Zielkonflikt der Bereitstellung von preisgünstigem Wohnraum gegenüber einer zu überhöhten Rücklagen führenden Gewinnmaximierung den Vorrang einräumen.

Nach Ansicht des RH sollte eine gemeinnützige Bauvereinigung ihren geförderten Mietern nicht überhöhte Mieten vorschreiben, um mit den dadurch erzielten Gewinnen eventuell die nächste Generation geförderter Mieter – zu Lasten der vorigen Generation – zusätzlich zu fördern.

„Verlängerung“ der Wohnbauförderung

3 Die Anfänge des Wohnbauförderungsrechts reichen bis in die Zwischenkriegszeit zurück. Kurz nach dem zweiten Weltkrieg wurde der Wohnhauswiederaufbaufonds errichtet und später das Wohnbauförderungsgesetz 1954 erlassen, das durch das Wohnbauförderungsgesetz 1968 großteils seine Wirksamkeit verlor. Mit dem Wohnbauförderungsgesetz 1984 trat das Wohnbauförderungsgesetz 1968 außer Kraft.

In den 60er Jahren wurden zusätzlich zur Förderung des Neubaus auch die Verbesserung und Erhaltung unterstützt. An die Stelle des Wohnungsverbesserungsgesetzes aus dem Jahr 1969 trat im Jahr 1984 das Wohnhaussanierungsgesetz.

Ende der 80er Jahre erfolgte die Übertragung der Wohnbauförderung auf die Länder („Verlängerung“). Diese erließen eigene, unterschiedliche Wohnbauförderungsgesetze.

Die auf Basis der jeweiligen Wohnbauförderungsvorschriften eingegangenen Förderungsverhältnisse sind durch ihre lange Dauer gekennzeichnet. Daher sind zwischenzeitlich längst außer Kraft getretene Bestimmungen teilweise – insoweit sich die Förderungsverhältnisse auf sie beziehen – nach wie vor gültig. Österreichweit bestehen somit unterschiedliche Modelle und Bedingungen für die Wohnbauförderung.

Wohnbauförderung in Wien

- Die im Dezember 2005 gültige Wiener Wohnbauförderung sah für die Errichtung von Mietwohnungen in der Regel Förderungsdarlehen des Landes vor. Diese hatten eine Laufzeit von 35 Jahren und wurden mit 1 % p.a. verzinst. Die Höhe der Landesdarlehen betrug zwischen 510 EUR und 585 EUR pro m² Wohnnutzfläche. Über die Höhe eines eventuellen Eigenmitteleinsatzes gab es keine Vorgaben. Förderungen erhielten sowohl gemeinnützige Bauvereinigungen als auch nicht gemeinnützige Bauträger.

Effizienz der Wohnbauförderung

- Eine vom BMVIT in Auftrag gegebene Studie aus dem Jahr 2005 untersuchte die Wohnbauförderung in Österreich. Im Folgenden wird auszugsweise der Vergleich der Effizienz der Wohnbauförderungsmodelle Kärntens, Oberösterreichs, Salzburgs, Tirols und Wiens dargestellt. Der Durchschnitt aller Bundesländer ist 100. Die Performance eines Bundeslandes ist umso besser, je niedriger die Kennzahl ist.

	Wien	Kärnten	Oberösterreich	Salzburg	Tirol
			Anzahl		
Effizienzfaktor Mieter	125	83	93	99	115
Effizienzfaktor Förderungsgeber	82	137	110	95	89
Effizienzfaktor „gesamt“	104	110	101	97	102

Kärnten erwies sich als besonders mieterfreundlich, gefolgt von Oberösterreich und Salzburg. Die Mieter in Wien und Tirol waren vergleichsweise wenig begünstigt. Das korrespondierte mit niedrigen Kosten für den Förderungsgeber.

GWSG

Gegenstand und Zweck des Unternehmens

6 Die GWSG wurde 1950 gegründet und stand zu 100 % im Eigentum der WIENER STADTWERKE Holding AG. Gegenstand und Zweck des Unternehmens mit 13 Angestellten waren im Wesentlichen die Errichtung und Verwaltung von Wohnungen. Im Jahr 2003 errichtete die GWSG die nicht gemeinnützige Tochtergesellschaft R.H. pro domo Servicegesellschaft m.b.H., an der sie sämtliche Anteile hielt.

Verwaltete Einheiten

7 Der Begriff Verwaltungseinheit umfasst sowohl Wohnungen, Garagen- und Abstellplätze als auch Geschäftslokale, die von einer Wohnbaugesellschaft gemeinsam betreut und verwaltet werden, unabhängig davon, ob sie auch in deren Eigentum stehen. Die Anzahl der von der GWSG verwalteten Einheiten entwickelte sich wie folgt:

	Wohnungen	Lokale	Garagen	Abstellplätze	Sonstige	Summe
	Anzahl					
2002	3.175	53	345	313	–	3.886
2003	3.276	55	454	313	–	4.098
2004	3.265	55	457	315	–	4.092
Durchschnitt	3.239	54	419	314	–	4.025
	in %					
Aufteilung	80,5	1,3	10,4	7,8	–	100,0

Die Anzahl der Verwaltungseinheiten erhöhte sich zwischen 2002 und 2004 um ca. 5,3 %.

Bautätigkeit

8 Die Bautätigkeit erstreckte sich sowohl auf den Neubau als auch auf die Durchführung von Sanierungen größeren Umfangs. Das Bauvolumen bei der GWSG entwickelte sich seit 2000 wie folgt:

	2000	2001	2002	2003	2004	2005
	in Mill. EUR					
Neubau	–	–	5,8	3,0	0,3	0,1
Sanierungen	1,1	6,1	6,8	1,3	2,0	1,6
gesamtes Bauvolumen	1,1	6,1	12,6	4,3	2,3	1,7
	in %					
Anteil Neubau	–	–	46,0	69,8	13,0	4,8

Kostenrechnung

Mietenkalkulation und Gewinnerzielungspotenziale im WGG

9.1 Die Mietzinsbildung im Bereich des WGG orientiert sich am Grundsatz der Kostendeckung. Das bedeutet, dass die Miete nicht höher, aber auch nicht niedriger sein darf, als es zur Deckung der Errichtungskosten, der Bewirtschaftungskosten (Instandhaltungen, Betriebskosten) und zur Bildung einer Rücklage erforderlich ist.

Ausgangspunkt für die Ermittlung der Miethöhe sind zunächst die Errichtungskosten, die sich aus den Grundkosten und den Baukosten zusammensetzen.

Die Grundkosten beinhalten die Anschaffungskosten des Grundstücks sowie entweder eine Aufwertung, die sich an der Erhöhung des Verbraucherpreisindex zwischen Anschaffung des Grundstücks und Bezug der Wohnung orientiert, oder eine Hinzurechnung von Fremd- bzw. Eigenmittelzinsen. Für den Einsatz von Eigenmitteln darf die Wohnbaugesellschaft entsprechend § 14 Abs. 1 Z 3 WGG angemessene Zinsen, die einen vom Gesetz vorgegebenen Höchstsatz nicht übersteigen dürfen, verrechnen. Die vom RH überprüften gemeinnützigen Bauvereinigungen verrechneten zumeist diesen Höchstsatz.

Auch nach Rückzahlung sämtlicher Darlehen kann die bisherige Miete weiter eingehoben werden, wenn sie 70 % des für das Burgenland verordneten Richtwerts (für die Berechnung des angemessenen Hauptmietzinses nach § 16 Abs. 2 Mietrechtsgesetz) nicht überschreitet. Ist die bisherige Miete niedriger, kann sie im Falle einer Neuvermietung auf 70 % des Richtwerts für das Burgenland angehoben werden (so genannte „Auslaufannuität“).

Bei den Baukosten werden zunächst die Fremdleistungen von Architekten, Planungsbüros und Bauunternehmen sowie die Materialkosten erfasst. Zusätzlich werden die Eigenleistungen der Wohnbaugesellschaft für die Planung und örtliche Bauleitung sowie die Bauverwaltung in die Baukosten einbezogen. Diese Eigenleistungen können entweder nach den tatsächlich angefallenen Kosten oder nach Pauschalsätzen verrechnet werden. Die vom RH überprüften Unternehmen verrechneten ausschließlich Pauschalsätze.

Zu den aus der Errichtung und Finanzierung ermittelten Entgeltbestandteilen werden noch die Betriebskosten, die Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge, die Verwaltungskosten, die Rücklage sowie die Umsatzsteuer hinzugerechnet. Der Gesamtbetrag stellt dann das Nutzungsentgelt (Miete) dar. Zur Deckung der Verwaltungskosten kann entweder gegen Nachweis ein angemessener Betrag oder maximal der jährlich festgesetzte Höchstsatz laut ERVO 1994 angesetzt werden. Die Rücklage ist mit 2 % von Annuität und Erhaltungsbeitrag begrenzt, nicht objektgebunden und fließt der Wohnbaugesellschaft direkt zu.

- 9.2 Der RH hielt fest, dass trotz der formalen Einhaltung des Kostendeckungsprinzips für die gemeinnützige Bauvereinigung Gewinne entstanden:

Sowohl die Möglichkeit der Aufwertung der Grundkosten als auch der Verrechnung von Pauschalsätzen führt dazu, dass als Errichtungskosten von der Wohnbaugesellschaft höhere Beträge angesetzt werden dürfen als für sie selbst angefallen sind.

Durch die Verrechnung von Eigenmittelzinsen entsteht für die gemeinnützige Bauvereinigung ein Gewinn, wenn diesen Ertragskomponenten keine entsprechenden Kosten gegenüberstehen. Das WGG billigt den gemeinnützigen Bauvereinigungen eine angemessene Verzinsung des eingesetzten Eigenkapitals zu.

Sowohl die Differenz zwischen jenen, den Mietern verrechenbaren und den tatsächlich angefallenen Verwaltungskosten als auch die Rücklagenkomponente stellen für die Wohnbaugesellschaft weitere Gewinnerzielungsmöglichkeiten dar.

Auch aus den Auslaufannuitäten kann die Wohnbaugesellschaft einen zusätzlichen vom WGG gedeckten Gewinn erzielen, weil diesen Ertragskomponenten keine Finanzierungskosten mehr gegenüberstehen.

Der RH vertrat die Ansicht, dass die GWSG die nach dem WGG zulässigen Aufwertungen und Pauschalierungen zum Nachteil der Mieter anwendete.

9.3 *Der Wiener Stadtsenat wies darauf hin, dass die Aufwertung von Grundkosten und die Verrechnung von Pauschalsätzen den gesetzlichen Bestimmungen entsprechen würden.*

Pauschalierung

10.1 Die Kostenrechnung der gemeinnützigen Bauvereinigungen bestand im Wesentlichen aus dem Betriebsabrechnungsbogen, in dem sämtliche Personal- und Sachkosten erfasst und den einzelnen Kostenstellen zugewiesen wurden.

Der Betriebsabrechnungsbogen wurde jedoch nicht zur Kalkulation der Mieten herangezogen. Stattdessen verrechneten sämtliche vom RH überprüften gemeinnützigen Bauvereinigungen die entsprechend der ERVO 1994 zulässigen Pauschalierungen (z.B. für Bauverwaltungs- oder Hausverwaltungskosten).

10.2 Der RH hielt fest, dass diese Pauschalierungen bei wirtschaftlicher Gebarung die Möglichkeit eröffneten, Gewinne zu erzielen. Nach Ansicht des RH müssten diese Gewinne im Sinne der Gemeinnützigkeit an die Mieter weitergegeben werden. Er empfahl, bei der Kalkulation der Mieten die tatsächlich angefallenen Kosten bzw. im Falle der Pauschalierung solche Pauschalsätze zu verrechnen, die sich den tatsächlichen Kosten weitgehend annähern.

Kostenrechnung

Nettomieten 2002 bis 2005

- 11** Der RH stellte einen Vergleich der Nettomieten für die Jahre 2002 bis 2005 an. Die Nettomiete umfasste dabei ausschließlich die Eigenmittelzinsen und die Annuitäten des Fremdkapitals abzüglich der förderungsbedingten Zuschüsse.

Die nachstehende Tabelle zeigt die Entwicklung der Nettomieten pro m² Wohnnutzfläche und Monat:

	GWSG	NHK	LAWOG	GSWB	NHT
			in EUR		
2002	1,33	1,42	1,37	1,61	1,11
2003	1,40	1,45	1,39	1,64	1,11
2004	1,54	1,52	1,40	1,56	1,11
2005	1,56	1,57	1,43	1,67	1,22
			in %		
Veränderung 2002 bis 2005	17,3	10,6	4,4	3,7	9,9

Wirtschaftliche Entwicklung und Kennzahlen

Ergebnis der Hausbewirtschaftung

- 12** Bei den verglichenen gemeinnützigen Bauvereinigungen trug in den Jahren 2002 bis 2005 das Ergebnis der laufenden Verwaltung und Bewirtschaftung von Wohnhausanlagen bei weitem den größten Anteil zum operativen Ergebnis¹⁾ und damit auch zum Unternehmensgewinn bei. Bei der GWSG war in diesem Zeitraum das Ergebnis der Hausbewirtschaftung sogar höher als das gesamte operative Ergebnis.

¹⁾ Ziel des RH war es, das operative Ergebnis eines Jahres von bilanztechnischen Maßnahmen, Einmaleffekten und Ähnlichem bereinigt zu ermitteln, um dadurch einen aussagekräftigen Vergleichsmaßstab zwischen den überprüften Unternehmen zu erhalten. Daher wurde zunächst das Ergebnis der Hausbewirtschaftung um die Dotierung und Auflösung der Bewertungsreserve bereinigt. Veränderungen der Bewertungsreserve stellen eine bilanzielle Maßnahme dar und bewirken lediglich eine andere Gewinnverteilung über die Nutzungsdauer der vermieteten Gebäude und Wohnungen.

Danach wurden allfällige, einmal auftretende, außerordentliche Ereignisse vom operativen Ergebnis ausgeschieden. Zuletzt wurden zu den Ergebnissen der Bautätigkeit und der Großinstandsetzung die nicht aktivierungsfähigen, aber verrechenbaren Herstellungskosten hinzugerechnet. Diese werden im Sprachgebrauch der gemeinnützigen Bauvereinigungen als WGG-Komponenten bezeichnet.

Die nachstehende Tabelle vergleicht die Ertragskomponenten des Ergebnisses der Hausbewirtschaftung bei den gemeinnützigen Bauvereinigungen in den Jahren 2002 bis 2004:

	GWSG	NHK	LAWOG	GSWB	NHT	Durchschnitt
	in %					
Eigenmittelverzinsung Errichtungen	17,1	37,4	41,6	43,4	50,1	37,9
Eigenmittelverzinsung Sanierungen	7,6	6,2	3,8	5,1	4,7	5,5
Verwaltungskostenüberschuss	26,6	17,4	3,0	4,2	5,3	11,3
Auslaufannuitäten	32,8	4,0	3,7	23,2	7,7	14,3
Neuvermietungs-zuschläge, Lokale etc.	6,2	6,8	19,0	7,8	24,2	12,8
Realisierung WGG-Komponenten	-	4,5	18,2	7,6	2,4	6,5
Rücklagenkomponente	9,6	5,7	10,2	6,8	2,1	6,9
sonstige	0,1	18,0	0,5	1,9	3,5	4,8
Gesamterträge	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Beinahe 25 % der Erträge der Hausbewirtschaftung wurden somit in den Jahren 2002 bis 2004 aus der Verzinsung der eingesetzten Eigenmittel (inklusive Eigenmittelverzinsung von Sanierungen) erzielt. Die wichtigste Ertragskomponente waren allerdings die Auslaufannuitäten und Kategoriemieten mit nahezu 33 % der Erträge aus der Hausbewirtschaftung. Dies war vor allem durch den hohen Bestand an Altwohnungen und von Wohnungen, die dem Mietrechtsgesetz unterliegen, begründet.

Eigenkapital

13.1 (1) Das Eigenkapital einer gemeinnützigen Bauvereinigung besteht aus dem nominellen Eigenkapital und den sonstigen Rücklagen. Das Stammkapital (bei Gesellschaften mit beschränkter Haftung) bzw. der Nennbetrag der Anteile (bei Genossenschaften), die Kapital- und Gewinnrücklagen sowie der Bilanzgewinn bilden dabei zusammen das nominelle Eigenkapital. Die sonstigen Rücklagen bestehen nahezu ausschließlich aus der Bewertungsreserve.

Wirtschaftliche Entwicklung und Kennzahlen

Das WGG gestattet nur zu einem geringen Teil die Ausschüttung entstehender Gewinne. Sie müssen daher thesauriert (wieder angelegt) und auf die Gewinnrücklagen gebucht werden. Das hat einen kontinuierlichen Anstieg des Eigenkapitals zur Folge.

Die folgende Tabelle stellt das Eigenkapital und die Eigenkapitalquote (Verhältnis Eigenkapital zum Gesamtkapital) der Jahre 1992 und 2005 dar:

Eigenkapital	GWSG	NHK	LAWOG	GSWB	NHT
			in Mill. EUR		
1992	3,76	29,95	38,91	90,73	37,73
2005	11,64	68,62	65,87	190,76	119,67
			in %		
Veränderung	209,6	129,1	69,3	110,3	217,2
			in %		
Eigenkapitalquote					
1992	16,5	17,3	14,0	25,5	15,4
2005	21,6	16,6	12,6	31,4	28,5
Veränderung	30,5	- 4,0	- 10,2	23,3	84,7

(2) Neben dem in der Bilanz aufscheinenden Eigenkapital existieren noch die vor allem aus den handelsrechtlichen Bilanzierungsvorschriften resultierenden und als WGG-Komponenten bezeichneten stillen Reserven.

Die folgende Tabelle zeigt den Stand der WGG-Komponenten zum 31. Dezember 2005 bei den einzelnen vom RH überprüften Gesellschaften:

	GWSG	NHK	LAWOG	GSWB	NHT
			in Mill. EUR		
WGG-Komponenten	-	10,81	12,89	9,99	11,74

Als einzige Gesellschaft verfügte die GWSG über keine als WGG-Komponenten ausgewiesenen stillen Reserven.

- 13.2** Der RH wies auf die beträchtliche Erhöhung des Eigenkapitals der GWSG hin.
- 13.3** *Laut Stellungnahme des Wiener Stadtsenates sei die Steigerung des Eigenkapitals der GWSG vorrangig durch vorzeitige Tilgung von Wohnbaudarlehen im Rahmen des Rückzahlungsbegünstigungsgesetzes 1987 zustande gekommen.*

Ausgewählte Neubauobjekte

- Rahmenbedingungen **14** Die Referenzobjekte unterlagen je nach Bundesland verschiedenen Rahmenbedingungen. Die Wesentlichsten waren:
- die unterschiedlichen Wohnbauförderungsgesetze und Bauordnungen,
 - die stark differierenden Baupreise sowie
 - weitere unterschiedliche Rahmenbedingungen, wie bspw. technische Gegebenheiten.

Bei vier Wohnbaugesellschaften gehörte zu jeder gemieteten Wohnung ein Tiefgaragenplatz. Lediglich bei der GWSG wurden die Tiefgaragenplätze getrennt von den Wohnungen vermietet und die Mieter konnten entscheiden, ob sie einen Tiefgaragenplatz mieten wollten oder nicht. Um eine größtmögliche Vergleichbarkeit gewährleisten zu können, wurden bei der GWSG die Kosten der Tiefgaragenplätze den Wohnungskosten hinzugerechnet.

Referenzobjekt
„97/98“

Allgemeines

- 15** Die GWSG schloss mit der WIENER LINIEN GmbH & Co KG im Dezember 1995 einen Baurechtsvertrag für ein Grundstück in Wien Simmering ab, um darauf eine Wohnhausanlage zu errichten. Das Referenzobjekt besteht aus 224 Mietwohnungen. Mit dem Bau wurde im Mai 1996 begonnen; das Gebäude konnte im März 1998 bezogen werden.

Ausgewählte Neubauobjekte

Baurecht

- 16** Das Baurecht wurde auf die laut Baurechtsgesetz höchstmögliche Dauer von 100 Jahren abgeschlossen. Die GWSG hatte sich an den Errichtungskosten der unter der Wohnhausanlage gelegenen Straßenbahnremise der WIENER LINIEN GmbH & Co KG zu beteiligen und erhielt als Gegenleistung dafür einen günstigeren Baurechtszins.

Grundkosten

- 17** Ein Vergleich der Grundkosten pro m² Wohnnutzfläche des Referenzobjekts „97/98“ der vom RH überprüften gemeinnützigen Wohnbaugesellschaften für Dezember 2005 ergab:

	GWSG	NHK	LAWOG	GSWB	NHT
			in EUR		
Grundkosten	0,41	0,17	0,87	0,51	0,94

Baukosten und Finanzierungsbeitrag

- 18.1** Der vom Mieter einmalig bei Wohnungsbezug zu leistende Finanzierungsbeitrag diente entsprechend den Bestimmungen des im jeweiligen Bundesland geltenden Wohnbauförderungsgesetzes als rückzahlbarer Beitrag des Mieters zur Finanzierung der Grundkosten, der Baukosten oder einer Mischung aus beidem. Laut Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz durfte der Finanzierungsbeitrag für 100 % der Grundstückskosten und 12,5 % der Baukosten eingehoben werden.

Ein Vergleich der Baukosten und des nur einmal zu leistenden Finanzierungsbeitrags pro m² Wohnnutzfläche des Referenzobjekts „97/98“ der vom RH überprüften gemeinnützigen Wohnbaugesellschaften für Dezember 2005 ergab:

	GWSG	NHK	LAWOG	GSWB	NHT
			in EUR		
Baukosten	2,91	1,93	3,00	1,86	2,86
Finanzierungsbeitrag	200,98	63,87	23,83	-	20,78

- 18.2** Der RH merkte an, dass die GWSG bei den Baukosten den zweithöchsten Wert auswies und zusätzlich den mit Abstand höchsten Finanzierungsbeitrag einhob.
- 18.3** *Der Wiener Stadtsenat hielt fest, dass sich die GWSG bei der Verrechnung bzw. Vorschreibung der Finanzierungsbeiträge an die Vorgaben des Wiener Wohnbauförderungsgesetzes gehalten habe.*

Miete

- 19** Die folgende Tabelle stellt die Entwicklung der monatlichen Miete pro m² Wohnnutzfläche des Referenzobjekts „97/98“ der vom RH überprüften gemeinnützigen Bauvereinigungen dar:

	GWSG	NHK	LAWOG	GSWB	NHT
			in EUR		
Miete Dezember 1998	5,57	4,04	6,39	5,61	5,07
Miete Dezember 2005	6,18	4,02	7,04	5,48	6,58
			in %		
Veränderung	11,0	–	10,2	– 2,4	29,8

Bezogen auf den Verbraucherpreisindex 1996, der in diesem Zeitraum um 14,2 % gestiegen war, bestanden zum Teil erhebliche Abweichungen. Bei der GWSG lag die Steigerung der Miete unter dem Anstieg des Verbraucherpreisindex.

Ausgewählte Neubauobjekte

Betriebskosten

- 20** Der RH stellt nachfolgend die Betriebskosten pro m² Wohnnutzfläche des Referenzobjekts „97/98“ der von ihm überprüften gemeinnützigen Bauvereinigungen für Dezember 2005 dar. Zwecks besserer Vergleichbarkeit wurden die Betriebskosten um die Positionen Grundsteuer, Kanal-, Müll- und Wassergebühr reduziert (Betriebskosten RH). Die Position Wassergebühr ist in der Berechnung des RH nicht enthalten, weil bei einigen Referenzobjekten die Abrechnung des Wasserverbrauchs der Mieter nicht über den Nutzflächenschlüssel, sondern individuell im Rahmen der Betriebskostenabrechnung erfolgte.

	GWSG	NHK	LAWOG	GSWB	NHT
	in EUR				
Betriebskosten RH	0,68	0,45	1,35	0,65	0,54

Hausbetreuungskosten

- 21.1** Ein Vergleich der Hausbetreuungskosten pro m² Wohnnutzfläche des Referenzobjekts „97/98“ der vom RH überprüften gemeinnützigen Wohnbaugesellschaften für Dezember 2005 ergab:

	GWSG	NHK	LAWOG	GSWB	NHT
	in EUR				
Hausbetreuungskosten	0,49	0,27	0,85	0,52	0,33
	in %				
Betriebskosten RH	72,1	60,0	63,0	80,0	61,1

- 21.2** Die unterschiedliche Belastung war abhängig von der Form der Hausbetreuung, die entweder durch den Einsatz von z.B. Hausbesorgern, Fremdunternehmen oder Eigenleistungen der Mieter erfolgte. Den Berechnungen des RH zufolge stellte die Hausbetreuung durch Hausbesorger die weitaus kostenintensivste Variante dar.

Bei der Übernahme der Reinigungsverpflichtungen durch Mieter hatten diese jedoch auch ein erhöhtes Haftungsrisiko bei nicht ordnungsgemäßer Pflichterfüllung zu übernehmen. Der RH empfahl, in den Mietverträgen auf dieses Risiko ausdrücklich hinzuweisen.

Versicherungsvertrag

- 22.1 Der Deckungsumfang für das Referenzobjekt „97/98“ entsprach den üblichen Versicherungsbedingungen. Die Versicherungssumme der abgeschlossenen Gebäudehaftpflicht entsprach mit 726.728,34 EUR nicht mehr der notwendigen Risikoabdeckung. Die Versicherungspolizze enthielt keine Kündigungsklausel. Die Schadenssätze der Jahre 2004 und 2005 lagen bei 84 % und 59 %.
- 22.2 Der RH empfahl, die Versicherungssumme der Gebäudehaftpflicht auf 1 Mill. EUR anzuheben. Diese Anhebung wäre ohne Prämienhöhung marktüblich. Weiters regte er die zusätzliche Vereinbarung eines jährlichen Kündigungsrechts an. Unter Berücksichtigung des Schadenssatzes im Jahr 2005 von 59 % und einem ähnlich niedrigen Wert für 2006 wäre bei Neuverhandlungen mit dem Versicherer auf eine Verbesserung der Konditionen hinzuwirken.

Referenzobjekt
„01/03“

Allgemeines

- 23 Die GWSG schloss mit der WIENER LINIEN GmbH & Co KG im Dezember 1996 einen Baurechtsvertrag für ein Grundstück in Wien Erdberg ab, um darauf eine Wohnhausanlage zu errichten. Das Referenzobjekt besteht aus 105 Mietwohnungen. Mit dem Bau wurde im Oktober 2001 begonnen; das Gebäude konnte im Juni 2003 bezogen werden.

Baurecht

- 24 Das Baurecht wurde auf die laut Baurechtsgesetz höchstmögliche Dauer von 100 Jahren abgeschlossen.

Grundkosten

- 25 Ein Vergleich der Grundkosten pro m² Wohnnutzfläche des Referenzobjekts „01/03“ der vom RH überprüften gemeinnützigen Wohnbau-gesellschaften für Dezember 2005 ergab:

	GWSG	NHK	LAWOG	GSWB	NHT
			in EUR		
Grundkosten	0,40	0,09	0,65	0,85	0,79

Ausgewählte Neubauobjekte

Baukosten und Finanzierungsbeitrag

- 26** Ein Vergleich der Baukosten und des nur einmal zu leistenden Finanzierungsbeitrags pro m² Wohnnutzfläche des Referenzobjekts „01/03“ der vom RH überprüften gemeinnützigen Wohnbaugesellschaften für Dezember 2005 ergab:

	GWSG	NHK	LAWOG	GSWB	NHT
	in EUR				
Baukosten	3,70	1,54	2,42	1,65	2,02
Finanzierungsbeitrag	233,31	50,43	23,37	–	22,61

Miete

- 27** Die nachstehende Tabelle zeigt die monatliche Miete pro m² Wohnnutzfläche des Referenzobjekts „01/03“ der vom RH überprüften gemeinnützigen Wohnbaugesellschaften für Dezember 2005:

	GWSG	NHK	LAWOG	GSWB	NHT
	in EUR				
Miete	6,85	3,55	5,31	6,29	5,87

Betriebskosten

- 28** Der nach der Berechnungsmethode des RH durchgeführte Betriebskostenvergleich des Referenzobjekts „01/03“ der von ihm überprüften gemeinnützigen Bauvereinigungen für Dezember 2005 ergab folgende Werte pro m² Wohnnutzfläche:

	GWSG	NHK	LAWOG	GSWB	NHT
	in EUR				
Betriebskosten RH	0,62	0,59	0,37	0,77	0,57



Hausbetreuungskosten

- 29** Aufgrund einer im Juni 2000 erfolgten gesetzlichen Regelung war die Einstellung von Hausbesorgern nach dem Hausbesorgergesetz nicht mehr möglich.

Ein Vergleich der Hausbetreuungskosten pro m² Wohnnutzfläche des Referenzobjekts „01/03“ der vom RH überprüften gemeinnützigen Wohnbaugesellschaften für Dezember 2005 ergab:

	GWSG	NHK	LAWOG	GSWB	NHT
			in EUR		
Hausbetreuungskosten	0,38	0,49	0,27	0,54	0,28
			in %		
Betriebskosten RH	61,3	83,1	73,0	70,1	49,1

Versicherungsvertrag

- 30.1** Die Deckungssumme entsprach den für die Größenordnung dieses Risikos entsprechenden Marktmöglichkeiten. In der Versicherungssparte Gebäudehaftpflicht wurde bereits eine Versicherungssumme von 1,45 Mill. EUR berücksichtigt. Die Prämienhöhe war in Anbetracht des Schadenssatzes risikoadäquat. Die Mitversicherung einer Solaranlage bewirkte in der Versicherungssparte Sturm eine Erhöhung der dafür üblichen Prämie um nahezu 200 %.
- 30.2** Der RH empfahl, mit dem Versicherer eine Rahmenvereinbarung abzuschließen. In dieser sollten entsprechende Zusatzdeckungen für Sturmschäden an der Solaranlage sowie weitere Risikoabdeckungen vereinbart werden, um Prämien erhöhungen zu vermeiden.

Vergabe von Planungsleistungen

- 31.1** Die GWSG beauftragte bei beiden Referenzobjekten ein und dasselbe Zivilingenieurbüro als Generalplaner, das die weiteren Planungsaufträge in Eigenverantwortung selbst direkt vergab. Ein Verhandlungsverfahren, wie es die ÖNORM A 2050 bei der Vergabe von geistig-schöpferischen Dienstleistungen empfahl, wurde nicht durchgeführt. Die GWSG begründete die Vergabe an einen Generalplaner damit, sich bei möglichen Haftungsfällen nur an einen Ansprechpartner wenden zu müssen.

Ausgewählte Neubauobjekte

- 31.2** Auch wenn gemeinnützige Bauvereinigungen keinen gesetzlichen Anforderungen bezüglich der Vergabe von geistig-schöpferischen Dienstleistungen unterlagen, hielt es der RH für wirtschaftlich und zweckmäßig, bei der Vergabe derartiger Leistungen ein Verhandlungsverfahren entsprechend der ÖNORM A 2050 mit zumindest drei Bietern durchzuführen.
- 31.3** *Laut Stellungnahme des Wiener Stadtsenates werde die Empfehlung aufgegriffen.*
- Honorare**
- 32.1** Bei allen vom RH überprüften gemeinnützigen Bauvereinigungen sahen die Verträge mit den Architekten und anderen Planern als Grundlage für die Bemessung der Honorare die jeweiligen Gebührenordnungen der Standesvertretungen vor, wobei nur geringfügige Abschläge vereinbart wurden.
- Bei beiden Referenzobjekten der GWSG erbrachten der Generalplaner und die von diesem beauftragten Unternehmen 100 % der Planungsleistung und der örtlichen Bauaufsicht.
- 32.2** Der RH wies zunächst darauf hin, dass die Verbindlichkeit der Honorarsätze der Gebührenordnungen der Bundeskammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten im Jahr 1990 durch ein Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofes aufgehoben worden war. Er kritisierte, dass die Gebührenordnungen – unter Gewährung lediglich geringfügiger Abschläge – weiterhin zur Anwendung kamen. Der RH empfahl, künftig bei der Vergabe derartiger Leistungen mit mehreren Anbietern zu verhandeln, um höhere Preisnachlässe zu erreichen.
- 32.3** *Laut Mitteilung des Wiener Stadtsenates werde die Empfehlung aufgegriffen.*
- Bauverwaltungs-kosten**
- 33.1** Nach der ERVO 1994 durften die gemeinnützigen Bauvereinigungen als Bauverwaltungs-kosten entweder die tatsächlich nachgewiesenen Kosten oder einen Pauschalsatz von höchstens 3 % der Baukosten und Kosten der Außenanlagen verrechnen. Die vom RH überprüften gemeinnützigen Bauvereinigungen verrechneten bei den ausgewählten Referenzobjekten immer den höchstmöglichen Pauschalsatz.



33.2 Der RH kritisierte die Verrechnung des höchstmöglichen Pauschal-satzes. Da nicht definiert war, welche Tätigkeiten unter den Begriff Bauverwaltung fallen, war weder eine Zuordnung des Personals mög-lich noch war auszuschließen, dass Teile der Bauverwaltung von den beauftragten Architekten und Planern bereits im Rahmen ihrer Auf-träge erbracht worden waren.

Finanzierung der
Baukosten durch
Bankdarlehen

34.1 Da die zur Finanzierung der Baukosten durch die Länder gewährten Förderungsdarlehen nicht ausreichten, nahmen die gemeinnützigen Bauvereinigungen – neben dem Einsatz von Eigenmitteln – Bank-darlehen auf. Bei den Rückzahlungskonditionen für diese Bankdarle-hen gab es erhebliche Unterschiede.

Die GWSG finanzierte die beiden Referenzobjekte durch Bankdarlehen mit fixen Zinssätzen. Sie folgte damit der strategischen Überlegung, die Belastung für die Mieter möglichst stabil zu halten.

Die durchschnittlichen Zinssätze zur Finanzierung der beiden Referenz-objekte der vom RH überprüften gemeinnützigen Bauvereinigungen stellten sich im Jahr 2005 wie folgt dar:

	GWSG	NHK	LAWOG	GSWB	NHT
	in %				
Referenzobjekt „97/98“	6,5	3,7	3,8	4,1	2,9
Referenzobjekt „01/03“	5,3	2,2	3,2	3,3	2,3

34.2 Nach Ansicht des RH konnte mit der Fixzinssatzstrategie zwar das Risiko von Zinssatzsteigerungen ausgeschlossen werden, es bestand aber keine Möglichkeit, sinkende Zinsen an die Mieter weiterzugeben. Der RH empfahl den Abschluss von Bankdarlehen zu variablen Zins-sätzen mit Höchstgrenzen.

34.3 *Laut Stellungnahme des Wiener Stadtsenates werde die GWSG künf-tig vor Abschluss von Darlehensverträgen auch Angebote über vari-able Zinssätze mit Höchstgrenzen einholen.*

**Schluss-
bemerkungen**

35 Zusammenfassend hob der RH die nachfolgenden Empfehlungen hervor.

(1) Wenngleich die Erwirtschaftung angemessener Gewinne im Interesse der GWSG liegt (z.B. um für etwaige Leerstehungen, Mietausfälle oder Delogierungen Reserven zu haben), wäre bei einem eventuellen Zielkonflikt der Bereitstellung von preisgünstigem Wohnraum gegenüber einer zu überhöhten Rücklagen führenden Gewinnmaximierung der Vorrang einzuräumen. (TZ 2)

(2) Bei der Kalkulation der Mieten wären die tatsächlich angefallenen Kosten bzw. im Falle der Pauschalierung solche Pauschalsätze zu verrechnen, die sich den tatsächlichen Kosten weitgehend annähern. (TZ 10)

(3) Bei der Vergabe von geistig-schöpferischen Dienstleistungen sollte ein Verhandlungsverfahren entsprechend der ÖNORM A 2050 mit zumindest drei Bietern durchgeführt werden. (TZ 31)

Wien, im November 2007

Der Präsident:

Dr. Josef Moser