



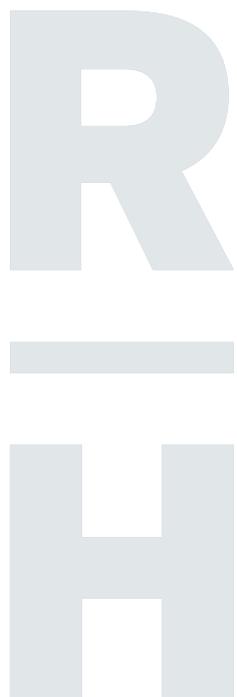
Der
Rechnungshof

Unabhängig. Objektiv. Wirksam.

Bericht des Rechnungshofes

Ausgewählte Liegenschaftsverkäufe der Stadt Wien –
Magistratsabteilung 69

Reihe WIEN 2017/3



Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	7
Glossar	9
Kurzfassung	14
Kenndaten	23
Prüfungsablauf und –gegenstand	23
Liegenschaftsmanagement	26
Rahmenbedingungen	26
Verwaltung von Flächen	26
MA 69 (Immobilienmanagement)	28
Immobilienstrategie	29
Allgemeines	29
Geltungsbereich und Datenverwaltung	32
Umsetzung	34
Wiener Immobilienkommission	36
Rechtsgrundlagen für Liegenschaftsverkäufe	37
Liegenschaftsverkäufe allgemein	38
Übersicht	38
Öffentliches Bietverfahren	39
Bauträgerauswahlverfahren	43
Exkurs: „Call Wohnbauinitiative 2011“ (Bauträgerauswahlverfahren)	46
Gutachten	48

Nachbesserungsvereinbarungen _____	50
Baurechtsbelastungen _____	52
Unentgeltliche Übertragung von Liegenschaften der Stadt Wien an den Wohnfonds Wien (Sachwertdotationen) _____	65
Kleingärten _____	69
Einzelfeststellungen _____	76
Allgemeines _____	76
Hirschstetten 1. Fall – Verkauf einer Stammliegenschaft (Baurecht) _____	76
Hirschstetten 2. Fall – Verkauf einer Stammliegenschaft (Baurecht) _____	78
Aspern – Verkauf einer Stammliegenschaft (Baurecht) _____	79
Hirschstetten 3. Fall – Verkauf einer Stammliegenschaft (Baurecht) _____	80
Landstraße – Verkauf einer Stammliegenschaft nach Options- vereinbarung _____	81
Gersthof – Liegenschaftsverkauf – Semmelweisklinik _____	83
Innere Stadt – Verkauf über Projektgesellschaft _____	84
Strebersdorf – Verkauf im Rahmen der „Call Wohnbauinitiative 2011“ _____	87
Auhof/Weidlingau – Liegenschaftsverkauf (Auswahlverfahren besonderer Art) _____	89
Breitenlee – Bauträgerauswahlverfahren _____	92
Kagran – Holzbau in der Stadt – Verkauf nach Bauträgerauswahl- verfahren _____	94
Inzersdorf – Liegenschaftsverkauf _____	96
Josefstadt – Liegenschaftsverkauf _____	97

Bericht des Rechnungshofes

Ausgewählte Liegenschaftsverkäufe der Stadt Wien – Magistratsabteilung 69



Albern – Verkauf ohne Nachbesserungsvereinbarung – Grünland _____	99
Hütteldorf – Liegenschaftsverkauf _____	100
Klosterneuburg – Verkauf nach unentgeltlicher Optionsvereinbarung ____	102
Gerasdorf – aufschiebend bedingter Verkauf einer im Altlasten- kataster erfassten Liegenschaft – Kapellerfeld _____	105
Resümee _____	107
Schlussempfehlungen _____	108
Anhang: Überblick – überprüfte Liegenschaftsverkäufe _____	113

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Überprüfte Liegenschaftsverkäufe _____	25
Tabelle 2:	Überprüfte Liegenschaftsverkäufe – öffentliches Bietverfahren _____	39
Tabelle 3:	Übersicht – Liegenschaftsverkäufe (2005 bis 2014) _____	40
Tabelle 4:	Überprüfte Liegenschaftsverkäufe – Bauträgerauswahl- verfahren _____	44
Tabelle 5:	Überprüfte Liegenschaftsverkäufe – Gutachten _____	49
Tabelle 6:	Überprüfte Liegenschaftsverkäufe – Nachbesserungs- vereinbarungen _____	51
Tabelle 7:	Überprüfte Liegenschaftsverkäufe – Baurechtsbelastungen____	53
Tabelle 8:	Beispiel: Wert des Baurechts _____	55
Tabelle 9:	Überprüfte Liegenschaftsverkäufe – unentgeltliche Übertragung _____	66
Tabelle 10:	Verkaufte Kleingärten (inkl. Gartensiedlungsgebiete/ Baulose) _____	71

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Stadt Wien – Verwaltung der Flächen (2014) _____	27
Abbildung 2:	Involvierte Ebenen Immobilienstrategie 2014_____	31
Abbildung 3:	Einzelbaurechte – Erlöse, Fläche und Bauzins pro m ² _____	57
Abbildung 4:	Genossenschaftliche Baurechte – Erlöse, Fläche und Bauzins pro m ² _____	60
Abbildung 5:	Kleingartenanlage Himmelteich _____	72

Abkürzungsverzeichnis

ABGB	Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch
ABl.	Amtsblatt der Europäischen Union
Abs.	Absatz
AG	Aktiengesellschaft
Anm.	Anmerkung
ATS	österreichische Schilling
BGBI.	Bundesgesetzblatt
BGF	Bruttogrundfläche
BMLFUW	Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft
BVergG	Bundesvergabegesetz
bzw.	beziehungsweise
d.h.	das heißt
etc.	et cetera
EuGH	Europäischer Gerichtshof
EUR	Euro
GBV	gemeinnützige Bauvereinigung(en)
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
ha	Hektar (= 10.000 m ²)
i.d.g.F.	in der geltenden Fassung
inkl.	inklusive(e)
i.V.m.	in Verbindung mit
KGA	Kleingartenanlage
lfd.	laufend(e)
LGBl.	Landesgesetzblatt
m	Meter
m ²	Quadratmeter
MA	Magistratsabteilung(en)
Mio.	Million(en)
Nr.	Nummer

rd.	rund
RH	Rechnungshof
S.	Seite(n)
TZ	Textzahl(en)
USt	Umsatzsteuer
VPI	Verbraucherpreisindex
v.T.	von Tausend
WGG	Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz
WIMMOK	Wiener Immobilienkommission
WWFSG 1989	Wiener Wohnbauförderungs– und Sanierungsgesetz
Z	Ziffer
z.B.	zum Beispiel
Zl.	Zahl
ZLNE	Zentrale Liegenschafts– und Nutzungsdatenbank der MA 69

Glossar

Bauberechtigte bzw. Bauberechtigter

Bauberechtigte bzw. Bauberechtigter ist, wer von der Grundstückseigentümerin bzw. vom Grundstückseigentümer (Baurechtsbestellerin bzw. Baurechtsbesteller) ein Baurecht an einem Grundstück eingeräumt bekommt.

Baurecht

Das Baurecht ist das dingliche, veräußerliche, vererbliche und zeitlich beschränkte Recht, ein Bauwerk auf fremdem Grund zu erstellen oder zu haben. Im Grundbuch wird das Baurecht zweimal eingetragen: in der Stammeinlage als Belastung und im Lastenblatt (C-Blatt) als Baurechtseinlage.

Baurechtsbestellerin bzw. Baurechtsbesteller

Baurechtsbestellerin bzw. Baurechtsbesteller ist die Grundstückseigentümerin bzw. der Grundstückseigentümer, der auf ihrem bzw. seinem Grundstück der bzw. dem Bauberechtigten ein zeitlich befristetes Baurecht – zwischen zehn und 100 Jahren – einräumt.

Baurechtswert

Der Wert eines Baurechts (Baurechtswert) ist der Barwert einer nachschüssigen Rente in Höhe der Differenz zwischen angemessenem und tatsächlich gezahltem Bauzins.

Bauzins

Der Bauzins ist das Entgelt für die Bestellung eines Baurechts in wiederkehrenden Leistungen (z.B. monatlich oder jährlich).

Bruttogrundfläche

Die Bruttogrundfläche ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.

Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren ist ein Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts einer Immobilie. Im Ertragswertverfahren ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrags zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln (§ 5 Abs. 1 Liegenschaftsbewertungsgesetz).

Fiktiver Freigrundwert

Der fiktive Freigrundwert ist der (Schätz-)Wert einer Liegenschaft unter Außerachtlassung des Werts der darauf befindlichen Bauwerke und der Belastung durch das Baurecht.

Immobilie

„Immobilie“ ist ein allgemeiner Begriff für eine Liegenschaft (Grundstück) oder ein Bauwerk (Gebäude, Wohnung).

Liegenschaft

Eine Liegenschaft ist ein Grundstück, welches unbebaut oder bebaut sein kann.

Residualwertverfahren

Das Residualwertverfahren dient zur Ermittlung des Marktwerts von Liegenschaften. Es wird in der Regel im Rahmen der Projektentwicklung angewandt, um den maximalen Grundstückspreis zu ermitteln, der eine wirtschaftliche Realisierung des Projekts noch zulässt. Das Verfahren greift auf Elemente des Sach- und Ertragswertverfahrens zurück.

Sachwert

Der Sachwert einer Liegenschaft wird durch Zusammenzählung des Bodenwerts, des Bauwerts und des Werts sonstiger Bestandteile sowie gegebenenfalls des Zubehörs der Sache ermittelt (§ 6 Abs. 1 Liegenschaftsbewertungsgesetz).

Sachwertdotation

Durch eine Sachwertdotation wurden Grundstücke der Stadt Wien einer Nutzung für wirtschaftliche Zwecke unentgeltlich an eine neue Eigentümerin bzw. an einen neuen Eigentümer (z.B. Wohnfonds Wien) übertragen.

Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren dient in erster Linie zur Ermittlung des Werts bebauter Liegenschaften, wenn deren Eigennutzung im Vordergrund steht und die Beschaffungskosten für die Liegenschaft einschließlich der darauf befindlichen baulichen Anlagen für die in Betracht kommenden Kaufinteressenten von vorrangiger Bedeutung sind (ÖNORM B 1802 (Liegenschaftsbewertung) vom 1. Dezember 1997, Pkt. 5.4 – Sachwertverfahren).

Stammliegenschaft

Die Stammliegenschaft ist die Liegenschaft, die mit einem Baurecht belastet ist.

Verkehrswert

Der Verkehrswert ist jener Preis, der bei Veräußerung einer Immobilie üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann (§ 2 Abs. 2 Liegenschaftsbewertungsgesetz).

(Wohn-)Nutzfläche

Die (Wohn-)Nutzfläche ist die gesamte Bodenfläche einer Wohnung oder einer sonstigen Räumlichkeit abzüglich der Wandstärken und der im Verlauf der Wände befindlichen Durchbrechungen (Ausnehmungen). Keller- und Dachbodenräume, soweit sie ihrer Ausstattung nach nicht für Wohn- und Geschäftszwecke geeignet sind, sowie Treppen, offene Balkone und Terrassen sind bei der Berechnung der Nutzfläche nicht berücksichtigt.

Wirkungsbereich der Bundeshauptstadt Wien

Ausgewählte Liegenschaftsverkäufe der Stadt Wien – Magistratsabteilung 69

Die Stadt Wien schöpfte beim Verkauf von Liegenschaften und bei der Einräumung von Baurechten ihr Einnahmenpotenzial nicht aus.

Sie verkaufte zwei Liegenschaften an gemeinnützige Bauvereinigungen für Zwecke des sozialen Wohnbaus um bis zu 40 % unter den von ihr selbst angenommenen Verkehrswerten. Dies stellte eine nicht ausgewiesene Wohnbauförderung von rd. 2 Mio. EUR dar.

Vier gemeinnützigen Bauvereinigungen räumte die Stadt Wien 80 Jahre lang Baurechte nahezu unentgeltlich ein (jährlicher Bauzins von 0,11 EUR pro m²). Für Baurechte an Einzelpersonen hob die Stadt Wien zu geringe Bauzinse ein. Erst ab 2012/2013 hob sie bei der Einräumung von Baurechten angemessene Bauzinse ein, wodurch sich höhere Einnahmen ergaben. Die Minderleistung der Bauberechtigten durch nicht angemessene Bauzinse betrug jährlich bis zu 9,36 Mio. EUR bei Einzelbaurechten und bis zu 23,08 Mio. EUR bei Baurechten für gemeinnützige Bauvereinigungen.

Die Stadt Wien verkaufte Liegenschaften, die mit Einzelbaurechten belastet und durch zu geringe Bauzinse (vorübergehend) im Wert gemindert waren, an die Bauberechtigten um bis zu 45 % unter dem sogenannten fiktiven Freigrundwert.

Für ganzjähriges Wohnen gewidmete Kleingartenliegenschaften verkaufte die Stadt Wien um bis zu 45 % unter dem Verkehrswert. Sie erlöste für die zwischen den Jahren 2005 und 2014 verkauften Kleingartenliegenschaften rd. 112 Mio. EUR. Aufgrund des begünstigten Verkaufs entstand ihr unter der Annahme einer durchschnittlichen Kaufpreisermäßigung von 25 % ein Erlösentgang von bis zu 37 Mio. EUR.

Kurzfassung

Prüfungsziel

Ziel der Gebarungsüberprüfung war die Beurteilung der von der Magistratsabteilung 69 (Immobilienmanagement) (**MA 69**) des Magistrats der Stadt Wien durchgeführten Bewertungen und Vorbereitungshandlungen für den Verkauf von Liegenschaften, der Angemessenheit der Verkaufspreise sowie des Liegenschaftsmanagements und der Immobilienstrategie der Stadt Wien. Der RH überprüfte dazu 23 Liegenschaftsverkäufe aus dem Zeitraum 2005 bis 2014. (**TZ 1**)

Liegenschaftsmanagement

Bis zur Festlegung der Immobilienstrategie der Stadt Wien im Jahr 2014 war kein kohärentes Gefüge an Zielen und Vorgaben zum Liegenschaftsmanagement der Stadt Wien vorhanden. Durch die Immobilienstrategie änderten sich die Rahmenbedingungen zum Positiven, weil diese einen gesamthaften Überblick und transparente Entscheidungsgrundlagen ermöglicht. (**TZ 2, TZ 5**)

Die Verwaltung der Liegenschaften der Stadt Wien oblag mehreren Magistratsabteilungen. Im Jahr 2014 verwalteten sie Liegenschaften mit einer Fläche von rd. 557,61 Mio. m². Da die Liegenschaftsverwaltung auf mehrere Organisationseinheiten verteilt war, verfügte die Stadt Wien zur Zeit der Gebarungsüberprüfung über keine Gesamtsicht zu Bestand und Bedarfslage im Bereich des Liegenschaftswesens. Dadurch war das strategiegesteuerte Liegenschaftsmanagement erschwert. (**TZ 3, TZ 6**)

Zur adäquaten Wahrung der Eigentümerinteressen der Stadt Wien und infolge des in der MA 69 vorhandenen Know-hows war die Festlegung in der Geschäftseinteilung, in der MA 69 die Verkäufe von Liegenschaften zu zentralisieren, zweckmäßig. (**TZ 3**)

Immobilienstrategie

Die Wiener Stadtregierung präsentierte nach einer Regierungsklausur im Jänner 2014 die Immobilienstrategie der Stadt Wien. Deren langsame Umsetzung – beispielsweise die immer noch fehlende Geschäftsordnung der Wiener Immobilienkommission (**WIMMOK**; einem im Jahr 2014 eingerichteten Gremium für immobilienbezogene Einzelfallentscheidungen) sowie mangelnde Vorgaben zum Datenfluss an den Schnittstellen zur MA 69 und zur WIMMOK – war zu beanstanden. (**TZ 5**)

Der Geltungsbereich der Immobilienstrategie der Stadt Wien (alle städtischen Dienststellen, ausgelagerten Unternehmen und sonstigen Einrichtungen im Einflussbereich der Stadt) und der Erlass der Magistratsdirektion zum Immobilienmanagement waren eine positive Weiterentwicklung im Liegenschaftsmanagement und ein Schritt zur Systematisierung. Die im Aufbau befindliche Datenbank (zentrale Liegenschafts- und Nutzungsevidenz) kann – in Verbindung mit der Verpflichtung für alle städtischen Dienststellen, Unternehmen und sonstigen Einrichtungen, immobilienrelevante Belange der MA 69 vorzulegen, ihr zu melden und mit ihr abzustimmen – das zentrale Werkzeug für Analysen und Auswertungen im Immobilienmanagement der Stadt Wien darstellen. (TZ 6)

Zur Ableitung operativer Maßnahmen zur Umsetzung der Immobilienstrategie bestanden – abgesehen von den Abstimmungs-, Vorlage- und Meldepflichten an der Schnittstelle zur MA 69 und zur WIMMOK – keine Vorgaben. Insbesondere fehlten konkrete Aussagen der Stadt Wien zur Absicherung des Einflusses der Stadt Wien auf den Immobilienmarkt, zu Immobilien, die für langfristig ausgelegte Kernaufgaben benötigt werden, und zu strategisch relevanten Entwicklungsflächen. (TZ 7)

Die WIMMOK wurde im Jahr 2014 als Gremium zur Konsensfindung in immobilienbezogenen Einzelfallentscheidungen eingerichtet. Sie konnte auch Empfehlungen in Immobilienangelegenheiten, insbesondere zur Weiterentwicklung der Immobilienstrategie der Stadt Wien, abgeben und war das höchste immobilienstrategische Gremium innerhalb der Verwaltung der Stadt Wien. Entgegen den erlassmäßigen Vorgaben verfügte die WIMMOK nach mehr als einem Jahr seit ihrer Einrichtung noch über keine Geschäftsordnung und hatte noch nicht getagt. (TZ 8)

Liegenschaftsverkäufe allgemein

Von 3.400 Liegenschaftsverkäufen im Zeitraum 2005 bis 2014 führte die Stadt Wien nur 67 in öffentlichen Bietverfahren durch. (TZ 11)

Die Stadt Wien hielt die Verfahrensgrundsätze der Europäischen Kommission (Mitteilung vom Juli 1997) nicht in sämtlichen im Zeitraum 2005 bis 2014 durchgeführten öffentlichen Bietverfahren ein. In zumindest zwei Fällen schaltete die MA 69 Inserate über die beabsichtigten Veräußerungen fünf Monate oder noch länger vor dem tatsächlichen Versteigerungstermin, sodass eine Kenntnisnahme durch alle zum Zeitpunkt der Versteigerung interessierten Personen nicht gewährleistet war. Überdies war die Bekanntmachung in Printmedien (Schalten von Inseraten) in einem Fall nicht dokumentiert. Darüber hinaus nahm die MA 69 bei zwei Veräußerungen, die wegen ihres großen Werts für europaweit oder international tätige Investoren von Interesse sein konnten, keine zusätzlichen Veröffentlichungen in regelmäßig international beachteten Publikationen vor. (TZ 11)

Die Stadt Wien hatte – mit Ausnahme von Zuständigkeitsbestimmungen – keine verbindlichen Regelungen über die Vorgangsweise bei Liegenschaftsveräußerungen getroffen. Es fehlten Bestimmungen in der Immobilienstrategie der Stadt Wien, wonach bei nicht mehr für öffentliche Zwecke benötigten Liegenschaften eine Veräußerung mit höchstmöglichem Erlös vorzusehen wäre. (TZ 11)

Die Stadt Wien veräußerte im Zuge von öffentlichen Bauträgerauswahlverfahren Liegenschaften teilweise erheblich unter den von ihr angenommenen Verkehrswerten. Die Stadt Wien stellte die Differenz zwischen den Verkaufspreisen und den Verkehrswerten nicht nachvollziehbar dar. Demnach war nicht ausreichend transparent und nicht nachvollziehbar, welche Mindererlöse aus der Veräußerung der Liegenschaften für Zwecke des geförderten Wohnbaus im Sinne des Wiener Wohnbauförderungs- und Sanierungsgesetzes resultierten. Wirtschaftlich betrachtet entsprachen die der Stadt Wien durch den reduzierten Verkaufspreis entgangenen Einnahmen einer nicht ausgewiesenen Wohnbauförderung. (TZ 12)

Im Jahr 2011 lud die Stadt Wien Konsortien ein, an einer Wohnbauinitiative (sogenannte „Call Wohnbauinitiative 2011“) teilzunehmen. Die Stadt Wien stellte den Call-Teilnehmern Finanzierungsmittel für die Errichtung von Wohneinheiten zur Verfügung. Während der Laufzeit der Kapitalbereitstellung durch die Stadt Wien waren die teilnehmenden Konsortien zu Mietobergrenzen verpflichtet. Hier bestand ein Spannungsfeld zwischen dem Ziel nachhaltig günstiger Mieten und der nur während der Laufzeit der Kapitalbereitstellung durch die Stadt Wien geltenden Verpflichtung der Bauträger zu Mietobergrenzen. (TZ 13)

Der Kaufvertrag, mit dem die Stadt Wien im Rahmen der „Call Wohnbauinitiative 2011“ ein Grundstück an eine gewerbliche Bauträgerin verkaufte, enthielt keine ausdrückliche Verpflichtung der Käuferin zu betraglich bestimmten Mietzinsobergrenzen. (TZ 13)

Die Definition eines internen Prozesses bei Liegenschaftsverkäufen und insbesondere die Einbindung des Fachbereichs „Sachverständige“ der MA 69 waren ein erster Schritt zu einem nachvollziehbaren, die Eigentümerinteressen bestmöglich wahrenen Verkaufsprozess. Jedoch war der Prozess für die MA 69 nicht verbindlich, ein Abweichen vom Prozess – wie z.B. das Unterbleiben der Gutachtenserstellung – wurde nicht dokumentiert. (TZ 14)

Sachverständige der Stadt Wien (MA 69) bestätigten bei der Wertermittlung von Liegenschaften die Plausibilität von Gutachten externer Sachverständiger. Allerdings unterließen sie nähere Ausführungen, warum sie ein Gutachten eines externen Sachverständigen für plausibel befanden; dadurch war eine nachvollziehbare

Überprüfung der Beurteilung von Gutachten externer Sachverständiger erschwert. (TZ 14)

Die Stadt Wien unterließ in Einzelfällen die Aufnahme von Nachbesserungsvereinbarungen. Damit war es ihr bei späteren Wertsteigerungen veräußerter Liegenschaften nicht möglich, an der Wertsteigerung zu partizipieren. (TZ 15)

Seit dem Jahr 1930 hatte die Stadt Wien auf ihren Liegenschaften Bauplätze geschaffen und auf diesen ein Baurecht für Einzelpersonen eingeräumt (Einzelbaurechte). Bis 1991 war eine Erhöhung (Wertanpassung) der Bauzinse nach dem Baurechtsgesetz nicht möglich. Infolge zu geringer Bauzinse hatte die Stadt Wien jahrzehntelang Einnahmenverluste. Durch die zu geringen Bauzinse verschaffte sie den Bauberechtigten Vermögenswerte in Form des (dinglichen, veräußerlichen und vererblichen) Baurechts. Sie verminderte dadurch den Wert einer mit einem Baurecht belasteten Liegenschaft (Stammliegenschaft) langfristig und erzielte beim Verkauf der mit dem Baurecht belasteten Stammliegenschaft nur einen weit unter dem fiktiven Freigrundwert liegenden Preis. (TZ 17)

Die Vorgangsweise der Stadt Wien, ihre mit Einzelbaurechten belasteten Liegenschaften (Stammliegenschaften) an die Bauberechtigten mit hohen Nachlässen auf den fiktiven Freigrundwert zu verkaufen, war für die Stadt Wien nachteilig, weil die Stadt Wien von den Bauberechtigten teilweise über Jahrzehnte sehr geringe (nicht angemessene) Bauzinse erhielt und die Bauberechtigten eine Erhöhung der Bauzinse verweigert hatten. Die Stadt Wien erfüllte bei der Einräumung von Baurechten und dem anschließenden begünstigten Verkauf der Stammliegenschaften an die Bauberechtigten den gesetzlichen Auftrag nicht, aus ihrem Liegenschaftseigentum eine Rente zu erzielen. (TZ 17)

Der Gewährung von Nachlässen beim Verkauf von Stammliegenschaften lagen in den Jahren 2006 und 2007 keine Grundsatzbeschlüsse des Wiener Gemeinderats zugrunde. (TZ 17)

Ab dem Jahr 2012 bot die Stadt Wien Bauberechtigten, deren Baurecht durch Zeitablauf endete, den Abschluss eines neuen Baurechtsvertrags an. Die Vereinbarung angemessener Bauzinse bei diesen Neuabschlüssen war unter wirtschaftlichen und rechtlichen Aspekten (Wiener Stadtverfassung) positiv. Die Stadt Wien entsprach dadurch der gesetzlichen Verpflichtung einer nachhaltig Ertrag bringenden Liegenschaftsbewirtschaftung. (TZ 18)

Im Jahr 2014 betrug die Minderleistung der Bauberechtigten durch nicht angemessene Bauzinse rd. 9,36 Mio. EUR. Das vorhandene Einnahmepotenzial bei Einzelbaurechten hatte die Stadt Wien nicht ausgeschöpft. (TZ 18)

Das Rechtsinstitut des Baurechts kam im Bereich des sozialen Wohnbaus in erheblichem Umfang zum Einsatz. Im Jahr 2014 bestanden 704 genossenschaftliche Baurechte auf einer Fläche von insgesamt rd. 4,29 Mio. m². Die Stadt Wien hob hierfür Bauzinse von insgesamt rd. 12,88 Mio. EUR ein, somit durchschnittlich 3,00 EUR pro m² Baurechtsfläche. Der von der Stadt Wien selbst ermittelte, soziale Überlegungen einschließende, angemessene Bauzins lag jedoch bei 8,38 EUR pro m². Im Jahr 2014 betrug daher die Minderleistung der Bauberechtigten durch nicht angemessene Bauzinse rd. 23,08 Mio. EUR. Die Stadt Wien schöpfte das vorhandene Einnahmepotenzial bei genossenschaftlichen Baurechten nicht aus. (TZ 19)

Die Stadt Wien räumte 80 Jahre lang insgesamt vier gemeinnützigen Bauvereinigungen für zwölf Baurechtsliegenschaften (rd. 790.000 m²) Baurechte nahezu unentgeltlich ein (jährlicher Bauzins 0,11 EUR pro m²). Die Vereinbarung eines angemessenen Bauzinses nach Ablauf der ersten Baurechtsdauer von 30 Jahren hatte sie hiebei unterlassen. Im Spannungsverhältnis zwischen Förderung des sozialen Wohnbaus einerseits und der Verpflichtung gemäß Wiener Stadtverfassung andererseits, aus dem städtischen Grund eine Rente für die Stadt zu erzielen, trug die Stadt Wien dadurch der gesetzlichen Verpflichtung nicht hinreichend Rechnung. (TZ 20)

Die Stadt Wien ließ bei allen Schritten zur Festlegung des Bauzinses bei der neuerlichen Bestellung von Baurechten an dieselben gemeinnützigen Bauvereinigungen (diesmal über rd. 743.000 m²) im Jahr 2013 soziale Überlegungen einfließen, ohne Informationen über die tatsächlichen wirtschaftlichen und sozialen Verhältnisse der Nutzungsberechtigten (Mieterinnen bzw. Mieter) zu haben. (TZ 20)

Der hiebei vereinbarte Bauzins belief sich auf jährlich 3,13 EUR pro m², obwohl der von der Stadt Wien unter sozialen Erwägungen ermittelte (volle) Bauzins 8,38 EUR pro m² betrug. Dadurch entgingen der Stadt Wien im Jahr 2014 Einnahmen von rd. 3,90 Mio. EUR. (TZ 20)

Die Stadt Wien übertrug in den Jahren 2008, 2010, 2012 und 2014 städtische Liegenschaften mit einem Gesamtwert von 20,02 Mio. EUR unentgeltlich dem Wohnfonds Wien (Sachwertdotation). Die Bewertung dieser Sachwertdotationen beruhte nicht auf der Ermittlung von Verkehrswerten, sondern auf hypothetischen Grundpreisen. Der Wiener Gemeinderat hatte zum Beschlussfassungszeitpunkt keine Information über den tatsächlichen Wert der Sachwertdotationen, was dessen Kontrollhoheit konterkarierte. (TZ 21)

Die Stadt Wien schloss auf unbestimmte Zeit Generalpachtverträge mit Kleingartenvereinen ab, die Kleingartenparzellen an Privatpersonen weiterverpachteten. Aufgrund eines Kündigungsverzichts bis Ende 2043 hatte sie im Wesentlichen keine

Möglichkeit mehr, benötigte Kleingartenflächen erwerbsmäßig land- oder forstwirtschaftlich bzw. gewerblich zu nutzen oder sie im öffentlichen Interesse anderweitig zu verwenden. Damit ist eine strategische Entwicklung, Bewirtschaftung und Verwertung dieser Gebiete langfristig erschwert. (TZ 22)

Von 2005 bis 2014 verkaufte die Stadt Wien 2.158 Kleingartenliegenschaften mit einer Fläche von insgesamt rd. 70 ha zu einem Gesamtverkaufspreis von rd. 112 Mio. EUR. Das waren rd. 31 % der gesamten verkaufsfähigen Flächen. Strategische Überlegungen zu den Auswirkungen auf die Weiterentwicklung der Kleingartennutzung und der Entwicklung des privaten Eigentums an diesen Flächen sowie deren Zersplitterung stellte die Stadt Wien nicht an. Durch den Verkauf und die dadurch entstandene Aufsplitterung war ebenfalls eine strategische Entwicklung dieser Gebiete langfristig erschwert. Es fehlten Zielvorgaben betreffend Kleingartenwesen und dessen Entwicklung. (TZ 22, TZ 23)

Ein begünstigter Verkauf von Kleingartenliegenschaften an Unterpächterinnen bzw. -pächter war durch Gemeinderatsbeschlüsse möglich (Reduktion des Kaufpreises bis zu 45 % vom jeweiligen Verkehrswert). Aufgrund des begünstigten Verkaufs entstand der Stadt Wien bei einer vom RH gewählten durchschnittlichen Kaufpreisreduktion von 25 % ein Erlösentgang von bis zu 37 Mio. EUR. (TZ 24)

Die MA 69 zog für die Wertermittlung die Werte aus der Tabelle Baugrundstücke für freistehende Einfamilienhäuser aus dem Immobilien-Preisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich heran. Sie dokumentierte nicht, weshalb sie eine Kleingartenanlage in eine normale, gute oder sehr gute Lage einstuft. Änderungen der Bewertung innerhalb der letzten Jahre waren in mehreren Fällen nicht nachvollziehbar. (TZ 24)

Die in den Kaufverträgen vorgesehene Wertsicherung der Nachzahlung bei einem allfälligen Immobilienverkauf innerhalb von zehn Jahren durch den VPI war unzweckmäßig, weil der VPI die Immobilienpreisentwicklung nicht abbildete. (TZ 24)

Einzelfeststellungen

Anlässlich der Überprüfung von 23 Liegenschaftstransaktionen stellte der RH bei 21 Transaktionen Mängel fest, die die folgende Tabelle im Überblick zeigt: (TZ 26 bis TZ 42):

Mängel der überprüften Liegenschaftsverkäufe					
	Jahr	Katastralgemeinde	Fläche in m ²	Sachverhalt	Mangel/Kritik
1	2005	Auhof/Weidlingau	37.160	Auswahlverfahren zur Veräußerung, Umnutzung und Entwicklung der Liegenschaft; Verkauf um 230 EUR pro m ² Nutzfläche; Nachbesserungsvereinbarung ursprünglich vorhanden; nachträgliche Einschränkungen bei Sanierungs- und Revitalisierungsteil; Erhöhung des Neubauteils durch Abbruch von Bestandsobjekten	1) keine Prüfung der wirtschaftlichen Realisierbarkeit während Auswahlverfahren 2) Entfall der Nachbesserungsvereinbarung 3) lange Dauer der Projektrealisierung
2	2006	Aspern	1.451	Baurechtsverkauf an Immobiliengesellschaft; Verkauf Stammliegenschaft an Immobiliengesellschaft	Mangel bei Grundwertermittlung durch MA 69
3	2006	Hirschstetten	1.593	Baurechtsverkauf an Einzelpersonen; Verkauf Stammliegenschaft an Einzelpersonen; Nachbesserungsvereinbarung vorhanden	1) Mangel bei Grundwertermittlung durch MA 69 2) Reduktion des Werts der Stammliegenschaft wegen Unterschied zwischen tatsächlichem und angemessenem Bauzins
4	2006	Breitenlee	22.529	Bauträgerauswahlverfahren; Verkauf an GBV; 160 EUR pro m ² Nutzfläche; Quantität der Nutzfläche definiert	keine Nachbesserungsvereinbarung
5	2007	Landstraße	1.957	Baurechtsvereinbarung mit Kaufoption; Verkauf Stammliegenschaft an Optionsnehmer	1) Unterlassung eines Bietverfahrens 2) Mangel in der Verkehrswertermittlung 3) Kaufoption ohne Kaufpreisnennung
6	2007	Innere Stadt	4.858	Verkauf an stadteneigene Projektgesellschaft; Nachbesserungsvereinbarung vorhanden; internationales Bietverfahren; Abwicklung des Verfahrens durch Direktvergabe an Immobiliengesellschaft	1) Mindestverkaufspreis zu niedrig 2) Direktvergabe an Immobiliengesellschaft nicht vergabegesetzkonform
7	2007	Albern	17.144	Verpachtung bzw. Verkauf landwirtschaftlicher Liegenschaften	keine Nachbesserungsvereinbarung bei Umwidmung
8	2008	Leopoldstadt	10.088	Bauträgerwettbewerb	–
9	2009	Hütteldorf	1.486	Stadt Wien nimmt Kaufangebot nicht wahr; Sachverständiger MA 69 empfiehlt zwecks Arrondierung teilweisen Kauf; Einzelpersonen kaufen angebotene Liegenschaften und Grundstück der Stadt Wien; Rodungsbewilligung/Ersatzgeldleistung; Neubau Häuser	Entwicklungspotenzial für Stadt Wien nicht wahrgenommen
10	2009	Inzersdorf	28.809	Tauschvertrag mit Immobiliengesellschaft; Wiederkaufsrecht für Stadt Wien bei Nichtrealisierung; Pauschalbetrag für Verzicht Wiederkaufsrecht; MA 69 bewertete Pauschalbetrag mit 4 bis 5 Jahre alten Vergleichswerten	1) Mangel bei Verkehrswertermittlung durch MA 69 2) Einnahmepotenzial nicht ausgeschöpft
11	2010	Kagran	5.073	Bauträgerwettbewerb; Verkauf an GBV um 218 EUR pro m ² Nutzfläche; Verkauf 40 % unter Verkehrswert; fehlende Vorgaben; Nachbesserungsvereinbarung/Vertragsstrafen definiert (frei finanzierte Nutzfläche)	1) keine Vorgabe Anzahl und Größe der Wohnungen 2) nicht ausgewiesene Wohnbauförderung
12	2010	verschiedene	133.884	unentgeltliche Übertragung städtischer Liegenschaften	keine Verkehrswertermittlung
13	2011	Hütteldorf	1.503	Verkauf nach Wertermittlung durch externen – gerichtlich zertifizierten – Sachverständigen	–

Mängel der überprüften Liegenschaftsverkäufe					
	Jahr	Katastralgemeinde	Fläche in m ²	Sachverhalt	Mangel/Kritik
14	2011	Favoriten	7.151	Bauträgerauswahlverfahren; Call Wohnbauinitiative 2011; Nachbesserungsvereinbarung vorhanden	keine ausdrückliche vertragliche Verpflichtung zu betraglich bestimmten Mietzinsobergrenzen
15	2012	Klosterneuburg	2.433	Liegenschaft mit Schulgebäude; unentgeltliche Kaufoption inklusive Nachbesserungsvereinbarung an Immobiliengesellschaft (Projektentwickler); Weitergabe der Kaufoption; Verkauf an Optionsnehmer	1) unentgeltliche Kaufoption 2) Einschaltung eines Projektentwicklers
16	2012	Gersthof	8.053	Verkauf an Immobiliengesellschaft auf deren Anfrage; Nachbesserungsvereinbarung vorhanden	1) Unterlassung eines Bietverfahrens 2) Mangel in der Verkehrswertermittlung
17	2013	Strebersdorf	4.406	Bauträgerauswahlverfahren; Nachbesserungsvereinbarung vorhanden; Verkauf um 40 % unter Verkehrswert; Immobilien-ertragssteuer reduziert Verkaufserlös	keine ausdrückliche vertragliche Verpflichtung zu betraglich bestimmten Mietzinsobergrenzen
18	2013	Gerasdorf	62.995	Müllverfüllung; Prioritätenklasse 1; Sicherungs- und Sanierungsverpflichtung; Verkauf an Projektgesellschaft mit Verpflichtung zur Sanierung; Wiederkaufsvereinbarung für Stadt Wien, falls keine Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen	jahrzehntelang keine Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen
19	2014	Hirschstetten	1.504	Baurechtsverkauf an Einzelperson und danach an Immobiliengesellschaft; Verkauf Stammliegenschaft an Immobiliengesellschaft	Reduktion des Werts der Stammliegenschaft wegen Unterschied zwischen tatsächlichem und angemessenem Bauzins
20	2014	Hirschstetten	1.476	Baurechtsverkauf an Immobiliengesellschaft; Verkauf Stammliegenschaft an Immobiliengesellschaft	Reduktion des Werts der Stammliegenschaft wegen Unterschied zwischen tatsächlichem und angemessenem Bauzins
21	2014	Josefstadt	1.207	Verkauf und Ankauf für Amtsgebäude; externer Sachverständiger ermittelte Verkehrswerte; kurze Stellungnahme der MA 69 zu Gutachten	keine nachvollziehbare Stellungnahme der MA 69 zu Gutachten
22	2014	Wien 19	–	Verkauf von Kleingärten; begünstigter Verkauf an Unterpächter; Nachbesserungsvereinbarung bei vorzeitigem Weiterverkauf	nur fallweise nachvollziehbare Wertermittlung: Wertsicherung mit VPI un-zweckmäßig
23	2014	Wien 22	–	Verkauf von Kleingärten; begünstigter Verkauf an Unterpächter; Nachbesserungsvereinbarung bei vorzeitigem Weiterverkauf	nur fallweise nachvollziehbare Wertermittlung: Wertsicherung mit VPI un-zweckmäßig

Quelle: RH

Die Mängel waren im Wesentlichen folgenden Kategorien zuzuordnen (TZ 26 bis TZ 42):

- mangelhafte bzw. nicht nachvollziehbare Gutachten bei Ermittlung des Verkehrswerts (TZ 26, TZ 28, TZ 30, TZ 31, TZ 32, TZ 37, TZ 38);
- Festlegung von Verkaufspreisen unter den Verkehrswerten beim Verkauf von Grundstücken für Zwecke des geförderten Wohnbaus, ohne den dadurch entstandenen Mindererlös transparent darzustellen (TZ 33, TZ 36);
- keine Vereinbarung von Nachbesserungsvereinbarungen (TZ 34, TZ 35, TZ 39).

Resümee

Nach Ansicht des RH bestand – auf Basis der überprüften Fälle – für die Stadt Wien das höchste Risiko, bei einem Liegenschaftsverkauf nicht das vorhandene Erlöspotenzial auszuschöpfen, wenn

- der Verkauf ohne öffentliches Bieterverfahren erfolgte,
- dem Verkauf ein mangelhaftes Verkehrswertgutachten zugrunde lag,
- der Verkauf aus besonderen Gründen unter dem Verkehrswert erfolgte oder
- der Kaufvertrag keine Nachbesserungsvereinbarung für den Fall einer späteren Wertsteigerung enthielt. (TZ 43)

Kenndaten

Organisation	Magistratsabteilung 69 (Immobilienmanagement) (übergeordnet: Geschäftsgruppe Wohnen, Wohnbau und Stadterneuerung)										
ausgewählte Aufgaben gemäß Geschäftseinteilung	<ul style="list-style-type: none"> zentrale Angelegenheiten des städtischen Immobilienwesens Umsetzung der Immobilienstrategie Abstimmung von für die Gesamtinteressen der Stadt Wien relevanten immobilienwirtschaftlichen Vorgängen Sicherstellung der periodischen Überprüfung, ob die Immobilien für die Erfüllung der jeweiligen Kernaufgaben kurz-, mittel- und langfristig weiterhin benötigt werden Erfassung aller Immobilien im Rahmen der Führung der zentralen Liegenschafts- und Nutzungsevidenz (Datenbank) Erwerb von bebauten und unbebauten Liegenschaften für die Stadt Wien sowie Veräußerung bebauter und unbebauter städtischer Liegenschaften sowie Begutachtung der Zweckmäßigkeit von Ankäufen und der Nutzung von Immobilien Koordination aller das städtische Kleingarten- und Erntelandwesen betreffenden Angelegenheiten 										
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	Veränderung 2005 bis 2014
	in Köpfen										in %
Beschäftigte	69	70	73	70	73	71	73	73	71	70	1,4
Gebahrung	in Mio. EUR										
Personalaufwand	3,27	3,33	3,30	3,54	3,73	3,75	3,79	3,86	3,82	3,93	20,2
Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung (inkl. Baurechten)	15,64	17,23	17,24	17,78	19,02	18,01	18,64	19,14	21,60	23,04	47,3
<i>davon</i>											
<i>Baurechtszinse</i>	–	11,38	11,60	11,86	12,33	12,53	13,01	13,34	16,10	16,43	–
Einnahmen aus Verkauf von bebauten Grundstücken	0,00	6,16	1,96	7,87	11,71	0,30	0,95	0,00	0,00	0,00	–
Einnahmen aus Verkauf von unbebauten Grundstücken	43,92	46,29	18,85	54,59	58,59	41,84	35,31	50,37	48,27	48,60	10,7
<i>davon</i>											
<i>Einnahmen aus Verkauf Kleingärten</i>	12,52	11,22	7,30	12,52	9,79	3,93	7,80	11,11	22,01	13,63	8,9

Quellen: Stadt Wien – Rechnungsabschlüsse MA 69; RH

Prüfungsablauf und –gegenstand

- 1** (1) Der RH überprüfte von Jänner bis Mai 2015 ausgewählte Liegenschaftstransaktionen der Stadt Wien – Magistratsabteilung 69¹ (**MA 69**).

Ziel der Gebarungüberprüfung war die Beurteilung der von der MA 69 durchgeführten Bewertungen und Vorbereitungshandlungen für den Verkauf von Liegenschaften, der Angemessenheit der Verkaufspreise sowie des Liegenschaftsmanagements und der Immobilienstrategie der Stadt Wien. Darüber hinaus bezog der RH

¹ MA 69 – Immobilienmanagement

unentgeltliche Liegenschaftsübertragungen an den Wohnfonds Wien² und Baurechte (Einzel- und genossenschaftliche Baurechte) in seine Gebarungsüberprüfung ein.

Die Gebarungsüberprüfung umfasste im Wesentlichen den Zeitraum von 2005 bis 2014. In Einzelfällen berücksichtigte der RH auch Sachverhalte außerhalb dieses Zeitraums.

Zu dem im Mai 2016 übermittelten Prüfungsergebnis nahm die Stadt Wien im September 2016 Stellung. Der RH erstattete eine Gegenäußerung an den Wiener Stadtsenat im Februar 2017.

(2) Der RH wählte – zwecks Erfassung und Überprüfung möglichst unterschiedlicher Typen von Liegenschaftstransaktionen – aus rd. 2.700 Liegenschaftsverkäufen³ – von denen rd. 80 % Kleingartenliegenschaften betrafen – 21 Liegenschaftstransaktionen und zwei Gruppen von Kleingartenverkäufen in zwei Wiener Gemeindebezirken nach folgenden Kriterien aus:

- Gebarungsvolumen (Fläche, Einnahmenpotenzial),
- Käufer (Einzelpersonen, gemeinnützige Bauvereinigungen (**GBV**), Immobiliengesellschaften),
- typische Liegenschaftstransaktionen (Baurecht, Kaufvertrag, Optionsvereinbarung, Nachbesserungsvereinbarung, unentgeltliche Liegenschaftsübertragungen),
- Transaktionsjahr zwischen 2005 bis 2014.

Die überprüften Liegenschaftsverkäufe sind der nachstehenden Tabelle zu entnehmen:

² Wohnfonds Wien, Fonds für Wohnbau und Stadterneuerung (ursprünglich „Wiener Bodenbereitstellungs- und Stadterneuerungsfonds“)

³ Arrondierungen und Grundbereinigungen blieben unberücksichtigt.

Tabelle 1: Überprüfte Liegenschaftsverkäufe

lfd Nr.	Jahr	Katastralgemeinde	Fläche in m ²	Anmerkung	TZ
1	2005	Auhof/ Weidlingau	37.160	Liegenschaftsverkauf (Auswahlverfahren besonderer Art)	34
2	2006	Aspern	1.451	Verkauf einer Stammliegenschaft (Baurecht)	28
3	2006	Hirschstetten	1.593	Verkauf einer Stammliegenschaft (Baurecht)	26
4	2006	Breitenlee	22.529	Bauträgerwettbewerb	35
5	2007	Landstraße	1.957	Verkauf einer Stammliegenschaft nach Optionsvereinbarung	30
6	2007	Innere Stadt	4.858	internationales Bietverfahren (Verkauf über Projektgesellschaft)	32
7	2007	Albern	17.144	Verkauf ohne Nachbesserungsvereinbarung – Grünland	39
8	2008	Leopoldstadt	10.088	Bauträgerwettbewerb	– ¹
9	2009	Hütteldorf	1.486	Liegenschaftsverkauf	40
10	2009	Inzersdorf	28.809	Liegenschaftsverkauf	37
11	2010	Kagran	5.073	Verkauf nach Bauträgerauswahlverfahren – Holzbau in der Stadt	36
12	2010	verschiedene	133.884	unentgeltliche Liegenschaftsübertragung an Wohnfonds Wien	21
13	2011	Hütteldorf	1.503	Verkauf nach Wertermittlung durch externen Sachverständigen	– ¹
14	2011	Favoriten	7.151	Call Wohnbauinitiative 2011	13/33
15	2012	Klosterneuburg	2.433	Verkauf nach unentgeltlicher Optionsvereinbarung	41
16	2012	Gersthof	8.053	Liegenschaftsverkauf – Semmelweisklinik	31
17	2013	Strebersdorf	4.406	Call Wohnbauinitiative 2011	13/33
18	2013	Gerasdorf	62.995	aufschiebend bedingter Verkauf einer im Altlastenkataster erfassten Liegenschaft – Kapellerfeld	42
19	2014	Hirschstetten	1.504	Verkauf einer Stammliegenschaft (Baurecht)	27
20	2014	Hirschstetten	1.476	Verkauf einer Stammliegenschaft (Baurecht)	29
21	2014	Josefstadt	1.207	Liegenschaftsverkäufe (Tausch)	38
22	2014	Wien 19 ²	–	Kleingärten	24
23	2014	Wien 22 ³	–	Kleingärten	24

¹ Einige der überprüften Liegenschaftsverkäufe gaben dem RH keinen Anlass zu weiteren Feststellungen und finden sich deshalb nicht in den Einzelfeststellungen.

² KGA Hackenberg, Am Neustiftblick

³ KGA Maschankza, Nähe Strandbad Stadlau
KGA Franz Siller, Wehrbrückenstraße
KGA Seerose, Dampfschiffhafen/Hubertusdamm
KGA Himmelteich, Röbbelinggasse/Wolfgang Mühlwanger Straße

Quelle: RH

Liegenschaftsmanagement

Rahmenbedingungen

- 2.1** Die Ziele und Vorgaben für das Liegenschaftsmanagement der Stadt Wien waren bis zum Jahr 2014 aus mehreren Dokumenten abzuleiten: Die Wiener Stadtverfassung⁴, der Wiener Flächenwidmungs- und Bebauungsplan sowie zahlreiche Planungen und Berichte (z.B. Stadtentwicklungspläne, Umweltberichte, Smart City–Initiative etc.) waren maßgebliche Rahmenbedingungen des Liegenschaftsmanagements der Stadt Wien. Eine neue Grundlage für das Liegenschaftsmanagement bildete ab dem Jahr 2014 die Immobilienstrategie der Stadt (siehe dazu **TZ 5**).
- 2.2** Der RH wies kritisch darauf hin, dass bis zur Festlegung der Immobilienstrategie der Stadt Wien im Jahr 2014 kein kohärentes Gefüge an Zielen und Vorgaben zum Liegenschaftsmanagement der Stadt Wien vorhanden war. Durch die Immobilienstrategie der Stadt Wien änderten sich die Rahmenbedingungen für das Liegenschaftsmanagement ab dem Jahr 2014 zum Positiven, weil diese einen gesamthaften Überblick und transparente Entscheidungsgrundlagen ermöglicht.

Verwaltung von Flächen

- 3.1** (1) Die Verwaltung der Liegenschaften⁵ (nicht deren Veräußerung; siehe dazu unten Punkt (2)) der Stadt Wien oblag mehreren Magistratsabteilungen entsprechend ihren Kernaufgaben nach der Geschäftseinteilung für den Magistrat der Stadt Wien. Außerdem verwalteten Unternehmen (wie z.B. Wiener Wohnen⁶, der Wiener Krankenanstaltenverbund⁷ und Wien Kanal⁸) sowie andere Institutionen der Stadt Wien (wie die Wirtschaftsagentur Wien⁹, der Wohnfonds Wien, die WIENER STADTWERKE Holding AG und die Wien Holding GmbH) bzw. deren Tochtergesellschaften Flächen der Stadt Wien.

⁴ LGBl. Nr. 28/1968 i.d.g.F.

⁵ innerhalb und außerhalb der Wiener Stadtgrenze

⁶ Wiener Wohnen verwaltet, saniert und bewirtschaftet die städtischen Wohnhausanlagen (Quelle: www.wienerwohnen.at; abgerufen am 5. April 2016).

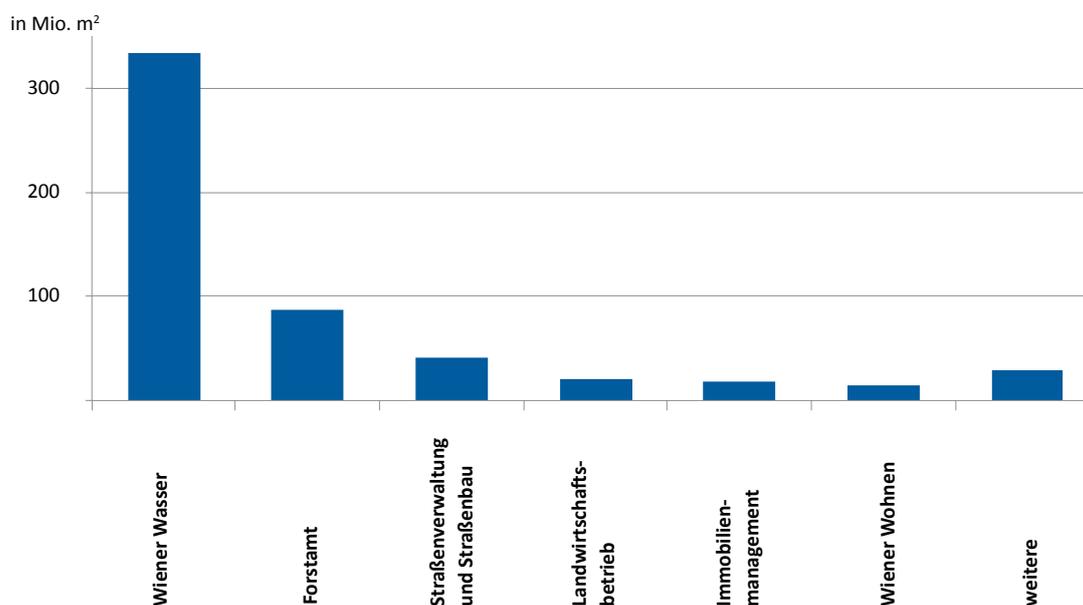
⁷ Der Wiener Krankenanstaltenverbund betrieb elf Spitäler, acht Geriatriezentren sowie sieben Pflegewohnhäuser (Quelle: www.wienkav.at; abgerufen am 5. April 2016).

⁸ Die Unternehmung Wien Kanal umfasst die ehemalige MA 30. Die Wiener Kanalisation besteht aus einem rd. 2.400 km langen Kanalnetz, welches sämtliche Abwässer Wiens zur Hauptkläranlage nach Simmering weiterleitet (Quelle: www.wien.gv.at; abgerufen am 5. April 2016).

⁹ Die Wirtschaftsagentur Wien ist ein Fonds der Stadt Wien und ist erste Anlaufstelle für nationale und internationale Unternehmen. Sie unterstützt die Unternehmen mit monetären Förderungen, Immobilien und Stadtentwicklungsimpulsen sowie kostenlosen Service- und Beratungsangeboten (Quelle: www.wirtschaftsagentur.at; abgerufen am 5. April 2016).

Im Jahr 2014 verwalteten die genannten Organisationseinheiten insgesamt Liegenschaften mit einer Fläche von rd. 557,61 Mio. m². Der überwiegende Teil davon wurde der MA 31 (Wiener Wasser)¹⁰, der MA 49 (Forstamt und Landwirtschaftsbetrieb der Stadt Wien), der MA 29 (Straßenverwaltung und Straßenbau) und der MA 69 (Immobilienmanagement) gemäß der folgenden Abbildung zugeordnet:

Abbildung 1: Stadt Wien – Verwaltung der Flächen (2014)



Quellen: MA 69; RH

Die MA 69 verwaltete¹¹ im Jahr 2014 Liegenschaften mit rd. 18,16 Mio. m² Fläche, darunter auch die im Eigentum der Stadt Wien stehenden Flächen der Wiener Kleingartenanlagen.

(2) Gemäß Geschäftseinteilung des Magistrats fielen – neben der Verwaltung der rd. 18,16 Mio. m² Fläche – folgende Aufgaben in der Regel in die Zuständigkeit der MA 69:¹²

- die Veräußerung bebauter und unbebauter städtischer Liegenschaften – grundsätzlich auch in jenen Bereichen, die andere Magistratsabteilungen verwalteten;

¹⁰ inkl. Flächen der Hochquellenwasserleitungen

¹¹ zum Teil auch für andere Magistratsabteilungen

¹² Ausnahmen bestanden hinsichtlich in der Geschäftseinteilung des Magistrats definierter Rechtsgeschäfte im Zusammenhang mit dem Straßenbau und der Straßenverwaltung (MA 28).

- die damit in Verbindung stehende Ausfertigung grundbuchsfähiger Vertrags- und sonstiger Urkunden;
- die Abwicklung dieser Verträge bis zur grundbücherlichen Durchführung.

3.2

Zur adäquaten Wahrung der Eigentümerinteressen der Stadt Wien und infolge des in der MA 69 vorhandenen Know-hows (siehe **TZ 4**) sah der RH die Festlegung in der Geschäftseinteilung, in der MA 69 die Verkäufe von Liegenschaften zu zentralisieren, als zweckmäßig an.

MA 69 (Immobilienmanagement)

4.1

(1) Die Aufbauorganisation der MA 69 gliederte sich in die vier Fachbereiche

- Zentrale Liegenschafts- und Nutzungsevidenz,
- Liegenschaftsverwaltung/Kleingartenverwaltung,
- Sachverständige und
- Transaktionen/Baureifgestaltungen/Kleingarten Verkauf

sowie in sieben zentrale Stabstellen.

(2) Der Fachbereich „Sachverständige“ war für vorbereitende Maßnahmen und Fragestellungen zu Liegenschaftsverkäufen maßgeblich. Ihm gehörten im überprüften Zeitraum einschließlich des Fachbereichsleiters vier bis sieben Sachverständige mit Universitätsabschluss¹³ an. Dem Fachbereich „Sachverständige“ kamen folgende Aufgaben zu:

- Bewertung von Liegenschaften,
- Angemessenheitsbeurteilung von Liegenschaftskaufpreisen,
- Bewertung von Grundflächen im Zuge von Baureifmachungen,
- Begutachtung von Liegenschaften hinsichtlich Nutzung und Verwertung,
- Vergabe zur Erstellung von Gutachten durch externe Sachverständige,

¹³ Bedienstete/r des höheren technischen Diensts – A000, A III bzw. Bedienstete/r des höheren Verwaltungsdiensts – A001, A III.

- Überprüfung von Gutachten externer Sachverständiger auf ihre Schlüssigkeit und Nachvollziehbarkeit,
- Vertretung in Gremien und Arbeitsgruppen.

4.2

Der RH wies darauf hin, dass der Immobilienbewertung durch Gutachten dann besondere Bedeutung zukam (TZ 14), wenn Liegenschaften nicht in einem öffentlichen Bieterverfahren (TZ 11) verkauft wurden. Dies betraf im Liegenschaftsmanagement der Stadt Wien insbesondere den Verkauf von Stammliegenschaften, bei welchen – durch das bestehende Baurecht – praktisch nur der Bauberechtigte als Käufer in Frage kam (TZ 17, TZ 18). Ferner war die gutachterliche Immobilienbewertung beim Verkauf von Kleingärten an die Pächterinnen bzw. Pächter (TZ 24) besonders relevant.

Immobilienstrategie

Allgemeines

5.1

(1) Die Wiener Stadtregierung präsentierte nach einer Regierungsklausur im Jänner 2014 erstmalig eine eigene Immobilienstrategie der Stadt Wien. In Form einer Richtlinie legte sie den Geltungsbereich, die Ziele¹⁴ der Stadt Wien sowie folgende acht Grundsätze fest:

1. Immobilieneigentum für die Erfüllung kommunaler Aufgaben;
2. Investitionen;
3. Bodenbevorratung;
4. Leistungsbeschaffung bei städtischen Dienststellen;
5. Bewirtschaftung;
6. Durchführung einer Bedarfs- und Bestandsanalyse;

¹⁴ Die Immobilienstrategie dient der Erreichung der gesamtstrategischen Ziele der Stadt Wien. Dazu zählen neben der Konsolidierung des Wiener Haushalts unter anderem die Sicherstellung einer geordneten räumlichen Entwicklung, Sicherstellung und Ausbau kommunaler Dienstleistungen, Sicherstellung und Ausbau des geförderten Wohnbaus, Sicherstellung und Ausbau der Lebensqualität, Stärkung des Wirtschafts- und Forschungsstandorts, Erreichung der Klimaschutzziele, Sicherstellung und Ausbau kultureller Einrichtungen und der Naturschutz.

7. Verwertung;

8. Standortentwicklung.

(2) Darauf aufbauend gab die Magistratsdirektion der Stadt Wien im März 2014 drei immobilienstrategierelevante Erlässe heraus:

- zur Einrichtung der Wiener Immobilienkommission (**WIMMOK**) (über den Erlass hinausgehende Details zur Errichtung und Wirkungsweise der WIMMOK, z.B. eine Geschäftsordnung, fehlten – siehe dazu [TZ 8](#));
- zur Bestellung einer Bediensteten zur Bereichsleiterin für die Immobilienstrategie in der Magistratsdirektion und
- zur Vorgabe von magistratsweiten, einheitlichen Vorgangsweisen im Immobilienmanagement.

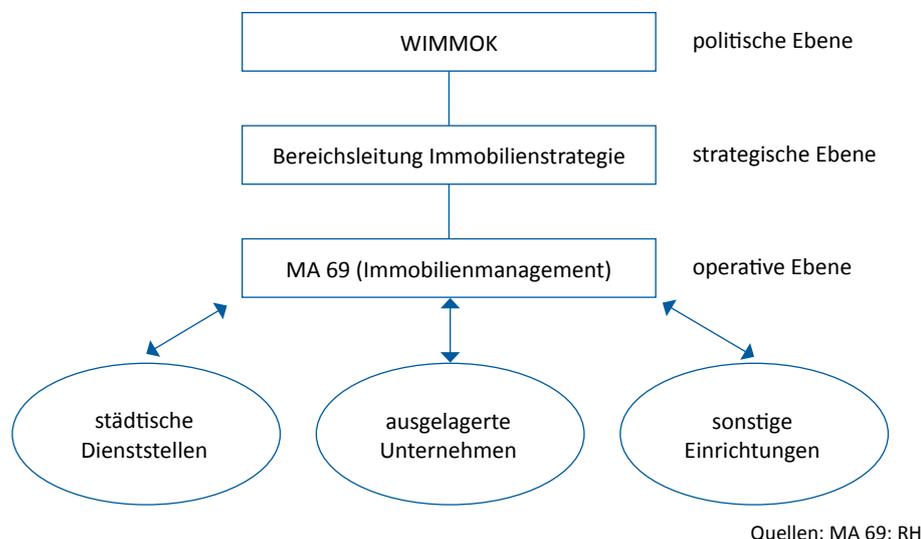
(3) Mit Wirksamkeit ab Oktober 2014 erließ der Bürgermeister der Stadt Wien eine neue Geschäftseinteilung¹⁵ für den Magistrat der Stadt Wien. Der Aufgabenbereich der MA 69 war darin – im Sinne der Richtlinie (= Immobilienstrategie) und der Immobilienstrategie–Erlässe – überarbeitet¹⁶ und umfasste explizit auch die Umsetzung der Immobilienstrategie.

(4) Innerhalb der Stadt Wien ergaben sich somit folgende Ebenen, die in die Umsetzung der Immobilienstrategie involviert waren:

¹⁵ Die Geschäftseinteilung regelt die innere Aufteilung der vom Magistrat der Stadt Wien zu besorgenden Angelegenheiten.

¹⁶ z.B. Führung einer zentralen Liegenschafts- und Nutzungsevidenz (Datenbank); Kommunikation, Umsetzung, Evaluierung und Vorschläge zur Weiterentwicklung der Immobilienstrategie

Abbildung 2: Involvierte Ebenen Immobilienstrategie 2014



Eine Richtlinie sah für das Zusammenwirken zwischen städtischen Dienststellen, ausgelagerten Unternehmen und sonstigen Einrichtungen einerseits und der MA 69 andererseits besondere Abstimmungs-, Vorlage- und Meldepflichten bei An- und Verkäufen von Liegenschaften vor.

5.2

Der RH beurteilte die Einführung einer Immobilienstrategie für die Stadt Wien und ihre Ausprägung mit acht Grundsätzen positiv. Er kritisierte aber – angesichts beispielsweise der immer noch fehlenden Geschäftsordnung der WIMMOK (TZ 8) und der mangelnden Vorgaben zum Datenfluss an den Schnittstellen (TZ 6) – deren langsame Umsetzung.

Der RH empfahl der Stadt Wien – auch unter Hinweis auf die von der Stadt im Zusammenhang mit der Wohnbauinitiative 2011 argumentierte Erhöhung des Wohnungsbedarfs (TZ 13) –, die Umsetzung der Immobilienstrategie zu beschleunigen.

5.3

Die Stadt Wien teilte in ihrer Stellungnahme mit, dass entsprechende Vorgaben und Maßnahmen zur Weiterentwicklung des Immobilienmanagements im Sinne der Empfehlungen des RH bereits gesetzt worden seien bzw. weitergeführt würden. Eine erste Evaluierung der Immobilienstrategie durch die Magistratsdirektion sei bereits im ersten Halbjahr 2015 erfolgt; der diesbezügliche Bericht liege seit Anfang Oktober 2015 vor. Von September 2015 bis Februar 2016 seien unter externer Begleitung die für die weitere Operationalisierung notwendigen Grundlagen zur Festlegung von Kennzahlen für den Immobilienbereich erarbeitet worden. Darüber hinaus sei auch eine entsprechende Adaptierung des Erlasses erfolgt, der das Zusammenwirken der Organisationseinheiten mit Immobilienaufgaben regle.

Geltungsbereich und Datenverwaltung

6.1 (1) Die mittels Richtlinie durch die Wiener Stadtregierung im Jänner 2014 festgelegte Immobilienstrategie der Stadt Wien galt für

- alle städtischen Dienststellen,
- ausgelagerte Unternehmen und
- sonstige Einrichtungen im Einflussbereich der Stadt Wien

unter Beachtung der jeweiligen Satzung und der gesetzlichen Rahmenbedingungen. In sämtlichen immobilienrelevanten Belangen hatten sich diese Organisationseinheiten mit der MA 69 abzustimmen.

(2) In einem der insgesamt drei Immobilienstrategie-Erlässe¹⁷ der Magistratsdirektion Wien vom März 2014 zum Immobilienmanagement waren einheitliche Abstimmungs-, Vorlage- und Meldepflichten¹⁸ für alle städtischen Dienststellen, Unternehmen und sonstigen Einrichtungen gegenüber der MA 69 sowie der Geschäftsstelle der Wiener Immobilienkommission (**TZ 8**) festgelegt. Die Abstimmungs-, Vorlage- und Meldepflichten betrafen An- und Verkäufe sowie Verfügungen außerhalb der Kernaufgaben. Dienststellen (inkl. Unternehmen), die mit immobilienrelevanten Themen konfrontiert waren, hatten der MA 69 Immobilienbeauftragte zu nennen sowie Liegenschaftsdaten (anlassbezogene Meldungen und periodische Bedarfsplanungen und -überprüfungen) zu übermitteln. Für die Meldungen und Bedarfsplanungen hatte die Stadt Wien Hilfsmittel (Muster, Vorlagen, Leitfäden etc.) entwickelt. Diese Hilfsmittel enthielten keine Details zum Datenfluss an den Schnittstellen zu MA 69 bzw. WIMMOK – wie beispielsweise Inhalt und Umfang der zu übermittelnden Daten und Zeitvorgaben der Datenübermittlung.

(3) Im April 2015 arbeitete die MA 69 an der Entwicklung bzw. Befüllung einer Liegenschaftsdatenbank (zentrale Liegenschafts- und Nutzungsevidenz). Die Datenbank sollte einerseits als Grundlage für die Durchführung einer Bedarfs- und Bestandsanalyse (6. Grundsatz der Immobilienstrategie) dienen und andererseits einen Teil der notwendigen Entscheidungsgrundlagen für die Bodenbevorratung und Verwertung (3. und 7. Grundsatz der Immobilienstrategie) bereitstellen.

6.2 Der RH wies kritisch darauf hin, dass die Stadt Wien zur Zeit der Gebarungüberprüfung – weil die Liegenschaftsverwaltung auf mehrere Organisationseinheiten verteilt war (**TZ 3**) – über keine Gesamtsicht zu Bestand und Bedarfslage im Bereich

¹⁷ Erlass MD-OS-231597-2014

¹⁸ für Immobilien hinsichtlich Ankauf, Verkauf und Verfügungen außerhalb der jeweiligen Kernaufgaben

des Liegenschaftswesens verfügte. Dadurch war das strategiegesteuerte Liegenschaftsmanagement erschwert.

Der RH erachtete den Geltungsbereich der Immobilienstrategie der Stadt Wien und des Erlasses der Magistratsdirektion zum Immobilienmanagement als positive Weiterentwicklung im Liegenschaftsmanagement und als Schritt zur Systematisierung. Die im Aufbau befindliche Datenbank kann nach Ansicht des RH – in Verbindung mit der Verpflichtung für alle städtischen Dienststellen, Unternehmen und sonstigen Einrichtungen, immobilienrelevante Belange der MA 69 vorzulegen, ihr zu melden und mit ihr abzustimmen – das zentrale Werkzeug für Analysen und Auswertungen im Immobilienmanagement der Stadt Wien darstellen.

Der RH bemängelte, dass die den betroffenen Organisationseinheiten zur Verfügung gestellten Hilfsmittel zur Gestaltung der Meldungen und Bedarfsplanungen Details – wie Inhalt und Umfang der zu übermittelnden Daten und Zeitvorgaben der Datenübermittlung – nicht aufwiesen.

Der RH empfahl der Stadt Wien und insbesondere der MA 69, bei der Entwicklung von Hilfsmitteln (Muster, Vorlagen, Leitfäden etc.) für die Bestandsmeldungen, aber vor allem für die Bedarfsplanungen aller liegenschaftsverwaltenden Stellen der Stadt Wien, die Zweckmäßigkeit dieser Hilfsmittel sicherzustellen. Er empfahl ferner, für die anlassbezogenen Meldungen und periodischen Bedarfsplanungen und –überprüfungen klare zeitliche Vorgaben zu machen, um stets aktuelle Daten zur Verfügung zu haben.

6.3

Laut Stellungnahme der Stadt Wien werde seit April 2016 die erweiterte Zentrale Liegenschafts- und Nutzungsdatenbank der MA 69 (**ZLNE**) gemeinsam mit den liegenschaftsverwaltenden Stellen (Magistratsabteilungen, Unternehmungen, Unternehmen, Fonds) befüllt, nachdem zuvor die grundsätzlichen Bedingungen und Anforderungen durch die MA 69 festgelegt sowie die technische Umsetzbarkeit mit der MA 14 abgeklärt bzw. realisiert worden seien. Im Zuge der Befüllung würden die speziellen Rahmenbedingungen für die Meldungen bzw. Eingaben mit den liegenschaftsverwaltenden Dienststellen koordiniert und entsprechend vereinbart werden. Das Ergebnis sei eine umfassende Beschreibung sowie ein verbindlicher Leitfaden für die Datenbank der ZLNE, worin festgelegt sei, welche Stellen zu welchem Zeitpunkt welche Daten an die MA 69 zu melden hätten bzw. welche Daten von den Stellen über die neu geschaffene Internet-Anwendung direkt in die Datenbank einzugeben wären.

Die notwendige Differenzierung der Meldungsverpflichtungen zwischen den liegenschaftsverwaltenden Stellen ergebe sich durch deren unterschiedliche Aufgabenbereiche (Berechtigungen) und unterschiedliche Meldepflichten gemäß den in Kraft befindlichen Erlässen.

Umsetzung

7.1

Die aus acht Grundsätzen bestehende Immobilienstrategie der Stadt Wien (**TZ 5**) hatte – neben der Bewirtschaftung und Verwertung von Liegenschaften sowie Investitionen in Immobilien – den bestehenden und den zukünftigen Immobilienbestand im Fokus:

- Der Immobilienbestand war zumindest auf jenem Niveau zu erhalten, dass der gegenwärtige Einfluss der Stadt Wien auf den Immobilienmarkt – insbesondere betreffend den Markt für Immobilien des sozialen Wohnbaus – gesichert bleibt (Grundsatz 1, Immobilieneigentum).
- Immobilien, die für langfristig ausgelegte Kernaufgaben benötigt werden, waren im Eigentum der Stadt Wien zu halten (Grundsatz 1, Immobilieneigentum).
- Über strategisch relevante Entwicklungsflächen¹⁹ war die Verfügungsgewalt mit dem Ziel anzustreben, diese zu Standorten für bauliche Nutzung zu entwickeln (Grundsatz 3, Bodenbevorratung).
- Jene städtischen Dienststellen, ausgelagerten Unternehmen und sonstigen Einrichtungen im Einflussbereich der Stadt Wien, die sich mit der Bodenbevorratung befassten, hatten dafür entsprechende finanzielle Vorsorge zu treffen (Grundsatz 3, Bodenbevorratung).
- Grundsätzlich war die Nutzung der vorhandenen, im Eigentum der Stadt Wien stehenden Immobilien anzustreben (Grundsatz 6, Bedarfs- und Bestandsanalyse).
- Eine kontinuierliche Bedarfs- und Bestandsanalyse war durchzuführen (Grundsatz 6, Bedarfs- und Bestandsanalyse).
- Bei Verwertungen unter den jeweiligen Rahmenbedingungen des Markts sollte ein bestmögliches Ergebnis erzielt werden (Grundsatz 7; Verwertung).

¹⁹ Erforderliche Bodenreserven wären quantitativ und lagemäßig zu definieren.

- Die Standortentwicklung, insbesondere die Baulandentwicklung, hatte in Zusammenarbeit aller immobilienrelevanten Stellen der Stadt Wien unter Nutzung von Synergien und Erfahrungen von Partnern zu erfolgen (Grundsatz 8, Standortentwicklung).

Weitere Vorgaben, aus denen sich operative Maßnahmen zur Umsetzung der Immobilienstrategie ableiten ließen, bestanden nicht.

7.2

Der RH wies kritisch darauf hin, dass zur Ableitung weiterführender operativer Maßnahmen zur Umsetzung der Immobilienstrategie – abgesehen von den Abstimmungs-, Vorlage- und Meldepflichten an der Schnittstelle zur MA 69 und zur WIMMOK (TZ 6) – keine Vorgaben bestanden. Der RH vermisste in diesem Zusammenhang insbesondere konkrete Aussagen der Stadt Wien zu(r)

- Absicherung des Einflusses der Stadt Wien auf den Immobilienmarkt (insbesondere betreffend den Markt für Immobilien des Sozialen Wohnbaus),
- Immobilien, die für langfristig ausgelegte Kernaufgaben benötigt werden und
- strategisch relevanten Entwicklungsflächen.

Der RH empfahl der Stadt Wien, konkrete Vorgaben hinsichtlich weiterführender operativer Maßnahmen zur Umsetzung der Immobilienstrategie der Stadt Wien festzulegen. Er empfahl der Stadt Wien weiters, die Umsetzung der Immobilienstrategie bei der MA 69 in regelmäßigen Abständen zu evaluieren.

7.3

Laut Stellungnahme der Stadt Wien seien entsprechende Vorgaben und Maßnahmen zur Weiterentwicklung des Immobilienmanagements im Sinne der Empfehlungen des RH bereits gesetzt worden bzw. würden weitergeführt. Eine erste Evaluierung der Immobilienstrategie durch die Magistratsdirektion sei bereits im ersten Halbjahr 2015 erfolgt; der diesbezügliche Bericht liege seit Anfang Oktober 2015 vor. Von September 2015 bis Februar 2016 seien unter externer Begleitung die für die weitere Operationalisierung notwendigen Grundlagen zur Festlegung von Kennzahlen für den Immobilienbereich erarbeitet worden. Darüber hinaus sei auch eine entsprechende Adaptierung des Erlasses erfolgt, der das Zusammenwirken der Organisationseinheiten mit Immobilienaufgaben regle.

Wiener Immobilienkommission

8.1 (1) Als Teil zur Umsetzung der Immobilienstrategie der Stadt Wien richtete der Bürgermeister der Stadt Wien mit Erlass vom 26. März 2014 (Wirksamkeit ab 1. April 2014) die WIMMOK²⁰ ein. Sie diente als Gremium zur Konsensfindung in immobilienbezogenen Einzelfallentscheidungen, die nicht anhand der Immobilienstrategie der Stadt Wien auf Ebene der für das Immobilienmanagement zuständigen Dienststelle oder der Bereichsleitung für Immobilienstrategie getroffen werden konnten.

Bei Nichteinigung im Rahmen der WIMMOK konnte sie mit Stimmenmehrheit eine begründete Empfehlung an den Bürgermeister abgeben (§ 6 Abs. 2 der Geschäftsordnung für den Magistrat der Stadt Wien). Außerdem konnte die WIMMOK Empfehlungen in Immobilienangelegenheiten, insbesondere zur Weiterentwicklung der Immobilienstrategie der Stadt Wien, abgeben.

(2) Die Tätigkeit der WIMMOK sollte auf Grundlage des Erlasses vom März 2014 anhand einer Geschäftsordnung geregelt werden. Die Geschäftsstelle der WIMMOK sollte die Geschäftsordnung der WIMMOK vorbereiten.

Für die WIMMOK bestand zur Zeit der Gebarungsüberprüfung keine Geschäftsordnung. Seit dem Inkrafttreten des Erlasses zur Einrichtung der WIMMOK (März 2014) bis zur Gebarungsüberprüfung an Ort und Stelle hatte die WIMMOK nicht getagt.

8.2 Der RH kritisierte, dass – entgegen der Vorgabe im entsprechenden Erlass – die WIMMOK nach mehr als einem Jahr seit ihrer Einrichtung noch über keine Geschäftsordnung verfügte und auch noch nicht getagt hatte.

²⁰ WIMMOK – stimmberechtigte Mitglieder:
– der Magistratsdirektor (Vorsitz),
– der amtsführende Stadtrat der Geschäftsgruppe mit der für das Immobilienmanagement zuständigen Dienststelle,
– der amtsführende Stadtrat für Stadtentwicklung und –planung,
– der amtsführende Stadtrat für Finanzen und die WIENER STADTWERKE Holding AG,
– der vom jeweiligen immobilienbezogenen Einzelfall allenfalls zusätzlich betroffene und beizuziehende amtsführende Stadtrat

WIMMOK – beratende Mitglieder ohne Stimmrecht:
– der Bereichsdirektor für Organisation und Sicherheit,
– der Planungsdirektor,
– der Finanzdirektor,
– der Bereichsleiter für Immobilienstrategie

Er empfahl der Stadt Wien, auf die Aufnahme der Tätigkeit der WIMMOK – auf Basis einer ehestens zu erarbeitenden Geschäftsordnung – hinzuwirken. Dies nicht zuletzt deshalb, weil die WIMMOK das höchste immobilienstrategische Gremium innerhalb der Verwaltung der Stadt Wien war, dem insbesondere bei Dissens in Immobilienfragen auf der Verwaltungsebene (Magistratsabteilungen) eine wesentliche Funktion zur sachgerechten Vorbereitung der Letztentscheidung durch den Bürgermeister der Stadt Wien zukam.

8.3

Laut Stellungnahme der Stadt Wien komme der WIMMOK die Aufgabe zu, bei Dissens in Immobilienfragen auf der Verwaltungsebene einen abschließenden Versuch einer Einigung herbeizuführen und – falls dies nicht gelinge – die erforderlichen Grundlagen für die Letztentscheidung durch den Bürgermeister vorzubereiten. Die Notwendigkeit eines derartigen Tätigwerdens der WIMMOK habe sich bis dato noch nicht ergeben. Ein entsprechender Entwurf der Geschäftsordnung für die WIMMOK liege vor, sodass diese in der ersten Sitzung der Kommission beschlossen werden könne.

Rechtsgrundlagen für Liegenschaftsverkäufe

9

(1) Die Wiener Stadtverfassung regelte die Zuständigkeit für die Genehmigung von Liegenschaftstransaktionen (Erwerb, Veräußerung, Verpfändung und Tausch) in Abhängigkeit vom Preis (Grundstückswert, Tauschwert):

- Sofern der Preis eine durch die Wiener Stadtverfassung festgelegte Wertgrenze²¹ (z.B. 2014: 340.000 EUR) überschritt, bedurften Liegenschaftstransaktionen der Zustimmung des Gemeinderats. Für die Abstimmungen im Gemeinderat war wegen der Bedeutung der Angelegenheit ein erhöhtes Präsenzquorum vorgesehen.²²
- Sofern der Preis ein Zehntel der Wertgrenze (z.B. 2014: 34.000 EUR) überschritt, bedurften Liegenschaftstransaktionen der Zustimmung des zuständigen Gemeinderatsausschusses (Gemeinderatsausschuss für Wohnen, Wohnbau und Stadterneuerung).

²¹ Die Wertgrenze errechnete sich gemäß § 88 Abs. 1 lit. e der Wiener Stadtverfassung jährlich neu, indem 0,06 v.T. des Voranschlagansatzes „Ertragsanteile an den gemeinschaftlichen Bundesabgaben“ im jeweils letzten vom Gemeinderat festgestellten Voranschlag auf volle 1.000 EUR aufgerundet wurden. Die Magistratsdirektion gab jährlich eine Tabelle mit den entsprechend geänderten Zuständigkeitsgrenzen heraus (Erlässe der Magistratsdirektion).

²² Gemäß § 25 Abs. 2 der Wiener Stadtverfassung ist für die Veräußerung, Verpfändung oder den Tausch von unbeweglichem Vermögen (im Falle des Überschreitens der Wertgrenze) die Anwesenheit von wenigstens der Hälfte der Gemeinderatsmitglieder erforderlich.

- Liegenschaftstransaktionen zu einem geringeren Preis genehmigte der Magistrat der Stadt Wien ohne Befassung des Gemeinderats bzw. des Gemeinderatsausschusses.

Vor der Liegenschaftstransaktion waren die Bezirksvorsteher anzuhören, deren Interessen dadurch berührt werden konnten.²³

(2) Gemäß der Geschäftseinteilung des Magistrats oblagen die Veräußerung bebauter und unbebauter städtischer Liegenschaften einschließlich der damit in Verbindung stehenden Ausfertigung grundbuchsfähiger Vertrags- und sonstiger Urkunden und die Abwicklung dieser Verträge bis zur grundbücherlichen Durchführung in der Regel der MA 69 (siehe schon **TZ 3**).

Liegenschaftsverkäufe allgemein

Übersicht

10

Der RH gliederte die überprüften Liegenschaftsverkäufe (siehe **TZ 1** sowie die Übersicht im Anhang) nach sieben Themenblöcken; die allgemeinen, vom Einzelfall abstrahierbaren Prüfungsfeststellungen und Empfehlungen dazu sind in **TZ 11** bis **TZ 24** dargestellt, spezifische Feststellungen und Empfehlungen zu einzelnen Liegenschaftsverkäufen in den **TZ 26** ff.:

1. öffentliches Bietverfahren (**TZ 11**),
2. Bauträgerauswahlverfahren (**TZ 12, TZ 13**),
3. Gutachten (**TZ 14**),
4. Nachbesserungsvereinbarungen (**TZ 15**),
5. Baurechtsbelastungen (**TZ 16**):
 - a) Einzelbaurechte (**TZ 17, TZ 18**),
 - b) Genossenschaftliche Baurechte (**TZ 19, TZ 20**),
6. unentgeltliche Übertragungen von Liegenschaften der Stadt Wien an den Wohnfonds Wien (**TZ 21**),

²³ Wirkungsbereich gemäß §§ 103 f der Wiener Stadtverfassung

7. Kleingärten (TZ 22, TZ 23, TZ 24).

Öffentliches Bietverfahren

11.1 (1) Die nachfolgende Tabelle zeigt, dass in den 23 vom RH überprüften Liegenschaftsverkäufen in einem Fall ein öffentliches Bietverfahren zur Anwendung kam:

Tabelle 2: Überprüfte Liegenschaftsverkäufe – öffentliches Bietverfahren

lfd. Nr.	Jahr	Katastralgemeinde	Fläche in m ²	Öffentliches Bietverfahren	TZ
1	2005	Auhof/Weidlingau	37.160	nein	34
2	2006	Aspern	1.451	nein	28
3	2006	Hirschstetten	1.593	nein	26
4	2006	Breitenlee	22.529	nein	35
5	2007	Landstraße	1.957	nein	30
6	2007	Innere Stadt	4.858	ja	32
7	2007	Albern	17.144	nein	39
8	2008	Leopoldstadt	10.088	nein	– ¹
9	2009	Hütteldorf	1.486	nein	40
10	2009	Inzersdorf	28.809	nein	37
11	2010	Kagran	5.073	nein	36
12	2010	verschiedene	133.884	nein	21
13	2011	Hütteldorf	1.503	nein	– ¹
14	2011	Favoriten	7.151	nein	13/33
15	2012	Klosterneuburg	2.433	nein	41
16	2012	Gersthof	8.053	nein	31
17	2013	Strebersdorf	4.406	nein	13/33
18	2013	Gerasdorf	62.995	nein	42
19	2014	Hirschstetten	1.504	nein	27
20	2014	Hirschstetten	1.476	nein	29
21	2014	Josefstadt	1.207	nein	38
22	2014	Wien 19 ²	–	nein	24
23	2014	Wien 22 ³	–	nein	24

¹ Einige der überprüften Liegenschaftsverkäufe gaben dem RH keinen Anlass zu weiteren Feststellungen und finden sich deshalb nicht in den Einzelfeststellungen.

² KGA Hackenberg, Am Neustiftblick

³ KGA Maschanzka, Nähe Strandbad Stadlau
KGA Franz Siller, Wehrbrückenstraße
KGA Seerose, Dampfschiffhafen/Hubertusdamm
KGA Himmelteich, Röbblinggasse/Wolfgang Mühlwanger Straße

Quelle: RH

(2) Im Zeitraum 2005 bis 2014 genehmigten die je nach der Höhe des vereinbarten Preises zuständigen Organe der Stadt Wien (Gemeinderat bzw. Gemeinderatsausschuss Wohnen, Wohnbau und Stadterneuerung oder Magistrat der Stadt Wien) insgesamt 3.400 Verkäufe von unbeweglichem Vermögen.

Diese Verkäufe untergliederten sich wie folgt:

Tabelle 3: Übersicht – Liegenschaftsverkäufe (2005 bis 2014)

Anzahl	Typ des Verkaufs	in %
2.160	Verkäufe von Kleingärten (inkl. Gartensiedlungsgebiete/Baulose)	64
840	Verkäufe im Zusammenhang mit Baureifgestaltungen (Abtretungsflächen, Einbeziehungsflächen usw.) bzw. sonstige Arrondierungen und Einbeziehungen oder Grundbereinigungen	25
79	Verkäufe ¹ von Stammliegenschaften an die jeweiligen Bauberechtigten	2
321	sonstige Veräußerungen, insbesondere Veräußerungen von (nicht mit Baurechten belasteten) Liegenschaften ² nach Durchführung eines Bietverfahrens, eines Bauträgerwettbewerbs oder einer Bewertung durch Sachverständige	9
3.400		100

¹ im Zeitraum 2006 bis 2014 genehmigte Verkäufe

² ausgenommen Kleingärten, Gartensiedlungsgebiete

Quellen: MA 69; RH

Von den 321 sonstigen Veräußerungen erfolgten unter anderem acht in Zusammenhang mit vom Wohnfonds Wien durchgeführten Bauträgerwettbewerben und 67 im Wege von öffentlichen Bietverfahren²⁴ (von der Stadt Wien als Meistbieterverfahren bezeichnet). Diese 67 Bietverfahren unterzog der RH – ungeachtet der in Tabelle 2 aufgelisteten Liegenschaftsverkäufe – einer Überprüfung hinsichtlich des Ablaufs (siehe nachstehend (3)).

Die Stadt Wien führte hinsichtlich der übrigen in Tabelle 3 aufgelisteten Verkaufstypen kein öffentliches Bietverfahren durch.

(3) Die Europäische Kommission beschrieb in einer Mitteilung vom Juli 1997²⁵ Verfahrensgrundsätze für Verkäufe von Bauten und Grundstücken der öffentlichen Hand. Sofern die öffentliche Hand die Verfahrensgrundsätze befolgt, enthält die Transaktion grundsätzlich keine Elemente einer staatlichen Beihilfe. Gemäß einem dieser Verfahrensgrundsätze sind Angebote in einem allgemeinen Bietverfahren hinreichend zu publizieren. Eine hinreichende Publikation liegt vor, wenn das Angebot über einen längeren Zeitraum (zwei Monate und mehr) mehrfach in der nationalen Presse, Immobilienanzeigern oder sonstigen geeigneten Veröffentlichungen

²⁴ Das sind rd. 2 % der durchgeführten Verkäufe bzw. rd. 21 % der sonstigen Veräußerungen.

²⁵ ABl. Nr. C 209 vom 10. Juli 1997: Mitteilung der Kommission betreffend Elemente staatlicher Beihilfe bei Verkäufen von Bauten oder Grundstücken durch die öffentliche Hand

und durch Maklerinnen bzw. Makler, die für eine große Anzahl potenzieller Käufer tätig sind, bekanntgemacht wurde und so allen potenziellen Käuferinnen bzw. Käufern zur Kenntnis gelangen konnte.

Die MA 69 machte die öffentlichen Bietverfahren auf der Internet-Seite der Stadt Wien „www.wien.gv.at“ unter „Grundstücke und Liegenschaften der Stadt“ bekannt. Sie schaltete zusätzlich (einmalig) Inserate in drei verschiedenen nationalen Printmedien. In zumindest einem der 67 vom RH überprüften Bietverfahren war nicht dokumentiert, dass die MA 69 ein Inserat in Printmedien schaltete.

Wurden Liegenschaften veräußert, die wegen ihres großen Werts für europaweit oder international tätige Investoren von Interesse sein konnten, so nahm die MA 69 keine zusätzlichen Veröffentlichungen in regelmäßig international beachteten Publikationen vor. Dies betraf die Bietverfahren betreffend ein ehemaliges Amtsgebäude der Stadt Wien in Wien 9, Währinger Straße (Bietverfahren aus dem Jahr 2007, Verkaufspreis 3,50 Mio. EUR) und ein Baugrundstück in Wien 5, Gaudenzdorfer Gürtel (Bietverfahren aus dem Jahr 2006, Verkaufspreis rd. 2,05 Mio. EUR).

In zumindest zwei Fällen erschienen die Inserate fünf Monate oder länger vor dem Versteigerungstermin, sodass nicht sichergestellt war, dass sämtliche im Versteigerungszeitpunkt am Erwerb der Liegenschaft interessierte Personen davon Kenntnis erlangen konnten. Die Verständigung über den Versteigerungstermin erfolgte teilweise erst mehrere Monate später und erging an jene Personen, die bis dahin ein Angebot gelegt oder auf sonstige Weise ihr Interesse am Erwerb bekundet hatten. Dies betraf insbesondere die Bietverfahren über eine Liegenschaft in Wien 16, Wichtelgasse (Inserate im Oktober 2003, Versteigerung im Mai 2005) und über eine Liegenschaft in Wien 14, Steinbruchstraße (Inserate im Juni 2005, Versteigerung im Dezember 2005).

(4) Es existierten keine verbindlichen Richtlinien der Stadt Wien, die eine der Mitteilung der Europäischen Kommission entsprechende Vorgangsweise sichergestellt hätten. Insbesondere war nicht sichergestellt, dass Liegenschaftsveräußerungen in öffentlichen Bietverfahren oder nach Einholung eines Gutachtens eines unabhängigen Sachverständigen zu erfolgen hatten und dass ein tatsächlich abgegebenes höheres Angebot der Wertermittlung durch das Gutachten einer bzw. eines Sachverständigen vorzuziehen war.²⁶ Die Immobilienstrategie der Stadt Wien enthielt zur Vorgangsweise bei der Veräußerung von Liegenschaften keine Bestimmungen.

11.2

Der RH kritisierte, dass die Stadt Wien die Mehrzahl der Liegenschaftsverkäufe nicht in öffentlichen Bietverfahren durchführte.

²⁶ siehe zur Maßgeblichkeit eines tatsächlich abgegebenen höheren Angebots das Urteil des EuGH vom 24. Oktober 2013 in den Rechtssachen C-214/12 P, C-215/12 P und C-223/12 P

Der RH empfahl der Stadt Wien, beim Verkauf von Liegenschaften vorzugsweise die Grundsätze des öffentlichen Bietverfahrens anzuwenden. Damit würden möglichst viele am Markt befindliche Interessenten angesprochen und sowohl der Wettbewerb zwischen den Interessenten als auch die Transparenz des Verkaufsverfahrens sichergestellt. Das Einnahmepotenzial könnte dadurch bestmöglich ausgeschöpft werden. Durch die Marktmechanismen der Preisbildung würde auch die Bedeutung von Bewertungsgutachten auf die Festlegung eines Mindestverkaufspreises fokussiert.

Der RH kritisierte außerdem, dass die MA 69 nicht in sämtlichen im Zeitraum 2005 bis 2014 durchgeführten öffentlichen Bietverfahren die in der Mitteilung der Europäischen Kommission beschriebene Vorgangsweise einhielt. In zumindest zwei Fällen schaltete die MA 69 Inserate über die beabsichtigten Veräußerungen fünf Monate oder noch länger vor dem tatsächlichen Versteigerungstermin, sodass eine Kenntnisnahme durch alle zum Zeitpunkt der Versteigerung interessierten Personen nicht gewährleistet war. Überdies war die Bekanntmachung in Printmedien (Schalten von Inseraten) in einem Fall nicht dokumentiert. Die Publizität der Bietverfahren entsprach daher in mindestens drei Fällen nicht den Anforderungen der Mitteilung der Europäischen Kommission.

Überdies entsprach die Vorgangsweise bei zwei Veräußerungen, die wegen ihres großen Werts für europaweit oder international tätige Investoren von Interesse sein konnten, nicht den Anforderungen der Mitteilung der Europäischen Kommission, weil die MA 69 keine zusätzlichen Veröffentlichungen in regelmäßig international beachteten Publikationen vornahm.

Der RH empfahl der Stadt Wien und insbesondere der MA 69, die Veräußerung von Liegenschaften in öffentlichen Bietverfahren gemäß der Mitteilung der Europäischen Kommission zu publizieren, insbesondere

- die beabsichtigten Veräußerungen in zeitlicher Nähe zum Versteigerungstermin bzw. einem allfälligen Endtermin für die verbindliche Angebotslegung in Printmedien zu publizieren und
- Veräußerungen, die für europaweit oder international tätige Investoren von Interesse sein können, zusätzlich in regelmäßig international beachteten Publikationen zu veröffentlichen.

Der RH kritisierte weiters, dass die Stadt Wien – mit Ausnahme von Zuständigkeitsbestimmungen – keine verbindlichen Regelungen über die Vorgangsweise bei Liegenschaftsveräußerungen getroffen hatte. Insbesondere war eine der Mitteilung der Europäischen Kommission entsprechende Vorgangsweise nicht sichergestellt.

Der RH vermisste diesbezüglich Bestimmungen in der Immobilienstrategie der Stadt Wien, wonach bei nicht mehr für öffentliche Zwecke benötigten Liegenschaften eine Veräußerung mit höchstmöglichem Erlös vorzusehen war.

Der RH empfahl der Stadt Wien, die Einhaltung der in der Mitteilung der Europäischen Kommission beschriebenen Vorgangsweise bei Liegenschaftsveräußerungen durch intern verbindliche Richtlinien sicherzustellen. Diese Richtlinien sollten einen Bestandteil der Immobilienstrategie der Stadt Wien bilden und die Veräußerung der für öffentliche Zwecke nicht mehr benötigten Liegenschaften zum höchstmöglichen Erlös – unter Beachtung der Grundsätze der Transparenz und des Wettbewerbs der Bieter – sicherstellen.

11.3

Laut Stellungnahme der Stadt Wien werde von der MA 69 derzeit ein bereits bestehender Prozess „Bieterverfahren“ unter Berücksichtigung der „Mitteilung der Europäischen Kommission betreffend Elemente staatlicher Beihilfe bei Verkäufen von Bauten oder Grundstücken durch die öffentliche Hand“ evaluiert, wobei auch der Themenbereich „Publizierung“ berücksichtigt werde. Gemäß diesem Prozess sollen aufgrund eines entsprechend öffentlich publizierten, allgemeinen Bietverfahrens Liegenschaften zum Verkauf kommen.

Liegenschaftsveräußerungen würden – bis auf jene des Wiener Krankenanstaltenverbundes, von Wiener Wohnen und von Wien-Kanal – generell durch die MA 69 durchgeführt. Ein transparenter und gleichlautender Ablauf sei somit gewährleistet.

Durch den oben erwähnten Prozess werde auch der Empfehlung des RH zu einer „internen verbindlichen Richtlinie“ bei Veräußerungen Rechnung getragen.

Bauträgerauswahlverfahren

12.1

(1) Die nachfolgende Tabelle zeigt, dass bei fünf der 23 vom RH überprüften Liegenschaftsverkäufe ein Bauträgerauswahlverfahren²⁷ zur Anwendung kam:

²⁷ Bauträgerauswahlverfahren umfassen die Auswahl von Bauträgern nach Bauträgerwettbewerben durch Juryentscheidung und die Auswahl von Bauträgern im Rahmen der „Call Wohnbauinitiative 2011“.

Tabelle 4: Überprüfte Liegenschaftsverkäufe – Bauträgerauswahlverfahren

lfd. Nr.	Jahr	Katastralgemeinde	Fläche in m ²	Bauträgerauswahlverfahren	TZ
1	2005	Auhof/Weidlingau	37.160	nein	34
2	2006	Aspern	1.451	nein	28
3	2006	Hirschstetten	1.593	nein	26
4	2006	Breitenlee	22.529	ja	35
5	2007	Landstraße	1.957	nein	30
6	2007	Innere Stadt	4.858	nein	32
7	2007	Albern	17.144	nein	39
8	2008	Leopoldstadt	10.088	ja	– ¹
9	2009	Hütteldorf	1.486	nein	40
10	2009	Inzersdorf	28.809	nein	37
11	2010	Kagran	5.073	ja	36
12	2010	verschiedene	133.884	nein	21
13	2011	Hütteldorf	1.503	nein	– ¹
14	2011	Favoriten	7.151	ja	13/33
15	2012	Klosterneuburg	2.433	nein	41
16	2012	Gersthof	8.053	nein	31
17	2013	Strebersdorf	4.406	ja	13/33
18	2013	Gerasdorf	62.995	nein	42
19	2014	Hirschstetten	1.504	nein	27
20	2014	Hirschstetten	1.476	nein	29
21	2014	Josefstadt	1.207	nein	38
22	2014	Wien 19 ²	–	nein	24
23	2014	Wien 22 ³	–	nein	24

¹ Einige der überprüften Liegenschaftsverkäufe gaben dem RH keinen Anlass zu weiteren Feststellungen und finden sich deshalb nicht in den Einzelfeststellungen.

² KGA Hackenberg, Am Neustiftblick

³ KGA Maschanzka, Nähe Strandbad Stadlau
KGA Franz Siller, Wehrbrückenstraße
KGA Seerose, Dampfschiffhafen/Hubertusdamm
KGA Himmelteich, Röbbelingasse/Wolfgang Mühlwanger Straße

Quelle: RH

(2) Der Wohnfonds Wien führte in Kooperation mit der MA 69 Bauträgerwettbewerbe durch²⁸. Die Bewertung der eingereichten Projekte erfolgte durch ein Beurteilungsgremium nach den Kriterien Architektur, Ökologie und Ökonomie (insbesondere Gesamtbaukosten, bautechnische Qualität, Eigenmittelaufwand für die Bewohner, monatliche Belastung für die Bewohner und längerfristige Betrachtung der Nutzungskosten).

²⁸ An einzelnen Auswahlverfahren wirkte auch Wiener Wohnen mit.

Die Verkaufspreise waren laut Angaben der Stadt Wien so kalkuliert, dass die „Angemessenheit der Preise der Baugrundstücke“ im Sinne von § 5 Z 1 des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes²⁹ (**WWFSG 1989**) gewährleistet war. Daraus ergab sich ein höchstens zulässiger Verkaufspreis für die Stadt Wien von 235 EUR pro m² Nutzfläche, wobei die Lagequalität aufgrund des gestiegenen Preisniveaus der Grundstücke nicht mehr von Bedeutung war.³⁰

Die Verkaufspreise der Liegenschaften waren in den Ausschreibungsbedingungen grundsätzlich festgelegt und unveränderlich. Sie sahen eine Erhöhung des Verkaufspreises lediglich für den Fall vor, dass ein Projekt freifinanzierte Anteile enthielt, d.h. eine teilweise Realisierung ohne Inanspruchnahme von Wohnbauförderung erfolgte.³¹

(3) Die solcherart festgelegten Verkaufspreise lagen bei dem Projekt „Holzbau in der Stadt“ (Nr. 11 in Tabelle 4) unter dem Verkehrswert der Liegenschaft (**TZ 36**). Die MA 69 schätzte die (höheren) Verkehrswerte der Liegenschaft anhand der in vergleichbaren Lagen auf dem freien Markt erzielbaren Preise pro m² und stellte diese dem (niedrigeren) Preis gemäß dem WWFSG 1989 gegenüber. Eine detaillierte Ermittlung des Verkehrswerts der betroffenen Liegenschaften anhand sämtlicher wertbestimmenden Umstände erfolgte nicht.

12.2

Der RH kritisierte, dass die Stadt Wien Liegenschaften im Zuge von Bauträgerauswahlverfahren teilweise erheblich unter den von ihr angenommenen Verkehrswerten veräußerte. Die Differenz zum Verkehrswert stellte sie im Einzelnen nicht nachvollziehbar dar (siehe im Detail **TZ 36**). Demnach war nicht ausreichend transparent und nicht nachvollziehbar, welche Mindererlöse aus der Veräußerung der Liegenschaften für Zwecke des geförderten Wohnbaus im Sinne des WWFSG 1989 resultierten. Wirtschaftlich betrachtet entsprachen die der Stadt Wien durch den reduzierten Verkaufspreis entgangenen Einnahmen einer nicht ausgewiesenen Wohnbauförderung.

²⁹ LGBl. Nr. 19/1989 i.d.g.F.

³⁰ Da die von den Wohnungsmietern aufzubringenden Eigenmittel nach ständig geübter Praxis 300 EUR pro m² nicht übersteigen durften, konnte der Bauträger im Anwendungsbereich des WWFSG 1989 keinen Ankaufspreis (für den Ankauf der Liegenschaft von der Stadt Wien, dem Wohnfonds Wien oder von Privaten) leisten, der 235 EUR pro m² Nutzfläche überschritt. Aufgrund des gestiegenen Preisniveaus der Grundstücke wurde dieser Ankaufspreis auch bei Grundstücken mit geringerer Lagequalität erreicht. Ausnahmen von dieser Höchstgrenze bestanden für kleinteilige Bebauungsformen mit privat nutzbaren Gärten. Diesbezüglich konnten höhere Grundkosten akzeptiert werden, die den Eigenmittelanteil der Mieter erhöhten.

³¹ In einzelnen Projekten war für den Fall der Errichtung freifinanzierter Anteile anstatt einer Nachbesserung eine Entlastung der geförderten Flächen aus den Mehrerlösen vorgesehen.

Der RH empfahl der Stadt Wien, jene Mindererlöse, die aus der Veräußerung der Liegenschaften zu einem unter dem Verkehrswert liegenden Preis für Zwecke des geförderten Wohnbaus (im Sinne des WWFSG 1989) resultierten, im Antrag an den Gemeinderat transparent und nachvollziehbar darzustellen.

- 12.3** Die Stadt Wien teilte in ihrer Stellungnahme mit, künftig jene Mindererlöse, die aus der Veräußerung der Liegenschaften zu einem unter dem Verkehrswert liegenden Preis für Zwecke des geförderten Wohnbaus im Sinne des Wiener Wohnbauförderungs- und Sanierungsgesetzes 1989 resultieren würden, im Antrag an den Gemeinderat transparent und nachvollziehbar darzustellen.

Exkurs: „Call Wohnbauinitiative 2011“ (Bauträgerauswahlverfahren)

- 13.1** (1) Der infolge kontinuierlicher Zuwanderung erhöhte Wohnungsbedarf veranlasste die Stadt Wien zur Wohnbauinitiative 2011, um die Bereitstellung leistbarer Wohnungen an die Wiener Bevölkerung zu gewährleisten. Mit dem „Call“ lud die Stadt Wien Konsortien ein, an dieser Wohnbauinitiative teilzunehmen. Die Teilnahme war ausschließlich Konsortien zugänglich, die aus Unternehmen zweier Kategorien (Wohnungsunternehmen und Finanzinstitutionen) bestanden.

(2) Die Konsortien hatten auf den von der Stadt Wien erworbenen und den selbst eingebrachten Flächen die Errichtung von mindestens 1.000 (maximal jedoch 3.000) Wohneinheiten mit einer Nutzfläche von durchschnittlich 65 m² bis 75 m² anzubieten. Die Konsortien konnten im März und April 2011 ihr Interesse schriftlich bekunden unter der Darlegung bestimmter Mindestvoraussetzungen (z.B. Kindergärten, ökologische Bauweise, Freiraumkonzept) und Auswahlkriterien (z.B. verwaltete Wohnungen, erfolgreiche Teilnahme an Bauträgerwettbewerben, langfristig in der Wohnungsfinanzierung eingesetzte Eigenmittel, Eigenkapitalquote, Bereitschaft zur Einbringung eigener geeigneter Liegenschaften zu mit den Liegenschaften der Stadt Wien vergleichbaren Konditionen).

Sieben Konsortien bekundeten ihr Interesse, wovon zwei die Call-Bedingung der Errichtung von 1.000 Wohnungen nicht erfüllten. Die Stadt Wien bewertete die Auswahlkriterien³² nach Qualität und Umfang und teilte ihre (eigenen) verfügbaren Liegenschaften nach der von ihr vorgenommenen Reihung zu.

(3) Die Stadt Wien stellte für den Wohnbau geeignete Grundstücke zu einem Kaufpreis von 235 EUR pro m² vermietbarer Nutzfläche zum Erwerb aus Eigenmitteln durch die teilnehmenden Konsortien bereit.

³² z.B. verwaltete Wohnungen; Eigenkapitalquote; Bereitschaft, eine Liegenschaft zu vergleichbaren Konditionen einzubringen

Darüber hinaus stellte die Stadt Wien Finanzierungsmittel für die Errichtung von bis zu 7.500 Wohneinheiten im Ausmaß von 800 EUR pro m² Nutzfläche inkl. der Errichtung von Kindergärten zur Verfügung. Dadurch sollten die Call-Teilnehmer für die Bereitstellung von Wohnraum zu reduzierten Mieten bzw. unter Beachtung von Mietzinsobergrenzen sorgen.

Während der Laufzeit der Kapitalbereitstellung durch die Stadt Wien waren die teilnehmenden Konsortien zu Mietobergrenzen verpflichtet.³³

(4) Für ein im Rahmen der „Call Wohnbauinitiative 2011“ von der Stadt Wien an eine gewerbliche Bauträgerin verkauft Grundstück (TZ 33) enthielt der Kaufvertrag keine ausdrückliche Verpflichtung der Käuferin zu betraglich bestimmten Mietzinsobergrenzen. Er hielt lediglich fest, dass die Käuferin das Grundstück zur Errichtung eines Wohnbauvorhabens im Sinne der „Call Wohnbauinitiative 2011“ erwarb, und verpflichtete die Käuferin, Wohnungen im Sinne der „Call Wohnbauinitiative 2011“ zu errichten.

Ebenfalls im Rahmen der „Call Wohnbauinitiative 2011“ verkaufte die Stadt Wien eine 7.151 m² große Liegenschaft um rd. 3,55 Mio. EUR (235 EUR pro m² Nutzfläche bei angenommenen 15.120 m² Nutzfläche). Für jeden mehr errichteten m² Nutzfläche wurde eine Nachzahlung von 235 EUR vereinbart. Für nicht im Sinne dieser Wohnbauinitiative errichtete Wohnnutzflächen hatte die Käuferin eine Nachzahlung von 65 EUR pro m² zu leisten, wenn sie innerhalb der angenommenen gesamten Nutzfläche von 15.120 m² lagen, bzw. 300 EUR pro m², wenn sie über dieses Ausmaß hinausgingen.

13.2

Wenngleich die Stadt Wien mittels der „Call Wohnbauinitiative 2011“ mit einem geringen eigenen Kapitaleinsatz Wohnbauten mit günstigen Mieten auch auf den Grundstücken gewerblicher Bauträger ermöglichte, sah der RH ein Spannungsfeld zwischen dem Ziel nachhaltig günstiger Mieten und der nur während der Laufzeit der Kapitalbereitstellung durch die Stadt Wien geltenden Verpflichtung der Bauträger zu Mietobergrenzen.

Der RH empfahl der Stadt Wien, bei den im Rahmen der „Call Wohnbauinitiative 2011“ errichteten Wohnungen die Höhe der Mieten und deren Entwicklung nach Ablauf der Kapitalbereitstellung unter Berücksichtigung der Immobilienstrategie zu überprüfen; dies insbesondere in jenen Fällen, in denen die Stadt Wien im Rahmen der „Call Wohnbauinitiative 2011“ Grundstücke erheblich unter deren Verkehrswert verkaufte.

³³ Variante 1: maximale Nettomieten von 6,10 EUR pro m² Nutzfläche zuzüglich Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag bei Eigenmitteln der Mieter von 150 EUR je m² Nutzfläche; Variante 2: maximale Nettomieten von 4,75 EUR pro m² Nutzfläche zuzüglich Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag bei Eigenmitteln der Mieter von 500 EUR je m² Nutzfläche

Der RH kritisierte, dass der Kaufvertrag, mit dem die Stadt Wien im Rahmen der „Call Wohnbauinitiative 2011“ ein Grundstück an eine gewerbliche Bauträgerin verkaufte, keine ausdrückliche Verpflichtung der Käuferin zu betraglich bestimmten Mietzinsobergrenzen, sondern nur Verweisungen auf den Sinn der „Call Wohnbauinitiative 2011“ enthielt.

Der RH empfahl der Stadt Wien, künftig in Kaufverträge für im Rahmen der „Call Wohnbauinitiative 2011“ von der Stadt Wien an Bauträger verkaufte Grundstücke eine ausdrückliche Verpflichtung der Käuferinnen bzw. Käufer zu betraglich bestimmten Mietzinsobergrenzen aufzunehmen.

13.3 Laut Stellungnahme der Stadt Wien werde sich die MA 69 beim Abschluss von Kaufverträgen mit Bauträgern im Rahmen von Bauträgerauswahlverfahren (z.B. bei Wohnbauinitiativen) die Einhaltung der vereinbarten Mietzinsobergrenzen vertraglich ausbedingen. Im Zusammenhang mit der „Wohnbauinitiative 2015“ sei dies bei den Rahmenbedingungen bereits wie folgt berücksichtigt worden:

Der Abschluss von Zusatzvereinbarungen während der Laufzeit der Kapitalbereitstellung, wonach für die Zeit nach der Kapitalbereitstellung Mietern höhere Entgeltbestandteile als die in den Rahmenbedingungen für zulässig erklärten vorgeschrieben werden können, sei unzulässig. Dadurch solle sich bei bestehenden Mietverträgen auch nach Ablauf der Kapitalbereitstellung nichts an der verpflichtenden Mietpreisbindung ändern.

Gutachten

14.1 (1) Die nachfolgende Tabelle zeigt, dass bei 21 der 23 vom RH überprüften Liegenschaftsverkäufe die Liegenschaftsbewertung mittels eines Gutachtens erstellt wurde:

Tabelle 5: Überprüfte Liegenschaftsverkäufe – Gutachten

lfd. Nr.	Jahr	Katastralgemeinde	Fläche in m ²	Gutachten (intern/extern)	TZ
1	2005	Auhof/Weidlingau	37.160	nein	34
2	2006	Aspern	1.451	ja (intern)	28
3	2006	Hirschstetten	1.593	ja (intern)	26
4	2006	Breitenlee	22.529	ja (intern)	35
5	2007	Landstraße	1.957	ja (extern)	30
6	2007	Innere Stadt	4.858	ja (extern)	32
7	2007	Albern	17.144	ja (intern)	39
8	2008	Leopoldstadt	10.088	ja (intern)	– ¹
9	2009	Hütteldorf	1.486	ja (extern)	40
10	2009	Inzersdorf	28.809	ja (intern)	37
11	2010	Kagran	5.073	ja (intern)	36
12	2010	verschiedene	133.884	nein	21
13	2011	Hütteldorf	1.503	ja (extern)	– ¹
14	2011	Favoriten	7.151	ja (intern)	13/33
15	2012	Klosterneuburg	2.433	ja (intern+extern)	41
16	2012	Gersthof	8.053	ja (extern)	31
17	2013	Strebersdorf	4.406	ja (intern)	13/33
18	2013	Gerasdorf	62.995	ja (intern)	42
19	2014	Hirschstetten	1.504	ja (intern)	27
20	2014	Hirschstetten	1.476	ja (intern)	29
21	2014	Josefstadt	1.207	ja (intern+extern)	38
22	2014	Wien 19 ²	–	ja (intern)	24
23	2014	Wien 22 ³	–	ja (intern)	24

¹ Einige der überprüften Liegenschaftsverkäufe gaben dem RH keinen Anlass zu weiteren Feststellungen und finden sich deshalb nicht in den Einzelfeststellungen.

² KGA Hackenberg, Am Neustiftblick

³ KGA Maschanzka, Nähe Strandbad Stadlau
KGA Franz Siller, Wehrbrückenstraße
KGA Seerose, Dampfschiffhafen/Hubertusdamm
KGA Himmelteich, Röbbelinggasse/Wolfgang Mühlwanger Straße

Quelle: RH

(2) Die MA 69 definierte einen internen Prozess über die Vorgangsweise bei Liegenschaftsverkäufen. Der Prozess – der insbesondere die Einbindung des Fachbereichs „Sachverständige“ (TZ 4) vorsah – war jedoch nicht verbindlich. Abweichungen waren möglich und zulässig, jedoch nicht zu dokumentieren.

(3) Bei allen prüfungsgegenständlichen Liegenschaftsverkäufen mit Gutachten externer Sachverständiger befassten sich die Sachverständigen der MA 69 mit den Gutachten der externen Sachverständigen. Sie bestätigten deren Plausibilität, un-

terließen aber nähere Ausführungen zur Begründung der Plausibilität; eine nachvollziehbare Überprüfung der Plausibilitätsbestätigung war daher erschwert.

- 14.2** Der RH würdigte die Definition eines internen Prozesses zur Vorgehensweise bei Liegenschaftsverkäufen als einen ersten Schritt zu einem nachvollziehbaren, die Eigentümerinteressen bestmöglich wahrenden Verkaufsprozess. Er wies jedoch kritisch darauf hin, dass der Prozess für die MA 69 nicht verbindlich war und ein Abweichen vom vorgegebenen Prozess – wie z.B. das Unterbleiben der Gutachtenserstellung als Grundlage für die Liegenschaftsbewertung – nicht dokumentiert wurde.

Er empfahl der Stadt Wien und insbesondere der MA 69, Abweichungen vom definierten Prozess bei Liegenschaftsverkäufen zu begründen und zu dokumentieren.

Der RH kritisierte weiters, dass die Sachverständigen der MA 69 nähere Ausführungen, warum sie ein Gutachten eines externen Sachverständigen für plausibel befanden, unterließen und dadurch eine nachvollziehbare Überprüfung der Beurteilung von Gutachten externer Sachverständiger erschwerten.

Der RH empfahl der Stadt Wien und insbesondere der MA 69, Gutachten von externen Sachverständigen in nachvollziehbarer Weise zu überprüfen, insbesondere die Bestätigung der Plausibilität zu begründen und nachvollziehbar zu dokumentieren.

- 14.3** Die Stadt Wien sagte in ihrer Stellungnahme zu, in Zukunft verstärkt Augenmerk auf eine entsprechende Dokumentation zu legen. Eine umfangreichere Prüfung der Gutachten externer Sachverständiger durch die MA 69 erfolge seit 2016.

Nachbesserungsvereinbarungen

- 15.1** (1) Die nachstehende Tabelle zeigt, dass bei zehn der 23 vom RH überprüften Liegenschaftsverkäufe die Kaufverträge Nachbesserungsvereinbarungen enthielten:

Tabelle 6: Überprüfte Liegenschaftsverkäufe – Nachbesserungsvereinbarungen

lfd. Nr.	Jahr	Katastralgemeinde	Fläche in m ²	Nachbesserungsvereinbarung vorhanden	TZ
1	2005	Auhof/Weidlingau	37.160	ja	34
2	2006	Aspern	1.451	nein	28
3	2006	Hirschstetten	1.593	ja	26
4	2006	Breitenlee	22.529	nein	35
5	2007	Landstraße	1.957	nein	30
6	2007	Innere Stadt	4.858	ja	32
7	2007	Albern	17.144	nein	39
8	2008	Leopoldstadt	10.088	nein	– ¹
9	2009	Hütteldorf	1.486	nein	40
10	2009	Inzersdorf	28.809	nein	37
11	2010	Kagran	5.073	ja	36
12	2010	verschiedene	133.884	nein	21
13	2011	Hütteldorf	1.503	nein	– ¹
14	2011	Favoriten	7.151	ja	13/33
15	2012	Klosterneuburg	2.433	ja	41
16	2012	Gersthof	8.053	ja	31
17	2013	Strebersdorf	4.406	ja	13/33
18	2013	Gerasdorf	62.995	nein	42
19	2014	Hirschstetten	1.504	nein	27
20	2014	Hirschstetten	1.476	nein	29
21	2014	Josefstadt	1.207	nein	38
22	2014	Wien 19 ²	–	ja	24
23	2014	Wien 22 ³	–	ja	24

¹ Einige der überprüften Liegenschaftsverkäufe gaben dem RH keinen Anlass zu weiteren Feststellungen und finden sich deshalb nicht in den Einzelfeststellungen.

² KGA Hackenberg, Am Neustiftblick

³ KGA Maschanzka, Nähe Strandbad Stadlau
KGA Franz Siller, Wehrbrückenstraße
KGA Seerose, Dampfschiffhafen/Hubertusdamm
KGA Himmelteich, Röbbelinggasse/Wolfgang Mühlwanger Straße

Quelle: RH

Die Kaufverträge für beispielsweise zwei nach einem Bauträgerauswahlverfahren verkaufte Liegenschaften (siehe näher **TZ 35**) enthielten keine Nachbesserungsvereinbarungen für den Fall, dass der Bauträger eine größere als im ausgewählten Projekt vorgegebene Wohnnutzfläche realisierte.

Der Verkauf einer rd. 17.000 m² großen landwirtschaftlich genutzten Fläche (siehe näher **TZ 39**) erfolgte ohne eine Nachbesserungsvereinbarung für den Fall einer späteren wertsteigernden Umwidmung (eines Teils) der Liegenschaft.

(2) Der RH hatte bereits in früheren Gebarungüberprüfungen wiederholt die Aufnahme von Nachbesserungsvereinbarungen in Liegenschaftskaufverträge empfohlen.³⁴

15.2

Der RH kritisierte, dass in einigen der prüfungsgegenständlichen Kaufverträgen keine Nachbesserungsvereinbarungen enthalten waren. Um an einer umwidmungsbedingten Wertsteigerung einer Liegenschaft zu partizipieren, erachtete es der RH als zweckmäßig, in Kaufverträge eine Nachbesserungsvereinbarung oder eine (aufschiebende) Bedingung aufzunehmen, wenn sich der Wert einer Liegenschaft nach dem Kauf z.B. durch eine Änderung des Flächenwidmungsplans, des Bebauungsplans oder der angenommenen Nettonutzflächen pro Nutzungsart erhöhen könnte. Wesentlich in diesem Zusammenhang war die Übertragung der in Kaufverträgen bedungenen Nachbesserungsvereinbarungen auf Rechtsnachfolger, um eine Teilung des Ertrags auch auf Rechtsnachfolger sicherzustellen, wenn sich im Nachhinein eine Wertsteigerung aufgrund einer Umwidmung oder besseren baulichen Ausnutzbarkeit ergibt.

Der RH empfahl der Stadt Wien, in Kaufverträgen – auch nach Baurägerauswahlverfahren – eine Nachbesserungsvereinbarung für den Fall einzuschließen, dass ein Bauräger eine größere als im ausgewählten Projekt vorgesehene Wohnnutzfläche realisiert.

15.3

Laut Stellungnahme der Stadt Wien würden zukünftig Bestimmungen, die eine wertgesicherte entsprechende Nachbesserung gewährleisten, generell in den Verträgen verankert sein.

Baurechtsbelastungen

Übersicht

16

Die nachfolgende Tabelle zeigt, bei welchen der 23 vom RH überprüften Liegenschaftsverkäufen Baurechtsbelastungen (Einzelbaurechte oder genossenschaftliche Baurechte) bestanden:

³⁴ zuletzt Bericht des RH „Liegenschaftstransaktionen der Landwirtschaftlichen Bundesversuchswirtschaften GmbH mit der Republik Österreich, der Stadt Wien und der Wirtschaftsagentur Wien“, Reihe Bund 2015/3, TZ 14

Tabelle 7: Überprüfte Liegenschaftsverkäufe – Baurechtsbelastungen

lfd. Nr.	Jahr	Katastralgemeinde	Fläche in m ²	Baurechtsbelastungen	TZ
1	2005	Auhof/Weidlingau	37.160	nein	34
2	2006	Aspern	1.451	ja	28
3	2006	Hirschstetten	1.593	ja	26
4	2006	Breitenlee	22.529	nein	35
5	2007	Landstraße	1.957	ja	30
6	2007	Innere Stadt	4.858	nein	32
7	2007	Albern	17.144	nein	39
8	2008	Leopoldstadt	10.088	nein	– ¹
9	2009	Hütteldorf	1.486	nein	40
10	2009	Inzersdorf	28.809	nein	37
11	2010	Kagran	5.073	nein	36
12	2010	verschiedene	133.884	nein	21
13	2011	Hütteldorf	1.503	nein	– ¹
14	2011	Favoriten	7.151	nein	13/33
15	2012	Klosterneuburg	2.433	nein	41
16	2012	Gersthof	8.053	nein	31
17	2013	Strebersdorf	4.406	nein	13/33
18	2013	Gerasdorf	62.995	nein	42
19	2014	Hirschstetten	1.504	ja	27
20	2014	Hirschstetten	1.476	ja	29
21	2014	Josefstadt	1.207	nein	38
22	2014	Wien 19 ²	–	nein	24
23	2014	Wien 22 ³	–	nein	24

¹ Einige der überprüften Liegenschaftsverkäufe gaben dem RH keinen Anlass zu weiteren Feststellungen und finden sich deshalb nicht in den Einzelfeststellungen.

² KGA Hackenberg, Am Neustiftblick

³ KGA Maschanzka, Nähe Strandbad Stadlau
KGA Franz Siller, Wehrbrückenstraße
KGA Seerose, Dampfschiffhafen/Hubertusdamm
KGA Himmelteich, Röbblinggasse/Wolfgang Mühlwanger Straße

Quelle: RH

Einzelbaurechte – Ausgangslage

17.1

(1) Seit dem Jahr 1930 hatte die Stadt Wien auf ihren Liegenschaften Bauplätze geschaffen und – als Baurechtsbestellerin – auf diesen ein Baurecht für Einzelpersonen eingeräumt (Einzelbaurechte³⁵).

Bei den Baurechtsverträgen war eine Erhöhung der vereinbarten Bauzinse (Wertanpassung) nach dem Baurechtsgesetz nicht möglich. Erst die Baurechtsgesetzno-

³⁵ Bezeichnung der Stadt Wien – MA 69

velle 1990³⁶ gestattete die Anhebung der (teilweise jahrzehntelang unveränderten) Bauzinse auf einen „angemessenen Wert“ und deren künftige Wertsicherung bei einer gütlichen Einigung zwischen Baurechtsbestellerin bzw. Baurechtsbesteller und der bzw. dem Bauberechtigten. Erst bei Nichtzustandekommen einer gütlichen Einigung konnte die Baurechtsbestellerin bzw. der Baurechtsbesteller zur Wahrung ihres bzw. seines Anspruches auf Bauzinsanhebung – bei sonstigem Verlust dieses Rechts – bis längstens 30. Juni 1991 (Fallfrist) einen entsprechenden Antrag beim zuständigen Bezirksgericht einbringen.

Die Stadt Wien als Baurechtsbestellerin stellte nach dem Nichtzustandekommen gütlicher Einigungen – ungeachtet der Fallfrist 30. Juni 1991 – keine Anträge zur Anhebung der Bauzinse beim zuständigen Bezirksgericht. Die Beibehaltung der Bauzinshöhe trotz der Wertsteigerung der Grundstücke hatte zur Folge, dass die eingehobenen Bauzinse generell unterhalb der angemessenen Bauzinse lagen.

(2) Der Wert einer mit einem Baurecht belasteten, unbebauten Liegenschaft (Stammliegenschaft) entspricht grundsätzlich ihrem Verkehrswert, wenn für das Baurecht ein angemessener Bauzins bezahlt wird, und verringert sich bei Minderleistung der bzw. des Bauberechtigten (geringerer als angemessener Bauzins) um den auf die Restlaufzeit des Baurechts kapitalisierten jährlichen Differenzbetrag zwischen angemessenem und tatsächlich bezahltem niedrigerem Bauzins. Eine Minderleistung der bzw. des Bauberechtigten bewirkt daher eine Wertverringering der Stammliegenschaft der Baurechtsgeberin bzw. des Baurechtsgebers und einen Baurechtswert für die Baurechtsnehmerin bzw. den Baurechtsnehmer.

(3) In einem vom RH nicht überprüften Fall war – infolge eines zu geringen Bauzinses – der Wert der mit dem Baurecht belasteten Stammliegenschaft weit geringer als der Verkehrswert der unbelasteten Liegenschaft und lag erheblich unter dem Wert des Baurechts:

Bei dem Grundstück im Ausmaß von 733 m², einem Verkehrswert von 197.910 EUR (270 EUR pro m²), einem angemessenen Bauzins von 3 % des Verkehrswerts, einer Baurechtsdauer von 80 Jahren, einer Restlaufzeit von 41 Jahren und einem tatsächlichen Bauzins von 721 EUR errechnete sich der Wert des Baurechts wie folgt³⁷:

³⁶ BGBl. Nr. 258/1990

³⁷ konkrete Werte aus dem Jahr 2004 basierend auf der Berechnung eines Sachverständigen der MA 69

Tabelle 8: Beispiel: Wert des Baurechts

angemessener Bauzins pro Jahr (3 % von 197.910 EUR)	5.937 EUR
minus tatsächlicher Bauzins pro Jahr	– 721 EUR
ergibt Minderleistung des Bauberechtigten pro Jahr	5.216 EUR
Restlaufzeit des Baurechts	41 Jahre
Verkehrswert der unbelasteten unbebauten Liegenschaft	197.910 EUR
minus Wert des Baurechts	– 122.119 EUR
ergibt Wert der mit dem Baurecht belasteten Stammliegenschaft	75.791 EUR

Quellen: MA 69; RH

(4) Die Stadt Wien bot bis 2011 ihre mit Einzelbaurechten belasteten Liegenschaften (Stammliegenschaften) mit Nachlässen von bis zu 45 % auf den von ihr ermittelten Freigrundwert den jeweiligen Bauberechtigten zum Kauf an. Diesen Verkäufen lagen – außer in den Jahren 2006 und 2007 – vom Wiener Gemeinderat beschlossene Baurechtsaktionen zugrunde. Im Jahr 1990 bestanden rd. 2.300 Einzelbaurechte, welche eine Fläche von insgesamt rd. 2,19 Mio. m² umfassten, im Jahr 2011 verblieben 833 Einzelbaurechte auf einer Fläche von insgesamt rd. 864.000 m².

Ab dem Jahr 2012 verkaufte die Stadt Wien die Stammliegenschaften an die jeweiligen Bauberechtigten nur noch zum vollen fiktiven Freigrundwert.

17.2

Der RH hielt kritisch fest, dass die Stadt Wien

- jahrzehntelang infolge zu geringer Bauzinse Einnahmenverluste hatte,
- den Bauberechtigten durch die zu geringen Bauzinse Vermögenswerte in Form des (dinglichen, veräußerlichen und vererblichen) Baurechts verschaffte,
- den Wert ihrer mit einem Baurecht belasteten Liegenschaft (Stammliegenschaften) langfristig verminderte und
- beim Verkauf der mit dem Baurecht belasteten Stammliegenschaft nur einen weit unter dem fiktiven Freigrundwert liegenden Preis erzielte.

Der RH empfahl der Stadt Wien, beim Abschluss von Einzelbaurechtsverträgen deren Langfristigkeit zu bedenken, insbesondere unter den Aspekten der nachhaltigen Erzielung angemessener Einnahmen, der Wertsteigerung der Grundstücke und deren Verfügbarkeit nach Ablauf der Vertragsdauer.

In Ansehung der rd. 2.300 im Jahr 1990 bestehenden Einzelbaurechte verkannte der RH nicht die (rechtlichen) Schwierigkeiten für die Stadt Wien, nach erfolglosen Versuchen gütlicher Einigungen Anträge zur Wahrung ihres Anspruchs auf Bauzinsanhebung – bei sonstigem Verlust dieses Rechts – bis längstens 30. Juni 1991 (Fallfrist) beim zuständigen Bezirksgericht einzubringen.

Der RH hielt aber die Vorgangsweise der Stadt Wien, ihre mit Einzelbaurechten belasteten Liegenschaften (Stammliegenschaften) an die Bauberechtigten mit hohen Nachlässen auf den fiktiven Freigrundwert zu verkaufen, für nachteilig, weil diese teilweise über Jahrzehnte sehr geringe (nicht angemessene) Bauzinse bezahlt und eine Erhöhung der Bauzinse verweigert hatten.

Der RH konnte nicht ausschließen, dass die Bauberechtigten infolge der Jahrzehnte lang sehr geringen (nicht angemessenen) Bauzinse und des anschließenden begünstigten Kaufs der Stammliegenschaften aus dem städtischen Grund höheren Nutzen zogen, als zur Deckung ihres Bedarfs notwendig war. Nach Ansicht des RH erfüllte daher die Stadt Wien bei der Einräumung von Baurechten und dem anschließenden begünstigten Verkauf der Stammliegenschaften an die Bauberechtigten den gesetzlichen Auftrag gemäß § 84 Abs. 3 Wiener Stadtverfassung³⁸ nicht, aus ihrem Liegenschaftseigentum eine Rente zu erzielen.

Der RH stellte kritisch fest, dass der Gewährung von Nachlässen beim Verkauf der Stammliegenschaften an die jeweiligen Bauberechtigten in den Jahren 2006 und 2007 kein entsprechender Grundsatzbeschluss des Wiener Gemeinderats zugrunde lag.

17.3

Laut Stellungnahme der Stadt Wien werde sie bei zukünftigen Baurechtsverträgen sicherstellen, dass ein adäquater Bauzins, der die im gegenständlichen Bericht angesprochenen Aspekte der nachhaltigen Erzielung angemessener Einnahmen, der Wertsteigerung der Grundstücke sowie deren Verfügbarkeit nach Ablauf der Vertragsdauer bestmöglich berücksichtige, vertraglich vereinbaren.

Einzelbaurechte – Bauzinse bei Neuabschluss ab 2012

18.1

(1) Ab dem Jahr 2012 bot die Stadt Wien³⁹ Bauberechtigten, deren Baurecht durch Zeitablauf endete, den Abschluss eines neuen Baurechtsvertrags an. Basis für die Berechnung des Bauzinses waren 3 % des fiktiven Freigrundwerts der Liegenschaft, wertgesichert gemäß Verbraucherpreisindex (VPI) 2010. Zur Abfederung sozialer

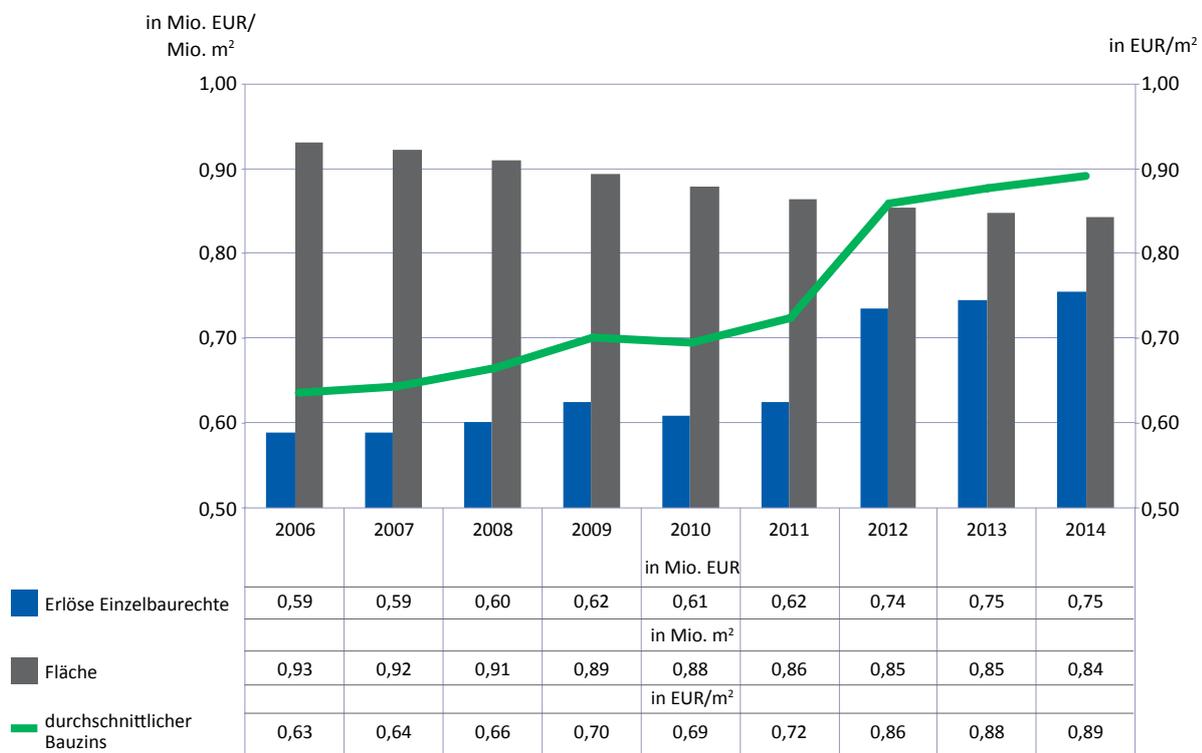
³⁸ § 84 Abs. 3: Er (Anm.: der Wiener Gemeinderat) ist endlich verpflichtet, darauf zu sehen, dass kein berechtigtes Gemeindemitglied von dem Gemeindegut einen größeren Nutzen ziehe, als zur Deckung seines Bedarfs notwendig ist. Jede nach Deckung des Bedarfs erübrigende Nutzung hat eine Rente für die Gemeinde zu bilden.

³⁹ Das Angebot machte die MA 69 unter Vorbehalt der Zustimmung des Wiener Gemeinderats.

Härtefälle war eine individuelle Bauzinsermäßigung gemäß den Kriterien des zumutbaren monatlichen Wohnungsaufwands (Voraussetzungen für die Wohnbeihilfe) möglich.

(2) Nachstehende Abbildung stellt die Anzahl der Baurechte, die davon umfasste Gesamtfläche, die erzielten Einnahmen aus Bauzinsen und den durchschnittlichen Bauzins pro m² in den Jahren 2006 bis 2014 dar:

Abbildung 3: Einzelbaurechte – Erlöse, Fläche und Bauzins pro m²



Rundungsdifferenzen möglich

Quellen: MA 69; RH

Die Abbildung zeigt, dass sich in den Jahren 2006 bis 2014 zwar die von Baurechten umfasste Gesamtfläche von 931.000 m² auf 843.000 m² (somit rd. 10 %) verminderte, aber sich die Gesamteinnahmen aus Bauzinsen von 589.000 EUR auf 754.000 EUR (somit um rd. 28 %) erhöhte. Dadurch erhöhte sich der durchschnittliche Bauzins pro m² von 0,63 EUR auf 0,89 EUR (somit um rd. 41 %). Die Abbildung verdeutlicht auch den sprunghaften Anstieg der Einnahmen im Jahr 2012.

(3) Für das Jahr 2014 ermittelte der RH unter der Annahme eines durchschnittlichen fiktiven Freigrundwerts von 400 EUR pro m² und eines angemessenen jährlichen Bauzinses von 3 %, somit 12,00 EUR pro m², eine durchschnittliche jährliche Minderleistung der Baurechtsnehmer von 11,11 EUR pro m² (eine Aufstellung der

Baurechtsliegenschaften und ihrer Freigrundwerte durch Sachverständige der MA 69 ergab für das Jahr 2014 einen durchschnittlichen Freigrundwert von 425 EUR pro m²). Bei einer Fläche der Baurechtsliegenschaften von insgesamt 843.000 m² betrug die Minderleistung der Einzelbaurechtsnehmer im Jahr 2014 daher rd. 9,36 Mio. EUR. Das vorhandene Einnahmepotenzial schöpfte die Stadt Wien nicht aus.

18.2

Der RH beurteilte die Vereinbarung angemessener Bauzinse bei Neuabschlüssen von Baurechtsverträgen unter wirtschaftlichen und rechtlichen Aspekten (Wiener Stadtverfassung) positiv. Er wies allerdings kritisch darauf hin, dass bei den im Jahr 2014 bestehenden Baurechtsverträgen ein noch nicht ausgeschöpftes Einnahmepotenzial von rd. 9,36 Mio. EUR bestand.

Der RH anerkannte, dass die Stadt Wien durch die Festlegung angemessener Bauzinse bei neuerlicher Baurechtsbestellung ab dem Jahr 2012 die gesetzliche Verpflichtung einer nachhaltig Ertrag bringenden Liegenschaftsbewirtschaftung beachtete.

Ungeachtet seiner Prüfungsfeststellungen betreffend die Neuabschlüsse von Baurechtsverträgen ab 2012 empfahl der RH der Stadt Wien, künftig

- weiterhin durch die Festlegung angemessener Bauzinse bei neuerlicher Bestellung von Einzelbaurechten das bestehende Einnahmepotenzial (2014: 9,36 Mio. EUR) zu nutzen und etwaige Abweichungen nachvollziehbar zu dokumentieren;
- bei künftigen Baurechtsverträgen die Wertsicherung der vereinbarten Bauzinse nicht (ausschließlich) an den VPI zu binden, weil der Wert der überlassenen Grundstücke erheblich stärker steigen kann als der VPI, wodurch die vereinbarten Bauzinse nicht mehr angemessen wären;
- im Hinblick auf die lange Dauer der Baurechte als weitere Alternative der Bauzinsanpassung bei stark steigenden Grundstückspreisen – neben der Bindung an den VPI – die Möglichkeit der Vereinbarung zusätzlicher Anpassungen der Bauzinse nach Ablauf einer Zeitperiode (beispielsweise 20 Jahre) zu prüfen, um die Angemessenheit der Bauzinse im Verhältnis zum Wert der überlassenen Liegenschaft zu sichern;
- auch die Möglichkeit zu prüfen, bei künftigen Baurechtsverträgen die Wertsicherung der vereinbarten Bauzinse an einen allgemein anerkannten Immobilienpreisindex zu binden und

- in ihre Immobilienstrategie die Bestellung von Einzelbaurechten einzubeziehen, insbesondere unter den Aspekten der Langfristigkeit, der nachhaltigen Erzielung angemessener Einnahmen, der Wertsteigerung der Liegenschaften und deren Verfügbarkeit nach Ablauf der Vertragsdauer.

18.3

Die Stadt Wien sagte in ihrer Stellungnahme zu, neben der Sicherstellung eines adäquaten Bauzinses zu prüfen, inwieweit im Hinblick auf die Vereinbarung künftiger Bauzinse eine wirtschaftlich sinnvolle Wertsicherung – abgesehen vom VPI der Statistik Austria – stattfinden könne. Die Anwendbarkeit anderer Indizes (z.B. des Häuserpreisindex der Statistik Austria) werde im Zuge der Vertragserstellung geprüft und gegebenenfalls umgesetzt werden. Die Bestellung von Einzelbaurechten werde gemäß den Grundsätzen der Wiener Immobilienstrategie in Zukunft unter Berücksichtigung von wirtschaftlichen Überlegungen erfolgen (entsprechende Sicherstellung eines Bauzinses und Wertsicherung, Berücksichtigung der Verfügbarkeit).

Genossenschaftliche Baurechte (Baurechte für gemeinnützige Bauvereinigungen) – Ausgangslage

19.1

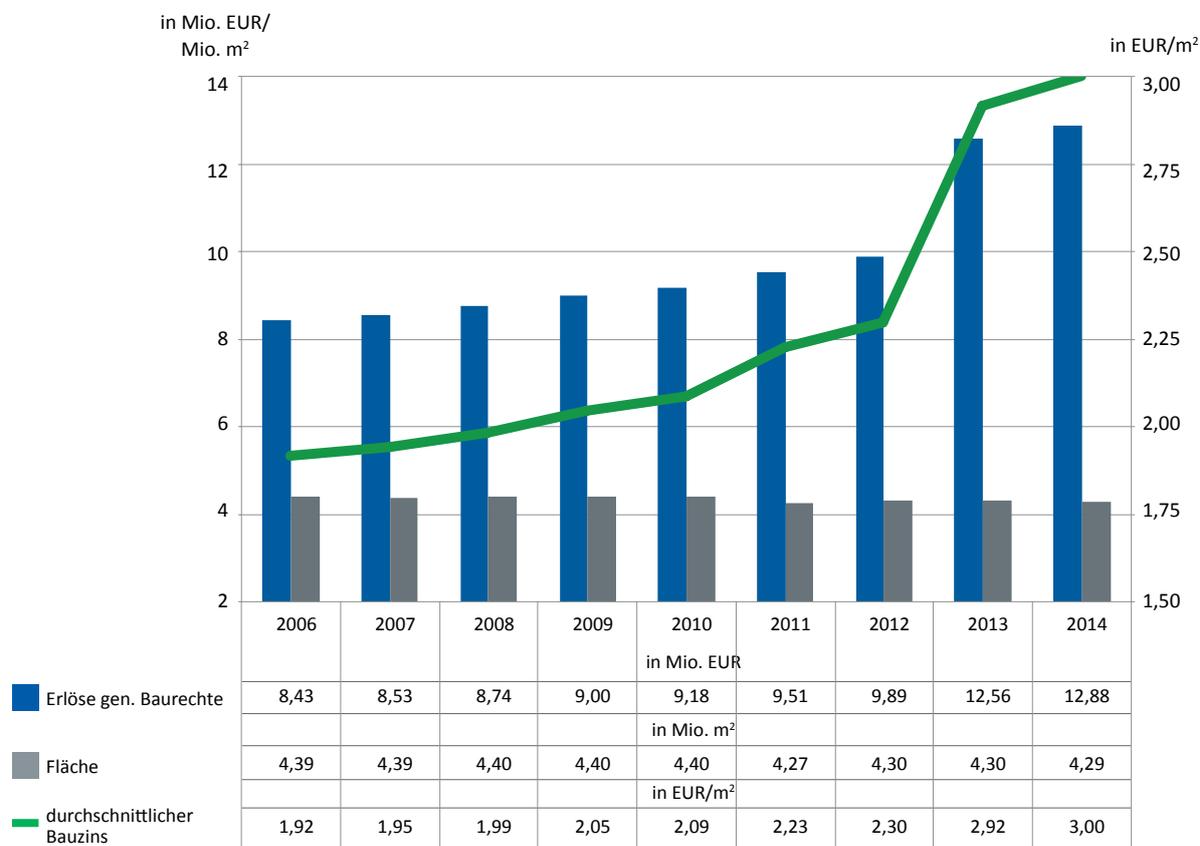
(1) Das Rechtsinstitut des Baurechts kam im Bereich des sozialen Wohnbaus in erheblichem Umfang in Einsatz. Im Jahr 2012 (vor der Erneuerung auslaufender Baurechtsverträge und Festlegung neuer Bauzinse) bestanden 703 sogenannte genossenschaftliche⁴⁰ Baurechte auf einer Fläche von insgesamt rd. 4,30 Mio. m². Die Stadt Wien hob im Jahr 2012 Bauzinse von insgesamt rd. 9,89 Mio. EUR ein, somit durchschnittlich 2,30 EUR pro m² Baurechtsfläche.

Nach dem Neuabschluss von Baurechtsvereinbarungen im Jahr 2013 bestanden im Jahr 2014 704 genossenschaftliche Baurechte auf einer Fläche von insgesamt rd. 4,29 Mio. m². Die Stadt Wien hob hierfür Bauzinse von insgesamt rd. 12,88 Mio. EUR ein, somit durchschnittlich 3,00 EUR pro m² Baurechtsfläche.

(2) Nachstehende Abbildung stellt die von genossenschaftlichen Baurechten umfasste Gesamtfläche, die erzielten Einnahmen aus Bauzinsen und den durchschnittlichen Bauzins pro m² in den Jahren 2006 bis 2014 dar:

⁴⁰ Die Bezeichnung bezieht sich auf gemeinnützige Bauvereinigungen, auch auf solche, die nicht die Rechtsform einer Genossenschaft aufwiesen.

Abbildung 4: Genossenschaftliche Baurechte – Erlöse, Fläche und Bauzins pro m²



Rundungsdifferenzen möglich

Quellen: MA 69; RH

Die Abbildung zeigt, dass sich in den Jahren 2006 bis 2014 die von genossenschaftlichen Baurechten umfasste Gesamtfläche geringfügig von 4,39 Mio. m² auf 4,29 Mio. m² (somit rd. 2 %) verminderte, sich aber die Gesamteinnahmen aus Bauzinsen von 8,43 Mio. EUR auf 12,88 Mio. EUR (somit um rd. 53 %) erhöhten. Dadurch erhöhte sich der durchschnittliche Bauzins pro m² von 1,92 EUR auf 3,00 EUR (somit um rd. 56 %). Die Abbildung verdeutlicht auch den sprunghaften Anstieg der Einnahmen im Jahr 2013 (rd. 27 % höher als die Einnahmen im Jahr 2012).

Zur Festlegung des Bauzinses bei der neuerlichen Bestellung von Baurechten im Jahr 2013 (**TZ 20**) zugunsten der bisherigen genossenschaftlichen Bauberechtigten (gemeinnützige Bauvereinigungen) ermittelte die Stadt Wien einen fiktiven Freigrundwert von 279,45 EUR pro m². Bei einem Verzinsungsfaktor von 3 % ergab dies einen angemessenen, soziale Aspekte berücksichtigenden jährlichen Bauzins von 8,38 EUR pro m² Baurechtsfläche (**TZ 20**).

Unter der Annahme dieses Bauzinses (8,38 EUR pro m²) errechnete der RH ein vorhandenes und nicht ausgeschöpftes Einnahmepotenzial von jährlich bis zu rd. 23,08 Mio. EUR⁴¹ für die den 704 genossenschaftlichen Bauberechtigten überlassene Baurechtsfläche von insgesamt rd. 4,29 Mio. m².

19.2 Vor dem Hintergrund des in der Vergangenheit nicht ausgeschöpften Einnahmepotenzials empfahl der RH der Stadt Wien, bei der Einräumung genossenschaftlicher Baurechte das vorhandene Einnahmepotenzial zu realisieren und etwaige Abweichungen nachvollziehbar zu dokumentieren.

Der RH empfahl der Stadt Wien, in ihre Immobilienstrategie die Bestellung von genossenschaftlichen Baurechten einzubeziehen, insbesondere unter den Aspekten der Langfristigkeit, der nachhaltigen Erzielung angemessener Einnahmen, der Wertsteigerung der Liegenschaften und deren Verfügbarkeit nach Ablauf der Vertragsdauer.

19.3 Laut Stellungnahme der Stadt Wien werde die Einräumung von genossenschaftlichen Baurechten künftig im Hinblick auf wirtschaftliche Überlegungen und unter Bedachtnahme auf die Rahmenbedingungen für leistbaren Wohnbau erfolgen (entsprechende Sicherstellung eines Bauzinses und Wertsicherung, Berücksichtigung der Verfügbarkeit).

Genossenschaftliche Baurechte – Bauzinse bei Neuabschluss ab 2013

20.1 (1) Im Dezember 2012 liefen zwölf Baurechtsverträge⁴² zwischen der Stadt Wien und vier gemeinnützigen Bauvereinigungen (GBV) aus. Alle Verträge waren am 1. Jänner 1933 in Kraft getreten und enthielten zumeist Beschränkungen hinsicht-

⁴¹ $(8,38 \text{ EUR pro m}^2 - 3,00 \text{ EUR pro m}^2) \times \text{rd. } 4,29 \text{ Mio. m}^2 = \text{rd. } 23,08 \text{ Mio. EUR}$

⁴² 1) Wien 10, Kronawettergasse – Laaer-Berg-Straße
2) Wien 12, Atzgersdorfer Straße – Rosenhügelstraße – Endresstrasse – Defreggerstraße – Am Rosenhügel; Anlage Rosenhügel
3) Wien 12, Elisabethallee – Fasangartengasse – Klimtgasse – Olbrichtgasse
4) Wien 12, Sonnergasse – Stegmayergasse – Schneiderhahngasse – Bickelgasse – Elsniggasse – Frühwirtgasse – Stüber-Gunther-Gasse
5) Wien 13, Elisabethallee 21–35
6) Wien 13, Hochmaisgasse – Dvorakgasse – Neukommweg – Ebersberggasse – Leitenwaldplatz – Trabertgasse; Anlage Lainz – Speising
7) Wien 13, Riedelgasse – Rußweg
8) Wien 19, Krottenbachstraße – Sonnleitenssteig – Glanzinggasse – Böttgerweg – Felix-Dahn-Straße – Scheimpfluggasse – Koschatgasse – Kammerergasse; Anlage Alt Glanzing
9) Wien 21, Puschkingasse – Tschechowgasse
10) Wien 22, Am Müllnermais – Haßlwanderweg – Bienweg – Mühlhäufweg – Wulzendorferstraße
11) Wien 22, Portnergasse – Steigenteschgasse – Maurichgasse – Mälzelpatz – Lenkgasse – Am Freihof – Jakob König-Hof – Rosenhof – Wegmayergasse
12) Wien 22, Reclamgasse – Zschokkegasse – Straßäckergasse – Hermann-Greulich-Platz – Keimweg – Karl Grübl-Weg – Langobardenstraße – Höchsmannweg

lich der Größe der Wohnfläche (65 m²) bzw. der sonstigen Nutzungsfläche (55 m²). Mit einer Ausnahme⁴³ waren die auslaufenden Verträge ursprünglich auf 30 Jahre abgeschlossen und vor dem Auslaufen zu gleichen Konditionen um 50 Jahre verlängert worden.

Die Stadt Wien hatte eine durch die Baurechtsgesetznovelle 1990⁴⁴ ermöglichte Anhebung der Bauzinse im Jahr 1991 nicht vorgenommen.

(2) Die zwölf Baurechtsverträge betrafen Wohnungsanlagen auf einer Fläche von insgesamt rd. 790.000 m², wofür die Stadt Wien im Jahr 2011 (letztes Jahr vor Auslaufen der zwölf Baurechtsverträge) Bauzinse von insgesamt rd. 85.000 EUR, somit durchschnittlich 0,11 EUR pro m², einhob. In den zwölf Wohnungsanlagen gab es 2.140 Nutzungsberechtigte, die individuelle Verträge mit einer der vier GBV hatten. Zwischen den Nutzungsberechtigten und der Stadt Wien bestand keine Vertragsbeziehung, sodass die GBV die an die Stadt Wien zu entrichtenden Bauzinse auf ihre Nutzungsberechtigten aufzuteilen hatten.

Eine Überprüfung, inwieweit die Mieter oder die vier GBV von den nahezu unentgeltlichen Überlassungen der (ursprünglich) insgesamt rd. 790.000 m² großen Baurechtsliegenschaften profitierten, war dem RH nicht möglich, weil die Mieter kein Vertragsverhältnis mit der Stadt Wien hatten und die vier GBV nicht der Prüfständigkeit des RH unterlagen.⁴⁵

(3) Zur Festlegung des Bauzinses bei der neuerlichen Bestellung von Baurechten im Jahr 2013 zugunsten der bisherigen genossenschaftlichen Bauberechtigten (gemeinnützige Bauvereinigungen) ging die Stadt Wien wie folgt vor:

⁴³ Wien 12, Elisabethallee – Fasangartengasse – Klimtgasse – Olbrichtgasse

⁴⁴ BGBl. Nr. 258/1990

⁴⁵ Der Prüfständigkeit des RH unterlagen gemäß § 126b Abs. 2 B-VG (Unternehmensprüfung Bund), § 127 Abs. 3 B-VG (Länder), § 127a Abs. 3 B-VG (Gemeinden) aufgrund der Eigentumsverhältnisse 21 der rd. 190 gemeinnützigen Bauvereinigungen. Dies entsprach rd. 11 % der Anzahl der gemeinnützigen Bauvereinigungen.

1. Alle auslaufenden Baurechtsverträge wurden zu einheitlichen Konditionen erneuert.
2. Für die Baurechtsliegenschaften wurde unabhängig von deren Lage im Stadtgebiet der fiktive Freigrundwert der Liegenschaft in der preisgünstigsten bzw. billigsten Lage⁴⁶ von 310,50 EUR pro m² herangezogen, wobei bereits 35 % Abschläge berücksichtigt wurden (25 % für das bestehende Baurecht und 10 % für die Grundgröße). Aus sozialen Gründen wurde ein weiterer Abschlag von 10 % gewährt, wodurch sich ein fiktiver Freigrundwert von 279,45 EUR pro m² Baurechtsfläche ergab.
3. Die Festlegung des Verzinsungsfaktors mit 3 % erfolgte aus sozialen Erwägungen am unteren Ende der „Empfehlungen zum Kapitalisierungszinssatz des Hauptverbands der Gerichtssachverständigen“, die für die gegenständlichen – sehr guten und guten – Lagen Kapitalisierungszinssätze von 2,5 % bis 5 % nahelegten.
4. Der fiktive Freigrundwert von 279,45 EUR pro m² und der Verzinsungsfaktor von 3 % ergaben einen jährlichen Bauzins von 8,38 EUR pro m² Baurechtsfläche, wertgesichert mit dem VPI. Zur Vermeidung sozialer Härten wurde eine zehnjährige Einschleifregelung vorgesehen, wonach der Bauzins linear so angehoben wird, dass er erst nach zehn Jahren 8,38 EUR pro m² bzw. den in zehn Jahren mit dem VPI wertgesicherten Wert erreicht.
5. Darüber hinaus vereinbarten die Stadt Wien und die genossenschaftlichen Bauberechtigten (gemeinnützige Bauvereinigungen) insbesondere aus sozialen Überlegungen, die Verrechnung des neuen Bauzinses für „Altmietler“⁴⁷ sozial verträglich zu gestalten und diesen von den Wohnbaugesellschaften nur ein Drittel des (anteiligen) Bauzinses zu verrechnen und dass die Stadt Wien auf den entsprechenden Differenzbetrag (zwei Drittel des anteiligen Bauzinses der Altmietler) verzichtete.

Bei allen diesen Schritten stellte die Stadt Wien soziale Überlegungen an; dies, obwohl sie nachvollziehbar keine Informationen zu den tatsächlichen wirtschaftlichen und sozialen Verhältnissen der Nutzungsberechtigten (Mieter) hatte.

⁴⁶ Wien 10, Laaer-Berg-Straße 151–203

⁴⁷ „Altmietler“ waren insbesondere Personen, die am 1. Jänner 2013 Mieter waren. Die Vereinbarungen zwischen der Stadt Wien und den genossenschaftlichen Bauberechtigten enthielten für die Begünstigung der „Altmietler“ weder Einkommensgrenzen noch das Vorliegen berücksichtigungswürdiger sozialer Verhältnisse.

(4) Im Jahr 2014 verrechnete die Stadt Wien den vier GBV für zwölf Baurechtsliegenschaften mit einer Fläche von insgesamt rd. 743.000 m² ⁴⁸ jährliche Bauzins von insgesamt rd. 2,33 Mio. EUR⁴⁹, somit durchschnittlich 3,13 EUR pro m² Baurechtsfläche.

Die Verrechnung des unter sozialen Erwägungen festgesetzten (vollen) Bauzinses von 8,38 EUR pro m² hätte für die Fläche von insgesamt rd. 743.000 m² einen Bauzins von insgesamt rd. 6,22 Mio. EUR ergeben, somit ein um rd. 3,90 Mio. EUR höheres Einnahmepotenzial für die Stadt Wien.

20.2

Der RH kritisierte, dass die Stadt Wien 80 Jahre lang den vier GBV zwölf Baurechtsliegenschaften mit einer Fläche von insgesamt rd. 790.000 m² nahezu unentgeltlich (lediglich 0,11 EUR pro m²) überließ.

Der RH kritisierte, dass die Stadt Wien die Vereinbarung eines angemessenen Bauzinses nach Ablauf der ersten Baurechtsdauer von 30 Jahren unterlassen hatte. Die Vereinbarung angemessener Bauzins bei der Erneuerung der Baurechte hätte nach Ansicht des RH eine taugliche Grundlage für eine erneute Anpassung dieser Bauzins im Jahr 1991 geboten.

Im Spannungsverhältnis zwischen Förderung des sozialen Wohnbaus einerseits und der gesetzlichen Verpflichtung andererseits, aus dem städtischen Grund eine Rente für die Gemeinde zu erzielen⁵⁰ bzw. einer nachhaltig Ertrag bringenden Liegenschaftsbewirtschaftung trug die Stadt Wien nach Ansicht des RH durch die nahezu unentgeltliche Einräumung von Baurechten der gesetzlichen Verpflichtung nicht hinreichend Rechnung.

Der RH kritisierte, dass die Stadt Wien bei allen Schritten zur Festlegung des Bauzinses soziale Überlegungen anstellte, ohne nachvollziehbar Informationen über die tatsächlichen wirtschaftlichen und sozialen Verhältnisse der Nutzungsberechtigten (Mieter) einbezogen zu haben.

⁴⁸ Die geringere Grundfläche von insgesamt rd. 743.000 m² gegenüber der Grundfläche von rd. 790.000 m² ergab sich, weil im Zuge des Neuabschlusses der zwölf genossenschaftlichen Baurechte im Vorfeld bei den Baurechtsliegenschaften – sofern dies zur Herstellung der Grundbuchsordnung erforderlich war – die Erstellung von neuen Teilungsplänen (Neuvermessung, MA 64–Bescheid, Vermessungsamtsbescheid) erfolgte. Die sich gegenüber den „alten“ Ausmaß ergebenden Flächendifferenzen resultierten aus den notwendigen Einbeziehungs– bzw. Abschreibungsflächen.

⁴⁹ Die Angaben bezüglich des Baurechtszinses für das Jahr 2014 beziehen sich nur auf die grundlegenden vierteljährlichen Vorschreibungen. Die vertraglich vereinbarten Nachverrechnungen der Neumieter waren noch nicht abgeschlossen.

⁵⁰ § 84 Abs. 3 der Wiener Stadtverfassung

Der RH kritisierte, dass die Stadt Wien – ohne für den RH nachvollziehbare Begründung – den vier GBV zwölf Baurechtsliegenschaften mit einer Fläche von insgesamt rd. 743.000 m² für Bauzinse von insgesamt rd. 2,33 Mio. EUR, somit durchschnittlich lediglich 3,13 EUR pro m² Baurechtsfläche und Jahr, überließ, obwohl der seitens der Stadt Wien unter sozialen Erwägungen ermittelte (volle) Bauzins 8,38 EUR pro m² betrug. Dadurch entgingen der Stadt Wien im Jahr 2014 Einnahmen von rd. 3,90 Mio. EUR. Dieser jährliche Einnahmengang sollte sich in den nächsten zehn Jahren infolge der in der Einschleifregelung vereinbarten Bauzinserhöhung verringern.

Der RH anerkannte jedoch, dass die Stadt Wien durch die Festlegung höherer Bauzinse bei neuerlicher Baurechtsbestellung im Jahr 2013 – abgesehen von sozialen Erwägungen – nunmehr auch die gesetzliche Verpflichtung einer nachhaltig Ertrag bringenden Liegenschaftsbewirtschaftung verstärkt beachtete.

Unentgeltliche Übertragung von Liegenschaften der Stadt Wien an den Wohnfonds Wien (Sachwertdotationen)

- 21.1** (1) Die nachfolgende Tabelle zeigt, dass die Stadt Wien in einer der 23 vom RH überprüften Liegenschaftstransaktionen Liegenschaften unentgeltlich an den Wohnfonds Wien übertrug:

Tabelle 9: Überprüfte Liegenschaftsverkäufe – unentgeltliche Übertragung

lfd. Nr.	Jahr	Katastralgemeinde	Fläche in m ²	unentgeltliche Übertragung	TZ
1	2005	Auhof/Weidlingau	37.160	nein	34
2	2006	Aspern	1.451	nein	28
3	2006	Hirschstetten	1.593	nein	26
4	2006	Breitenlee	22.529	nein	35
5	2007	Landstraße	1.957	nein	30
6	2007	Innere Stadt	4.858	nein	32
7	2007	Albern	17.144	nein	39
8	2008	Leopoldstadt	10.088	nein	– ¹
9	2009	Hütteldorf	1.486	nein	40
10	2009	Inzersdorf	28.809	nein	37
11	2010	Kagran	5.073	nein	36
12	2010	verschiedene	133.884	ja	21
13	2011	Hütteldorf	1.503	nein	– ¹
14	2011	Favoriten	7.151	nein	13/33
15	2012	Klosterneuburg	2.433	nein	41
16	2012	Gersthof	8.053	nein	31
17	2013	Strebersdorf	4.406	nein	13/33
18	2013	Gerasdorf	62.995	nein	42
19	2014	Hirschstetten	1.504	nein	27
20	2014	Hirschstetten	1.476	nein	29
21	2014	Josefstadt	1.207	nein	38
22	2014	Wien 19 ²	–	nein	24
23	2014	Wien 22 ³	–	nein	24

¹ Einige der überprüften Liegenschaftsverkäufe gaben dem RH keinen Anlass zu weiteren Feststellungen und finden sich deshalb nicht in den Einzelfeststellungen.

² KGA Hackenberg, Am Neustiftblick

³ KGA Maschanka, Nähe Strandbad Stadlau
KGA Franz Siller, Wehrbrückenstraße
KGA Seerose, Dampfschiffhaufen/Hubertusdamm
KGA Himmelteich, Röbblinggasse/Wolfgang Mühlwanger Straße

Quelle: RH

(2) Der Wiener Gemeinderat beschloss in den Jahren 2008, 2010, 2012 und 2014, dem Wohnfonds Wien⁵¹ Liegenschaften der Stadt Wien unentgeltlich als Sachwert-dotationen zu gewähren, und zwar

- im Jahr 2008 eine Fläche von 34.400 m² mit einem Gesamtwert von rd. 2,21 Mio. EUR,

⁵¹ Der Wohnfonds Wien hatte gemäß seiner Satzung die Stadterneuerung und den sozialen Wohnbau zu fördern.

- im Jahr 2010 eine Fläche von 133.884 m² mit einem Gesamtwert von rd. 8,76 Mio. EUR,
- im Jahr 2012 eine Fläche von 38.425 m² mit einem Gesamtwert von rd. 4,23 Mio. EUR,
- im Jahr 2014 eine Fläche von 48.358 m² mit einem Gesamtwert von rd. 4,82 Mio. EUR.

In den Jahren 2009, 2011 und 2013 erfolgten keine unentgeltlichen Übertragungen.

(3) Die MA 69 ermittelte den Wert (Bodenwert) der von den Sachwertdotationen umfassten Liegenschaften

- in den Jahren 2008 und 2010 teilweise mit 40 EUR sowie teilweise mit 100 EUR pro m²,
- im Jahr 2012 mit 110 EUR pro m²
- sowie im Jahr 2014 teilweise mit 40 EUR, 70 EUR sowie 110 EUR pro m².

Diese Bewertungen der im Zuge der Sachwertdotationen unentgeltlich an den Wohnfonds Wien zu übertragenden Liegenschaften beruhten nicht auf Verkehrswertermittlungen, sondern der Fachbereich „Sachverständige“ der MA 69 erstattete lediglich „grundtechnische Stellungnahmen“ (hypothetischer Grundpreis) insbesondere zur Grundstücksfläche, zur Widmung, zum Nutzungsbedarf und zu allfälligen Bestandverträgen.

Nach Angaben der Stadt Wien erfolgte die Bewertung von Sachwertdotationen derart, dass der Wohnfonds Wien die Flächen für den geförderten Wohnbau nutzen konnte und der geförderte Wohnbau auch dann möglich war, wenn die Stadt Wien dotierte Liegenschaften zusammen mit von Dritten (zu Verkehrswerten) erworbenen Liegenschaften verwendete.

Seit 2012 existierten zwischen der MA 69 und dem Wohnfonds Wien abgestimmte Dotationswertkategorien. Diese gingen von einem Grundpreis von 235 EUR pro m² für den geförderten Wohnbau aus.⁵² Pauschale Abschläge von diesem Grundstückspreis (für Flächenwidmung, Entwicklungsrisiko und Entwicklungsdauer) führten zu einer Abstufung in drei Dotationswertkategorien (40 EUR pro m², 70 EUR pro m² und 110 EUR pro m²).

⁵² angemessener Grundkostenanteil im geförderten Wohnbau von 235 EUR pro m² Nutzfläche und einer Dichte von 1 (Nutzfläche zu Grundfläche)

(4) Die Auswahl der zu dotierenden Liegenschaften erfolgte jeweils durch Abstimmungen im Vorfeld zwischen den Vertretern des Wohnfonds Wien, der Geschäftsgruppe Wohnen und Stadterneuerung des Magistrats der Stadt Wien, dem Finanzdirektor der Stadt Wien, der MA 69 und allfälligen weiteren betroffenen Dienststellen. Es war für den RH hinsichtlich der im Jahr 2014 übertragenen Liegenschaften nicht nachvollziehbar, ob und inwieweit die Auswahl der dem Wohnfonds unentgeltlich übertragenen Flächen den in der Immobilienstrategie der Stadt Wien niedergelegten Grundsätzen (TZ 5) Rechnung trug.

(5) Zur Durchführung der vom Gemeinderat beschlossenen Dotationen schloss die Stadt Wien mit dem Wohnfonds Wien Verträge über die unentgeltliche Übertragung des Eigentums hinsichtlich der umfassten Liegenschaften ab. Die in diesen Verträgen enthaltenen Wertangaben pro m² dotierter Fläche stimmten mit den Bewertungen der MA 69 überein.⁵³

21.2

Der RH kritisierte, dass die Stadt Wien dem Wohnfonds Wien Grundstücke unentgeltlich übertrug, ohne deren Verkehrswerte zu kennen. Der RH kritisierte weiters, dass die Sachverständigen der MA 69 lediglich „grundtechnische Stellungnahmen“ abgaben. Auch die seit 2012 existierenden Dotationswertkategorien gingen nicht von den Verkehrswerten der Liegenschaften aus, sondern beruhten auf einem hypothetischen Grundpreis für den geförderten Wohnbau und der Vornahme pauschalierter Abschläge. Es war demnach keine Transparenz hinsichtlich des tatsächlichen Werts der dem Wohnfonds Wien als Sachwertdotationen unentgeltlich übertragenen Liegenschaften gegeben. Dadurch besaß der Wiener Gemeinderat zum Beschlussfassungszeitpunkt keine Information über den tatsächlichen Wert der Sachwertdotationen, was dessen Kontrollhoheit konterkarierte.

Der RH empfahl der Stadt Wien, die Sachwertdotationen an den Wohnfonds Wien dem Verkehrswert entsprechend zu bewerten, um die erforderliche Transparenz zu gewährleisten.

Der RH empfahl der Stadt Wien zudem, die Liegenschaften (Sachwertdotationen) für den Wohnfonds Wien so auszuwählen, dass die Auswahl – nachvollziehbar dokumentiert – den strategischen Überlegungen und Grundsätzen der Immobilienstrategie der Stadt Wien (vor allem hinsichtlich Immobilienbestand und Immobilienbevorratung) entspricht.

21.3

Die Stadt Wien teilte in ihrer Stellungnahme mit, dass sie in Zukunft im Zusammenhang mit geplanten Sachwertdotationen an den Wohnfonds Wien Gutachten von

⁵³ Die vertragliche Durchführung erfolgte hinsichtlich jener Grundstücke oder Grundstücksteile, die im Zuge der Vermessung bzw. Erstellung eines Teilungsplans im Rahmen der Bauplatzschaffung tatsächlich für den geförderten Wohnbau benötigt werden. Die übrigen Grundstücke verblieben im Eigentum der Stadt Wien.

Sachverständigen erstellen lassen werde, aus denen der Verkehrswert der zu dotierenden Liegenschaft hervorgehe.

Aus immobilienstrategischer Sicht würden dem Wohnfonds Wien primär jene Flächen dotiert, für die stadintern kein Eigenbedarf bestehe, die einen intensiven Entwicklungsaufwand erfordern würden und generell einer Wohnbebauung zu geförderten Konditionen zuzuführen seien, sowie Ergänzungsflächen bzw. „kleinere Arrondierungsflächen“ zu bereits im Eigentum des Wohnfonds Wien stehenden Flächen.

Kleingärten

Grundlagen

22.1

(1) Das Kleingartenwesen in Österreich war bundeseinheitlich nach dem Kleingartengesetz⁵⁴ geregelt. Demnach waren Kleingärten Grundstücke bzw. Grundstücksteile zwischen 120 m² und 650 m², die der nicht erwerbsmäßigen Nutzung oder der Erholung dienten. Das Bundesgesetz galt – soweit darin nichts anderes bestimmt war – nicht für Kleingärten auf Eigengrund.

Für die Wiener Kleingärten galt zudem das Wiener Kleingartengesetz 1996⁵⁵, das auf Flächen mit der Widmung „Grünland, Erholungsgebiet, Kleingartengebiet“ und „Grünland, Erholungsgebiet und Kleingartengebiet für ganzjähriges Wohnen“ sowie auf vorübergehend kleingärtnerisch genutzte Flächen anzuwenden war.

Im Jahr 2015 befanden sich 286 Kleingartenanlagen mit einer Fläche von insgesamt 5,45 Mio. m² im Eigentum der Stadt Wien.

(2) Die Stadt Wien schloss auf unbestimmte Zeit Generalpachtverträge mit Kleingartenvereinen ab, die Kleingartenparzellen an Privatpersonen weiterverpachteten.

(3) Die Generalpachtverträge konnten nur zum Ende eines Kalenderjahres unter Einhaltung einer halbjährigen Kündigungsfrist gekündigt werden. Die Kündigungsgründe wurden durch § 6 Kleingartengesetz 1996 abschließend geregelt. Die Stadt Wien hatte z.B. ein Kündigungsrecht, wenn sie das Grundstück (den Grundstücksteil) zur erwerbsmäßig land- oder forstwirtschaftlichen oder erwerbsmäßig gärtnerischen Bewirtschaftung oder zu gewerblichen Zwecken für sich dringend benötigte, wenn das Grundstück (der Grundstücksteil) innerhalb eines Jahres der

⁵⁴ BGBl. Nr. 6/1959 i.d.g.F.

⁵⁵ LGBl. Nr. 57/1996 i.d.g.F.

Bebauung zugeführt oder im öffentlichen Interesse anderweitig verwendet werden sollte.

Im Mai 1993 schloss die Stadt Wien mit dem Zentralverband der Kleingärtner, Siedler und Kleintierzüchter Österreichs eine Vereinbarung ab, in der die Stadt Wien bis Ende 2043 auf eine Kündigung gemäß § 6 Kleingartengesetz 1996 verzichtete. Von diesem Kündigungsverzicht waren nur eine Kündigung wegen Nichtbezahlung des Pachtzinses, Leerstände ohne zwingenden Grund und Enteignungen für Verkehrsflächen und öffentliche Zwecke für Wien gemäß §§ 39, 40 und 42 der Bauordnung für Wien ausgenommen.⁵⁶

22.2 Der RH stellte kritisch fest, dass die Stadt Wien aufgrund des Kündigungsverzichts gemäß § 6 Kleingartengesetz nunmehr im Wesentlichen keine Möglichkeit mehr hatte, benötigte Kleingartenflächen erwerbsmäßig land- oder forstwirtschaftlich bzw. gewerblich zu nutzen oder sie im öffentlichen Interesse anderweitig zu verwenden. Damit ist eine strategische Entwicklung, Bewirtschaftung und Verwertung dieser Gebiete langfristig erschwert.

Entwicklung in Wien

23.1 (1) Im Jahr 1982 beauftragte die Stadt Wien das Institut für Stadtforschung mit der Ausarbeitung eines Kleingartenkonzepts, worin dieses in einer ersten Arbeitsphase die Bestandssituation der Kleingärten und kleingartenartigen Nutzungen erhob.⁵⁷ 41 % der Kleingärten entsprachen nicht den Anforderungen des Wiener Kleingartengesetzes, weil die zulässige Gebäudegröße überschritten wurde oder eine andere Nutzung vorlag. Die geplante zweite Arbeitsphase mit strategischen Überlegungen und Lösungsvorschlägen unterblieb.

Die Novelle des Jahres 1992⁵⁸ zum Wiener Kleingartengesetz erweiterte das Ausmaß der jeweils bebaubaren Fläche. In den darauffolgenden Jahren wurden mehr als zwei Drittel der Kleingartenflächen in „Erholungsgebiet/ganzjähriges Wohnen“

⁵⁶ Es gab im überprüften Zeitraum keine Kündigungen von Generalpachtverträgen nach § 6 Kleingartengesetz. Lediglich im Jahr 2010 kam es in der Kleingartenanlage Grünland zu Pachtflächenreduktionen, weil Teilflächen der Kleingartenanlage für den Ausbau der U2 benötigt wurden. Dies erfolgte im Einvernehmen mit dem Zentralverband der Kleingärtner und Siedler und Kleintierzüchter Österreichs in Form von Generalpachtvertragsänderungen.

⁵⁷ Die Kleingartenbewegung entstand europaweit zum Ende des 19. und Anfang des 20. Jahrhunderts und sollte Arbeiterfamilien die Möglichkeit geben, sich einen Zusatz an Nahrung zu sichern und sich in frischer Luft zu erholen. Im Vordergrund stand der Nutzgarten, darüber hinaus waren nur kleine Sommerhütten und Lauben in Leichtbauweise zulässig. Im Jahr 1982 waren gemäß Kleingartenkonzept für Wien bzw. der Dokumentation zum Kongress 2007 (Kleingärten mit Zukunft) hingegen die bestehenden Kleingärten nur noch teilweise als Beitrag zur Lösung der Wohnungs- und Ernährungsprobleme erkennbar.

⁵⁸ LGBl. Nr. 31/1992

umgewidmet. Beschlüsse des Wiener Gemeinderats ermöglichten es Unterpächtern von Kleingartenlosen, die für ganzjähriges Wohnen gewidmet wurden, ihren Kleingarten zu erwerben.

(2) Von 2005 bis 2014 verkaufte die Stadt Wien 2.158 Kleingarten–Liegenschaften mit einer Fläche von insgesamt rd. 70 ha zu einem Gesamtverkaufspreis von rd. 112 Mio. EUR. Das waren rd. 31 % der gesamten verkaufsfähigen Flächen. 86 Kleingartenanlagen im Ausmaß von ca. 120 ha standen (noch) nicht zum Verkauf.⁵⁹ Der durchschnittliche Verkaufspreis erhöhte sich von rd. 117 EUR pro m² im Jahr 2005 auf 234 EUR pro m² im Jahr 2014.

Tabelle 10: Verkaufte Kleingärten (inkl. Gartensiedlungsgebiete/Baulose)

Jahr	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
	Anzahl									
Verkäufe	318	302	171	290	198	76	142	170	321	170
	in ha									
Fläche	10,74	9,69	5,70	8,60	6,69	2,34	4,53	5,45	10,38	5,82
	in Mio. EUR									
Verkaufserlös	12,52	11,22	7,30	12,52	9,79	3,93	7,80	11,11	22,01	13,63
	in EUR pro m ²									
durchschnittliche Verkaufspreise	117	116	128	146	146	168	172	204	213	234

Quelle: MA 69

Durch die Möglichkeit des begünstigten Kaufs (**TZ 24**) wurden Kleingartenliegenschaften – die sich teilweise in Bestlagen befanden – auch zu Anlageobjekten. So betrug die von der Stadt Wien festgestellte Verkehrswertsteigerung bei Kleingartensiedlungen im 19. Bezirk mehr als 100 % (Verdoppelung) innerhalb von vier Jahren.⁶⁰

(3) Die vor der Novelle 1992 fast ausschließlich kleingärtnerisch genutzte Fläche, die als relativ leicht zu mobilisierende „stille Baulandreserve“ galt, wandelte sich zunehmend zu einer Mischform aus Wohnen und Grünraum im Stadtgebiet.

Die der Stadt Wien gehörenden großen zusammenhängenden Grünflächen wurden durch den teilweisen Verkauf auf eine Vielzahl privater Eigentümerinnen bzw. Eigentümer – wie z.B. bei der Kleingartenanlage (KGA) Himmelteich in der nachstehenden Abbildung ersichtlich – aufgesplittert.

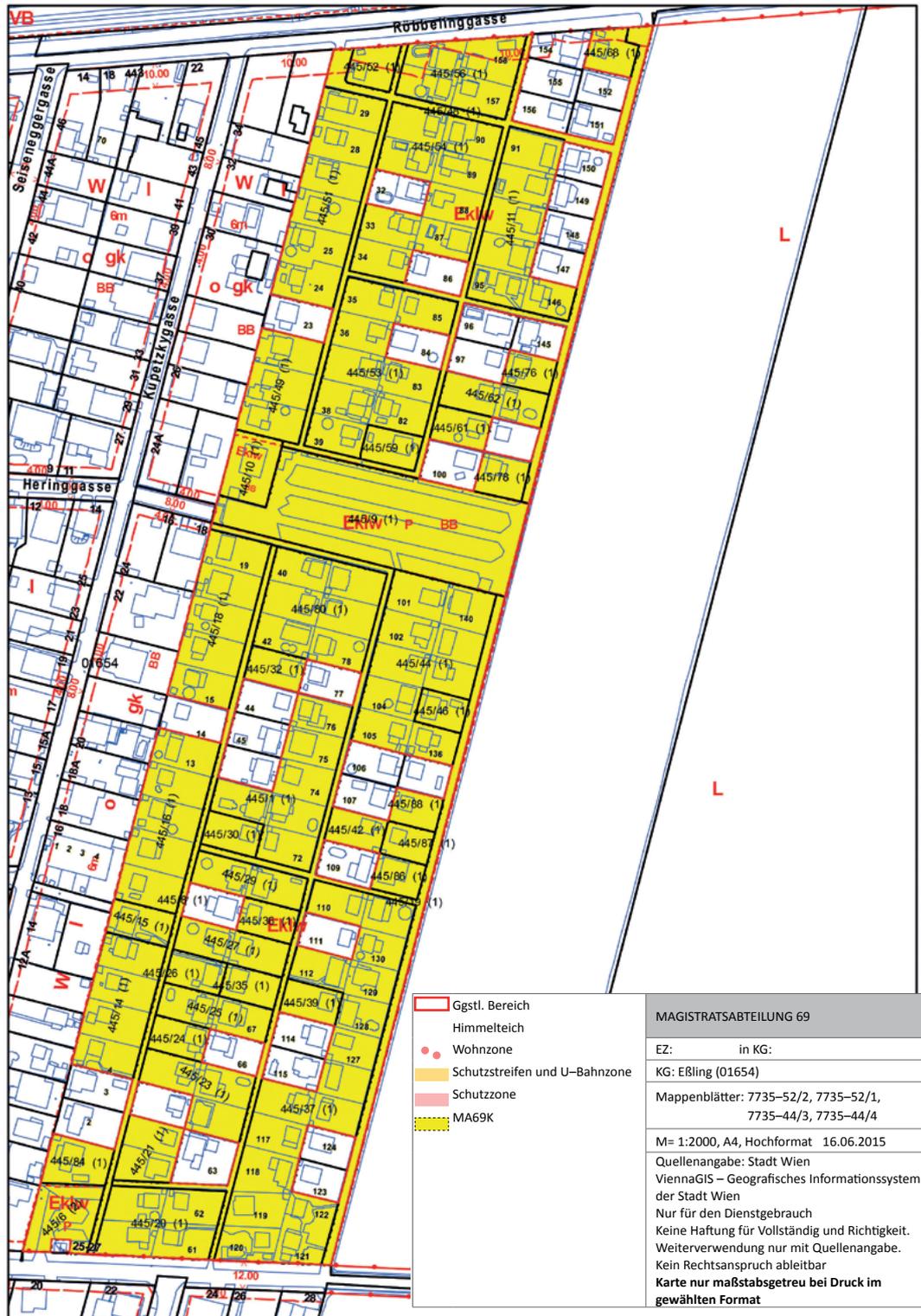
⁵⁹ Es lag noch keine äußere Vermessung der Kleingartenanlage durch die Stadt Wien sowie die Vermessung der Kleingartenparzelle und anschließende bescheidmäßige Genehmigung des Teilungsplans durch die MA69 vor. Die äußere Vermessung der Kleingartenanlage erfolgt durch die Stadt Wien, die Vermessung der Kleingartenparzelle und anschließende bescheidmäßige Genehmigung des Teilungsplans durch die MA 69.

⁶⁰ KGA Hackenberg: 2010: 410 EUR pro m², 2014: 835 EUR pro m²

Bericht des Rechnungshofes

Ausgewählte Liegenschaftsverkäufe der Stadt Wien – Magistratsabteilung 69

Abbildung 5: Kleingartenanlage Himmelteich



Anmerkung: Die von der Stadt Wien verkauften Kleingärten sind in der Abbildung weiß dargestellt, die gelbe Fläche ist im Eigentum der Stadt Wien.

Quelle: MA 69

Strategische Überlegungen zu den Auswirkungen auf die Weiterentwicklung der Kleingartennutzung und der Entwicklung des privaten Eigentums an diesen Flächen sowie deren Zersplitterung stellte die Stadt Wien nicht an. Es fehlten Zielvorgaben betreffend Kleingartenwesen und dessen Entwicklung.

23.2

Der RH kritisierte, dass die Stadt Wien durch den teilweisen Verkauf von Kleingartenflächen an Privatpersonen und die dadurch entstandene Aufsplitterung eine strategische Entwicklung dieser Gebiete erschwerte bzw. für die nächsten Jahre praktisch unmöglich machte, weil durch diese Vorgehensweise zusammenhängende Flächen im Besitz der Stadt Wien stark reduziert wurden.

Der RH empfahl der Stadt Wien, in der Immobilienstrategie der Stadt Wien besonderes Augenmerk auch auf die Kleingartengebiete zu legen; dies schon allein wegen ihrer großen Fläche, und dabei insbesondere den langfristigen Aspekten Immobilieneigentum, Bodenbevorratung, Standortentwicklung und Verwertung Rechnung zu tragen. Dabei wäre bei Verkäufen einzelner Kleingärten auf die eingeschränkte Verwertbarkeit der restlichen im Gemeindevermögen verbleibenden Flächen ebenso Bedacht zu nehmen wie auf allfällige, sich für die privaten Eigentümerinnen bzw. Eigentümer gegenüber der Stadt Wien als Liegenschaftseigentümerin ergebenden Rechte (beispielsweise Anrainerrechte nach der Wiener Bauordnung). Es wären daher auch dem kurzfristigen Vorteil der Einnahmenerzielung aus dem Verkauf einzelner Kleingartenparzellen die möglichen langfristigen Nachteile eingeschränkter Nutzungs- bzw. Verwertungsmöglichkeiten (beispielsweise eingeschränkte Möglichkeit von Umwidmungen für den großvolumigen Wohnbau) der restlichen im Gemeindevermögen verbleibenden Flächen gegenüberzustellen.

23.3

Die Stadt Wien sagte in ihrer Stellungnahme zu, künftig entsprechend dieser Empfehlung des RH besonderes Augenmerk auch auf die Kleingartengebiete zu legen.

Verkaufsverfahren

24.1

(1) Aufgrund der Novelle zum Wiener Kleingartengesetz 1992 und eines Gemeinderatsbeschlusses aus dem Jahr 1993 samt Folgebeschlüssen⁶¹ war ein begünstigter Verkauf von Kleingärten an Unterpächterinnen bzw. –pächter möglich.

(2) Unterpächterinnen bzw. –pächter konnten ihren Kleingarten, allenfalls gemeinsam mit Ehegatten und/oder volljährigen Verwandten in direkter Linie sowie Lebensgefährtinnen bzw. Lebensgefährten, erwerben. Voraussetzung für die Verkaufsfähigkeit eines Kleingartens war die Widmung als Kleingartengebiet für ganzjähriges Wohnen oder Gartensiedlung und die durch die Stadt Wien durchge-

⁶¹ Diese enthielten auch Klarstellungen der Fristberechnungen.

fürte äußere Vermessung der Kleingartenanlage sowie die durch den Kleingartenverein oder einzelne Kaufinteressenten beauftragte Teilparzellierung.

Bei einem Kaufantrag binnen 36 Monaten ab Rechtskraft des Bescheids über die äußere Abgrenzung bzw. binnen zwölf Monaten ab Rechtskraft des Bescheids über die Teilparzellierung gewährte die Stadt Wien eine Ermäßigung von 45 % vom jeweiligen Verkehrswert. Diese Ermäßigung reduzierte sich nach einem Jahr auf 30 % und nach einem weiteren Jahr auf 20 % vom jeweiligen Verkehrswert. Ab dem dritten Jahr betrug die Kaufpreisermäßigung 10 %.⁶²

(3) In den Kaufverträgen behielt sich die Stadt Wien gegenüber der Käuferin bzw. dem Käufer ein Vorkaufsrecht bei einer Weiterveräußerung innerhalb von zehn Jahren bzw. eine mit dem VPI wertgesicherte Nachzahlung in Höhe der Kaufpreisermäßigung vor.

(4) Bis 2014 war die Ermittlung der Werte in wenigen Fällen dokumentiert und nachvollziehbar. Von der MA 69 herangezogene Vergleichswerte waren bis zu vier Jahre alt. Zwischenzeitliche Wertsteigerungen sowie eine unterschiedliche Bewertung der Liegenschaften aufgrund der örtlichen Lage durch Zu- und Abschläge (z.B. bessere Infrastruktur, Verkehrsanbindung) wurden nicht berücksichtigt.

Seit 2014 passte die MA 69 den Wert der Grundstücke jährlich an. Da sämtliche Baulichkeiten inkl. Bepflanzungen wertmäßig nicht der Stadt Wien zuzurechnen waren und für jede zusammenhängende Kleingartenanlage ein einheitlicher Grundstückswert zu ermitteln war, wurden sogenannte „fiktive Freigrundwerte“ ermittelt, ohne eine nähere Beschreibung bzw. Differenzierung der einzelnen Kleingärten/Kleingartenparzellen vorzunehmen. Die MA 69 zog für die Wertermittlung die Werte aus der Tabelle Baugrundstücke für freistehende Einfamilienhäuser aus dem Immobilien-Preisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich heran.

Die Stadt Wien dokumentierte nicht, weshalb sie eine Kleingartenanlage in eine normale, gute oder sehr gute Lage einstuft. Änderungen der Bewertung innerhalb der letzten Jahre waren in mehreren Fällen nicht nachvollziehbar.

Die Sachverständigen der MA 69 bewerteten die Kleingärten im Jahr 2005 mit einer Bandbreite von 145 EUR pro m² bis 350 EUR⁶³ pro m², im Jahr 2014 von 280 EUR⁶⁴

⁶² Der Gemeinderat beschloss im Jahr 2003, stets eine 10 %ige Ermäßigung vom jeweiligen Verkehrswert des Kleingartengrundstücks auch nach Ablauf der Fristen im Rahmen der Kleingartenverkaufsaktion zu gewähren.

⁶³ durchschnittlich rd. 213 EUR pro m²

⁶⁴ z.B. Rosiwalgasse, Arbeiter Schrebergartenverein Favoriten oder Liesingbach

pro m² bis 835 EUR⁶⁵ pro m².⁶⁶ Das entsprach einer Preissteigerung von durchschnittlich 61 %, ⁶⁷ wobei die Preise bei Kleingartenliegenschaften im 19. Wiener Gemeindebezirk zwischen 2010 und 2014 um bis zu 104 % stiegen⁶⁸.

(5) Aufgrund des begünstigten Verkaufs von Kleingärten entstand der Stadt Wien zwischen 2005 und 2014 – unter der vom RH gewählten durchschnittlichen Kaufpreisermäßigung von 25 %⁶⁹ – ein Erlösentgang von bis zu 37 Mio. EUR.

24.2

Der RH wies kritisch auf den Erlösentgang von bis zu 37 Mio. EUR infolge des begünstigten Verkaufs von Kleingärten zwischen 2005 und 2014 hin.

Der RH kritisierte die nur fallweise nachvollziehbare Bewertung und Änderung der Bewertung (normale, gute oder sehr gute Lage) der Kleingartengrundstücke.

Der RH empfahl der Stadt Wien, die Bewertung als eine normale, gute oder sehr gute Lage nachvollziehbar zu begründen und diese Begründung zu dokumentieren.

Der RH wies ferner kritisch darauf hin, dass eine Wertsicherung der Nachzahlung bei einem allfälligen Immobilienverkauf innerhalb von zehn Jahren durch den VPI unzweckmäßig war, weil dieser die Immobilienpreisentwicklung nicht abbildete.

Der RH empfahl der Stadt Wien, die Möglichkeit zu prüfen, bei künftigen Nachbesserungsvereinbarungen die Wertsicherung an einen allgemein anerkannten Immobilienpreisindex zu binden.

24.3

Laut Stellungnahme der Stadt Wien werde sie in Zukunft die Bewertung der Kleingartenliegenschaften nachvollziehbarer dokumentieren.

Gemäß den entsprechenden Bedingungen würden von der Stadt Wien bei Kleingartenverkäufen gegebenenfalls Nachlässe gewährt und als Pfandrecht für zehn Jahre wertgesichert im Grundbuch verbüchert werden. Hinsichtlich der Empfehlung des RH, die Möglichkeit zu prüfen, bei künftigen Nachbesserungsvereinbarungen die Wertsicherung an einen allgemein anerkannten Immobilienpreisindex zu

⁶⁵ KGA Hackenberg, diverse Kleingartensiedlungen

⁶⁶ durchschnittlich rd. 347 EUR pro m²

⁶⁷ Vergleich der durchschnittlichen Preise aller zum Verkauf stehenden Kleingartenflächen pro m²

⁶⁸ KGA Hackenberg: 2010: 410 EUR pro m², 2014: 835 EUR pro m²

⁶⁹ Da eine genaue Ermittlung aufgrund der großen Zahl der Verkäufe nicht möglich war, wurde der Prozentsatz unter der Annahme geschätzt, dass die Käufer – je nach Zeitpunkt des Kaufes – die Kleingartengrundstücke zu verschiedenen Ermäßigungssätzen zwischen 10 und 45 Prozent erworben haben. Der gewählte Prozentsatz von 25 % stellt somit annähernd einen Mittelwert dar.

binden, werde die MA 69 in Bezug auf diese Pfandrechte analog zu ihren Ausführungen zu **TZ 18** vorgehen.

Einzelfeststellungen

Allgemeines

25 Nachfolgend stellt der RH die aus den überprüften Liegenschaftsverkäufen resultierenden Einzelfeststellungen und seine Beurteilungen ausführlich dar. Zwecks Überblicks sind im Anhang die entsprechenden Themenblöcke, Sachverhalte und festgestellten Mängel sowie die korrespondierenden Empfehlungen schlagwortartig zusammengestellt.

Hirschstetten 1. Fall – Verkauf einer Stammliegenschaft (Baurecht)

26.1 (1) Im Jahr 1972 räumte die Stadt Wien auf einem 1.593 m² großen Grundstück in Wien–Hirschstetten⁷⁰ ein Baurecht bis Ende 2051 ein. Der jährliche Bauzins belief sich im Jahr 2004 auf 799 EUR. Die MA 69 bewertete den angemessenen jährlichen Bauzins im Mai 2004 mit 8.658 EUR (3 % des fiktiven Freigrundwerts von rd. 289.000 EUR).

Im August 2005 verkauften die Bauberechtigten ihr Baurecht um 110.000 EUR an auch am Kauf der Stammliegenschaft Interessierte, die sich bereits ab dem Jahr 2003 bei der Stadt Wien über ihre weiteren Möglichkeiten (Bebaubarkeit, Bauzins) nach einem Kauf des Baurechts erkundigt hatten. Im Juli 2005 hatte die Stadt Wien den Kaufinteressenten mitgeteilt, dass der Erwerb des Baurechts von den Bauberechtigten die Voraussetzung für den Kauf der Stammliegenschaft sei.

(2) Im März 2006 verständigte die MA 37⁷¹ die MA 69 von der Anberaumung einer mündlichen Verhandlung im April 2006 wegen eines von den Kaufinteressenten der Stammliegenschaft eingereichten Bauprojekts.

(3) Die Stadt Wien verkaufte im Mai 2006 (Beschluss des Gemeinderats) die 1.593 m² große Stammliegenschaft um rd. 159.000 EUR, somit um rd. 100 EUR pro m², an die (neuen) Bauberechtigten.

Der Berechnung des Verkaufspreises lag eine Fläche⁷² von 1.519 m² und ein Grundwert von rd. 190 EUR pro m² zugrunde. Bei der Ermittlung des Grundwerts ging der

⁷⁰ Wien 22, Unterfeldweg 29

⁷¹ MA 37 – Baupolizei

⁷² 1.593 m² abzüglich 74 m² Straßenfläche

Sachverständige der MA 69 von einem örtlichen parzellierten Baulandwert von 240 EUR pro m² aus und nahm einen Abschlag von rd. 20 % vor, weil „es sich bei der Liegenschaft um einen überdurchschnittlich großen Bauplatz handelte“. Von dem sich ergebenden fiktiven Freigrundwert von rd. 289.000 EUR⁷³ nahm er einen weiteren Abschlag von 45 % wegen der Restlaufzeit des Baurechts vor.

Die Stadt Wien vereinbarte eine gemäß VPI wertgesicherte Nachzahlungsverpflichtung von rd. 130.000 EUR⁷⁴, wenn die Käuferinnen bzw. Käufer der Stammliegenschaft diese innerhalb von 45 Jahren⁷⁵ weiterverkaufen sollten.

26.2

Der RH kritisierte, dass die Stadt Wien die 1.593 m² große Stammliegenschaft mit einem fiktiven Freigrundwert von rd. 365.000 EUR⁷⁶ um rd. 159.000 EUR verkaufte. Die vereinbarte Nachzahlungsverpflichtung der Käufer von rd. 130.000 EUR für den Fall eines Weiterverkaufs der Liegenschaft innerhalb von 45 Jahren beurteilte er als Versuch der Stadt Wien, ihren Einnahmenentgang infolge des geringen Verkaufspreises nachträglich zu reduzieren.

Für den RH war die Begründung für den Abschlag von 20 % vom örtlichen Baulandwert wegen der überdurchschnittlichen Größe des Bauplatzes nicht schlüssig, weil die Kaufinteressenten die Stammliegenschaft trotz ihrer Größe kaufen wollten.

Der RH kritisierte auch den zusätzlichen Abschlag von 45 % vom (ohnehin bereits reduzierten) Freigrundwert wegen des bestehenden Baurechts der Käuferinnen bzw. Käufer, weil die Käuferinnen bzw. Käufer eines Baurechts nach dem 1. Mai 2005 immer dann einen neuen Baurechtsvertrag abschließen mussten, wenn sie neu bauen oder mehr als 30 m² Nutzfläche (ausgenommen Garage) zubauen wollten⁷⁷. Der Stadt Wien war beim Verkauf im Jahr 2006 bekannt, dass die Kaufinteressenten für die Stammliegenschaft auf dieser ein neues Gebäude errichten wollten.

Der RH hielt außerdem kritisch fest, dass die jährliche Minderleistung der ursprünglichen Baurechtsinhaber vor deren Verkauf des Baurechts 7.859 EUR betragen hatte und diese ihr Baurecht wegen dieser Minderleistung um 110.000 EUR verkaufen konnten.

⁷³ 1.519 m² mal 190 EUR pro m²

⁷⁴ Differenz zwischen Freigrundwert von 288.610 EUR und Kaufpreis von 158.736 EUR

⁷⁵ Restlaufzeit des von den Käufern vor Erwerb der Stammliegenschaft gekauften Baurechts

⁷⁶ 1.519 m² (Liegenschaft ohne Straßenfläche) mal 240 EUR pro m²

⁷⁷ laut einem Aktenvermerk der MA 69 vom 1. April 2005

Der RH verwies dazu auf seine Empfehlungen hinsichtlich der Realisierung des Einnahmepotenzials, der Dokumentation von Abweichungen und der Wertsicherung (TZ 18).

Hirschstetten 2. Fall – Verkauf einer Stammliegenschaft (Baurecht)

27.1 Die Stadt Wien räumte im Jahr 1966 einer Privatperson ein Baurecht auf einer 1.579 m² großen Liegenschaft⁷⁸ in Hirschstetten bis Ende 2045 ein.

Im September 2012 verkaufte der Bauberechtigte das Baurecht (jährlicher Bauzins rd. 550 EUR) um 320.000 EUR. Es wurde festgehalten, dass die Käuferin beabsichtigte, das auf der kaufgegenständlichen Liegenschaft befindliche Einfamilienhaus, welches der Verkäufer bisher bewohnte, abzureißen. Die Rechtswirksamkeit des Vertrags hing nicht vom Erwirken einer Baubewilligung ab.

Die MA 69 bewertete vorab die mögliche Ausübung des Vorkaufsrechtes der Stadt Wien für die 1.579 m² große Liegenschaft in Hirschstetten. Dabei blieb das vorgelagerte Straßengrundstück mit 75 m² unberücksichtigt, weil dieses auf jeden Fall ins öffentliche Gut übertragen werden sollte. Daher verblieben für die Bewertung 1.504 m² Fläche. Den fiktiven Freigrundwert nahm die MA 69 mit 290 EUR pro m² an.

Die neue Bauberechtigte beabsichtigte, im Februar 2013 die dazugehörige Stammliegenschaft von der Stadt Wien zu erwerben und ersuchte die MA 69 um Bekanntgabe des Kaufpreises. Im Juli 2013 teilte die MA 69 der Bauberechtigten mit, dass eine Veräußerung der gegenständlichen Liegenschaft bis Ende 2013 um angepasste 360 EUR pro m², also insgesamt rd. 568.000 EUR, erfolgen könnte.

Im Oktober 2013 verkaufte die Bauberechtigte das Baurecht um 350.000 EUR an eine Immobiliengesellschaft, bei der sie als Mitarbeiterin beschäftigt war. Im Dezember 2013 kaufte die Immobiliengesellschaft von der Stadt Wien die 1.504 m² ⁷⁹ große Liegenschaft um 541.400 EUR (360 EUR pro m²).

Im Jänner 2014 genehmigte der Wiener Gemeinderat diesen Verkauf.

27.2 Der RH hielt kritisch fest, dass die Stadt Wien lediglich rd. 550 EUR Bauzins pro Jahr für eine Liegenschaft erhielt, für die eine Immobiliengesellschaft insgesamt 891.400 EUR⁸⁰ bezahlte. Die Stadt Wien erhielt jedoch lediglich 541.400 EUR.

⁷⁸ Wien 22, Halblehenweg 45

⁷⁹ nach Abzug von 75 m² Straßenfläche

⁸⁰ 350.000 EUR + 541.400 EUR = 891.400 EUR

Der RH kritisierte, dass aus der Differenz zwischen dem angemessenen und dem tatsächlichen Bauzins und der sich daraus ergebenden Reduktion des Wertes der Stammliegenschaft ein finanzieller Nachteil der Stadt Wien von 350.000 EUR resultierte.

Der RH verwies dazu auf seine Empfehlungen hinsichtlich der Realisierung des Einnahmepotenzials, der Dokumentation von Abweichungen und der Wertsicherung (TZ 18).

Aspern – Verkauf einer Stammliegenschaft (Baurecht)

28.1 (1) Im November 2004 erwarb eine Baugesellschaft um 75.000 EUR ein bis Ende 2044 eingeräumtes Baurecht auf einer 1.451 m² großen Liegenschaft der Stadt Wien in Aspern⁸¹ aus der Verlassenschaft eines verstorbenen Bauberechtigten. Der Wert des noch 40 Jahre bestehenden (ursprünglich 80-jährigen) Baurechts war auf den geringen – nicht angemessenen – Bauzins von 460 EUR pro Jahr zurückzuführen. Auf der Liegenschaft befanden sich ein eingeschößiges Gebäude und zwei Holzschuppen in schlechtem Erhaltungszustand.

(2) Die Baugesellschaft und (neue) Bauberechtigte beabsichtigte auf der 1.451 m² großen Liegenschaft die Errichtung von vier Kleinhäusern und ersuchte im August 2005 die Stadt Wien um Bekanntgabe eines Kaufpreises. Gleichzeitig ersuchte sie auch um Nennung eines Kaufpreises für den rückwärtigen Teil der angrenzenden, ebenfalls der Stadt Wien gehörenden Stammliegenschaft, weil sie sich bemühte, vom Bauberechtigten dieser Liegenschaft eine Verzichtserklärung für diesen Teil der Liegenschaft zu bekommen.

Der Sachverständige der MA 69 ging von einem örtlichen parzellierten Baulandpreisniveau von 270 EUR pro m² aus und reduzierte diesen Grundwert um 30 %, weil es sich „zusammen um eine überdurchschnittlich große und unregelmäßig konfigurierte Bauplatzfläche handelte“, mit einer Höhenbeschränkung auf 6,50 m im gesamten rückwärtigen Bereich. Der Sachverständige der MA 69 ermittelte einen Grundwert von rd. 190 EUR pro m² sowohl für die 1.451 m² als auch für einen 750 m² großen rückwärtigen Teil der angrenzenden Liegenschaft.

Im Jahr 2006 verkaufte die Stadt Wien (nur) die 1.451 m² große Stammliegenschaft an die Bauberechtigte um rd. 276.000 EUR.

28.2 Der RH kritisierte die Grundwertermittlung von rd. 190 EUR pro m², weil der Sachverständige der MA 69 sowohl für die 1.451 m² große Stammliegenschaft als auch für den 750 m² großen rückwärtigen Teil der angrenzenden Liegenschaft denselben

⁸¹ Wien 22, Aurikelweg 4

Grundwert annahm. Den 30 %igen Abschlag vom parzellierten Baulandpreisniveau von 270 EUR pro m² wegen der überdurchschnittlichen Größe der Bauplatzfläche erachtete der RH wegen der von der Kaufinteressentin beabsichtigten Errichtung von vier Kleinhäusern auf der Stammliegenschaft für nicht zweckmäßig, weil dies auf einem kleineren Grundstück nicht möglich gewesen wäre.

Darüber hinaus hielt der RH fest, dass die Käuferin nur die 1.451 m² große Stammliegenschaft – und nicht auch den 750 m² großen rückwärtigen Teil der angrenzenden Liegenschaft – erwarb, weshalb auch das zweite den Preisabschlag begründende Argument der unregelmäßig konfigurierten Bauplatzfläche nicht zutraf.

Der RH verwies dazu auf seine Empfehlungen hinsichtlich der Realisierung des Einnahmepotenzials, der Dokumentation von Abweichungen und der Wertsicherung (TZ 18).

Hirschstetten 3. Fall – Verkauf einer Stammliegenschaft (Baurecht)

29.1 Im März 2014 kaufte eine Immobiliengesellschaft um 180.000 EUR von einem Bauberechtigten dessen Baurecht (jährlicher Bauzins 591 EUR) auf einer 1.476 m² großen Liegenschaft der Stadt Wien in Hirschstetten⁸². Im selben Monat teilte die Immobiliengesellschaft der Stadt Wien mit, dass sie das Baurecht erworben habe, bot der Stadt einen Kaufpreis von 400 EUR pro m² und ersuchte die Stadt Wien, auf ihr Vorkaufsrecht zu verzichten. Die MA 69 beurteilte das Angebot für die Liegenschaft von insgesamt 590.400 EUR⁸³ als vorteilhafter für die Stadt Wien, weil dieses ein „Vielfaches der Barwerte (Bauzins und Grund)“ betrug. Außerdem stellte die MA 69 die Abbruchreife des vorhandenen Gebäudes fest. Im August 2014 verkaufte die Stadt Wien die Liegenschaft um 590.400 EUR an die Immobiliengesellschaft. Der Wiener Gemeinderat nahm mit Beschluss vom 24. Oktober 2014 das Angebot an.

29.2 Der RH hielt kritisch fest, dass die Stadt Wien für eine Liegenschaft lediglich rd. 600 EUR Bauzins pro Jahr erhielt, für die eine Immobiliengesellschaft insgesamt 770.400 EUR⁸⁴ bezahlte. Die Stadt Wien erhielt jedoch lediglich 590.400 EUR.

Der RH wies kritisch darauf hin, dass der niedrige Bauzins zu einer Reduktion des Wertes der Stammliegenschaft führte, woraus beim Verkauf ein finanzieller Nachteil der Stadt Wien von 180.000 EUR resultierte.

⁸² Wien 22, Halblehenweg 10

⁸³ fiktiver Freigrundwert = 590.400 EUR

⁸⁴ 180.000 EUR + 590.400 EUR = 770.400 EUR

Der RH verwies dazu auf seine Empfehlungen hinsichtlich der Realisierung des Einnahmenpotenzials, der Dokumentation von Abweichungen und der Wertsicherung (TZ 18).

Landstraße – Verkauf einer Stammliegenschaft nach Optionsvereinbarung

30.1

Nach Ablauf des Pachtvertrags für eine Liegenschaft im Stadtpark⁸⁵ im Jahr 2001 beabsichtigte die Stadt Wien, die Liegenschaft zu verwerten. Trotz Vorliegens von vier Kaufangeboten in der Höhe zwischen 1,45 Mio. EUR und 1,89 Mio. EUR beschloss der Wiener Gemeinderat im Mai 2002 auf Empfehlung der damaligen MA 40⁸⁶, ein Baurecht – für einen der Lage des Standorts entsprechenden hochwertigen gastronomischen Betrieb – bis 2102 zu einem jährlichen Bauzins von 72.600 EUR⁸⁷ einzuräumen und dem Bauberechtigten eine Kaufoption zu gewähren. Der Verkaufspreis sollte erst im Falle der Ausübung der Kaufoption von einem Schiedsgericht bestimmt werden.

Im Jahr 2002 überprüfte das damalige Kontrollamt der Stadt Wien (nunmehr Stadtrechnungshof) dieses Liegenschaftsgeschäft und kritisierte in seinem Bericht⁸⁸ insbesondere:

- die fehlende öffentliche Anbietung/Feilbietung vor dem Grundstücksgeschäft und
- die Festlegung des zukünftigen Verkaufspreises anhand des Freigrundwerts, wobei er auf das Risiko hinwies, dass die Liegenschaft zu billig verkauft werden könnte. In der Stellungnahme verwies die MA 69 auf das Gutachten ihres Sachverständigen vom August 2001, in dem der Verkehrswert bei einem allfälligen Verkauf mit 1,46 Mio. EUR bemessen wurde.

Der Bauberechtigte teilte 2007 mit, dass er die Kaufoption ausübe. Daraufhin bestellten er und die Stadt Wien je einen Sachverständigen für das Schiedsgericht.

Der vom Bauberechtigten nominierte Sachverständige ermittelte auf Grundlage des Vergleichswertverfahrens einen Verkehrswert von rd. 860.000 EUR. Der von der Stadt Wien nominierte externe Sachverständige kam auf einen Verkehrswert von rd. 993.000 EUR, indem er von dem seinerseits bereits im Jahr 2002 ermittel-

⁸⁵ Wien 3, Am Heumarkt

⁸⁶ MA 40 – Technische Grundstücksangelegenheiten (damals)

⁸⁷ Dies wird von einem nach dem Sachwertverfahren ermittelten Verkehrswert von rd. 1,5 Mio. EUR und 4,75 % bis 5 % Bauzins abgeleitet. Den Verkehrswert leitete der Gutachter von einem bereits von ihm im Jahr 2001 ermittelten in Höhe von 2 Mio. EUR ab, indem er 25 % Abschlag wegen des bestehenden Denkmalschutzes vornahm.

⁸⁸ Prüfung der Vergabe

ten Verkehrswert⁸⁹ von 1,50 Mio. EUR einen Marktanpassungsabschlag von 35 % wegen fehlender Parkplätze und gegebener öffentlicher Zugänglichkeit von rund einem Drittel der Grundstücksfläche vornahm.

Die beiden Sachverständigen einigten sich im Oktober 2007 auf einen Verkehrswert von 910.000 EUR.

Die Stadt Wien verkaufte im Dezember 2007 die 1.957 m² große Liegenschaft samt Gebäude im Wiener Stadtpark um 910.000 EUR – letztlich um rd. 40 % unter dem sowohl im Jahr 2002 vom Sachverständigen der MA 69 als auch von dem von der Stadt Wien beauftragten externen Sachverständigen ermittelten Verkehrswert – an den Bauberechtigten.

30.2

Der RH kritisierte, dass die Stadt Wien

- ein öffentliches Bietverfahren unterlassen hatte,
- den Verkehrswert der Liegenschaft, die vertragsgemäß für hochwertige Gastronomie genutzt werden musste, nur mittels Sachwertverfahren ohne Berücksichtigung des Ertragswerts und damit systematisch verfehlt ermittelt hatte, und
- das Baurecht mit Kaufoption eingeräumt hatte, ohne den Kaufpreis unter Berücksichtigung des vereinbarten Bauzinseszins festzulegen.

Durch die Übertragung der Kaufpreisermittlung auf das Schiedsgericht begab sich die Stadt Wien der Möglichkeit, den von diesem festgelegten Kaufpreis abzulehnen.

Die Annahme eines Marktanpassungsabschlags von schlussendlich rd. 40 % konnte der RH nicht nachvollziehen. Der RH wies kritisch darauf hin, dass im Verkaufsjahr 2007 der Bauzins 76.348 EUR betrug. Somit entsprach der erzielte Verkaufspreis nicht einmal dem Bauzins von zwölf Jahren.

Der RH verwies dazu auf seine Empfehlung hinsichtlich der Überprüfung von Gutachten externer Sachverständiger (TZ 14).

Nach Ansicht des RH schöpfte die Stadt Wien für die 1.957 m² große Liegenschaft (samt Gebäude) im Wiener Stadtpark das Einnahmepotenzial um bis zu 590.000 EUR⁹⁰ nicht aus.

⁸⁹ Der Gutachter ging von dem bestehenden Baurechtzins aus und errechnete damit den Verkehrswert von rd. 1,53 Mio. EUR.

⁹⁰ 1.500.000 EUR – 910.000 EUR = 590.000 EUR

Der RH verwies dazu auf seine Empfehlung hinsichtlich der Realisierung des Einnahmenpotenzials (TZ 18).

Gersthof – Liegenschaftsverkauf – Semmelweisklinik

31.1

Eine Immobiliengesellschaft teilte der MA 69 im März 2011 ihr Kaufinteresse an einer Liegenschaft auf dem Areal der Semmelweisklinik⁹¹ mit. Die MA 69 signalisierte eine grundsätzliche Verkaufsbereitschaft der Stadt Wien. Eine schriftliche Dokumentation der MA 69, weshalb nur diese Immobiliengesellschaft die Liegenschaft erwerben könnte, fehlte.

Im Jänner 2012 beauftragte die MA 69 einen externen Sachverständigen, die rd. 8.050 m² große Liegenschaft zu bewerten. Die Verkehrswertermittlung erfolgte auf Basis einer Baukörperstudie⁹², die eine Schaffung von Wohnnutzfläche und die Errichtung eines Kindergartens mit insgesamt 6.500 m² Bruttogrundfläche vorsah⁹³. Der externe Sachverständige ermittelte nach dem Residualwertverfahren für die Liegenschaft einen Verkehrswert von 4,66 Mio. EUR bei einem angenommenen erzielbaren Verkaufspreis von durchschnittlich 4.900 EUR pro m² Nutzfläche⁹⁴. Dies entsprach – gemäß dem Gutachten – einem Verkaufserlös nach Errichtung von rd. 22,68 Mio. EUR.

Die MA 69 beurteilte das Gutachten des externen Sachverständigen ohne Begründung und ohne Dokumentation als nachvollziehbar und schlüssig. Einzige Anmerkung der MA 69 war, dass das Gutachten auf einer Baukörperstudie mit 6.500 m² Bruttogrundfläche basierte und nach Ansicht der MA 69 unter voller Ausnutzung der Widmung – im Vergleich zur Baukörperstudie – deutlich mehr Bruttogrundfläche erzielbar wäre. Die MA 69 schätzte die Bruttogrundfläche auf rd. 9.050 m². Sie empfahl, eine entsprechende Nachzahlungsverpflichtung in Höhe von 717 EUR pro m² zu vereinbaren.

Der Wiener Gemeinderat genehmigte den Kaufvertrag im Juni 2012. Der Verkaufspreis betrug 4,66 Mio. EUR. Der Kaufvertrag enthielt eine Nachbesserungsvereinbarung für den Fall, dass innerhalb von zehn Jahren insgesamt mehr als 6.500 m² Bruttogrundfläche errichtet werden würden. Für jeden darüber hinaus errichteten m² Bruttogrundfläche war eine Aufzahlung von 717 EUR pro m² zu leisten.

⁹¹ Wien 18, Hockegasse 41

⁹² Die Studie sah drei Häuser mit einer Nutzfläche von 3.761 m² und einen Kindergarten mit 1.140 m² Nutzfläche vor.

⁹³ Die Eigentumswohnungen sollten verkauft werden und der Kindergarten vermietet.

⁹⁴ Die Bandbreite reichte von 4.500 EUR pro m² für Erdgeschoß bis 6.000 EUR pro m² Dachgeschoß.

Gemäß Mitteilung der MA 69 im Zuge der Gebarungsüberprüfung werde die Immobiliengesellschaft nunmehr 6.925 m² Bruttogrundfläche errichten. Dies werde bei Bauende zu einer Kaufpreisnachzahlung von rd. 305.000 EUR⁹⁵ führen.

31.2

Der RH kritisierte, dass die MA 69 die Liegenschaft am Areal der Semmelweislinik zur Errichtung von frei finanzierten Wohnungen nicht öffentlich anbot. Er sah insbesondere beim Verkauf von Grundstücken zur Errichtung frei finanzierter Wohnungen das öffentliche Bietverfahren als die geradezu gebotene Vorgehensweise, um den bestmöglichen Verkaufspreis zu erzielen.

Der RH verwies dazu auf seine Empfehlungen hinsichtlich der Veräußerung von Liegenschaften in öffentlichen Bietverfahren (TZ 11).

Der RH kritisierte weiters, dass die MA 69 nähere Ausführungen für die nachvollziehbare Beurteilung des Gutachtens des externen Sachverständigen unterließ. Der RH verwies dazu auf seine Empfehlung hinsichtlich der Überprüfung von Gutachten externer Sachverständiger (TZ 14). Er würdigte jedoch die vertragliche Einarbeitung einer Nachzahlungsverpflichtung positiv.

Innere Stadt – Verkauf über Projektgesellschaft

32.1

(1) Ein von der Wien Holding GmbH im April 2006 eingeholtes Gutachten einer externen Sachverständigen wies für ein im Eigentum der Stadt Wien befindliches Büro- und Geschäftsgebäude mit rd. 23.000 m² Bruttogrundfläche in Wien 1, Schottenring 20–26⁹⁶, einen Verkehrswert von rd. 25,48 Mio. EUR aus. Die externe Sachverständige legte der Bewertung das arithmetische Mittel aus dem Ertragswert bei unveränderter Fortnutzung des Objektes (rd. 21,00 Mio. EUR) und dem Sachwert (rd. 35,63 Mio. EUR), vermindert um einen Abschlag von 10 % zur Marktanpassung, zugrunde. Allfällige höhere Erträge, die nach einer Adaptierung und Nutzungsänderung des Objektes zu erzielen sein könnten, blieben bei der Bewertung unberücksichtigt.

(2) Auf Grundlage der Bewertung im Gutachten der externen Sachverständigen erteilte der Gemeinderat im Mai 2007 die Genehmigung,

- der Wien Holding GmbH oder einer von dieser zum Zweck der Verwertung zu gründenden Projektgesellschaft eine Option zum Erwerb der Liegenschaft (Kaufpreis 25,50 Mio. EUR mit Nachbesserungsvereinbarung) einzuräumen und

⁹⁵ zuzüglich Indexanpassung zum Zeitpunkt der Fälligkeit

⁹⁶ Weitere Grundstücksadressen des Objektes waren Gonzagagasse 21–23, Zelinkagasse 1–7 und Neutorgasse 18–20.

- eine Vereinbarung mit der Wien Holding GmbH betreffend die Entwicklung und Verwertung dieser Liegenschaft abzuschließen.

(3) Im November 2007 machte eine von der Wien Holding GmbH im August 2007 gegründete Projektgesellschaft (100 % Tochtergesellschaft der Wien Holding GmbH) von der Kaufoption Gebrauch und erwarb die Liegenschaft zum Kaufpreis von 25,50 Mio. EUR.

(4) Gemäß der Optionsvereinbarung vom Mai 2007 und einer weiteren Vereinbarung⁹⁷ vom Juli 2007 hatte die Wien Holding GmbH ihre Geschäftsanteile an der Projektgesellschaft dem Bestbieter in einem internationalen Bieterverfahren (Tenderverfahren) zu veräußern (Mindestpreis 26 Mio. EUR) und an die Stadt Wien eine Nachbesserung in Höhe der Differenz zwischen dem Transaktionswert dieses Anteilsverkaufs und dem Liegenschaftskaufpreis (25,50 Mio. EUR) zu leisten.

(5) Die Stadt Wien vereinbarte im Juli 2007 mit der Wien Holding GmbH für deren Leistungen zur Verwertung der Liegenschaft ein Entgelt in Höhe von 90.000 EUR, für den Fall eines 35 Mio. EUR übersteigenden Verkaufspreises jedoch in Höhe von 0,5 % des erzielten Verkaufspreises. Gemäß einer Treuhandvereinbarung vom Dezember 2007 ersetzte die Stadt Wien der Wien Holding GmbH darüber hinaus sämtliche Aufwendungen (Kosten der Gründung und Aufrechterhaltung der Projektgesellschaft, Kosten für die Beiziehung Dritter, Steuern und Abgaben usw.).

(6) Bereits vor der Gründung der Projektgesellschaft und dem Liegenschaftserwerb beauftragte die Wien Holding GmbH im Februar 2007 – ohne Durchführung eines Verfahrens mit mehreren Unternehmern – im Wege der Direktvergabe⁹⁸ eine Immobiliengesellschaft mit der Abwicklung des Tenderverfahrens zur bestmöglichen Verwertung der Liegenschaft. Dabei vereinbarte die Wien Holding GmbH ein Basis-honorar von 89.250 EUR (0,35 % des Schätzwerts der Liegenschaft) und ein zusätzliches Erfolgshonorar von 0,50 % des erzielten Verkaufspreises, das sich hinsichtlich allfälliger über 33 Mio. EUR hinausgehender Verkaufspreisteile auf 0,65 % erhöhte.

⁹⁷ abgeschlossen zwischen der Stadt Wien und der Wien Holding GmbH

⁹⁸ Nach Korrespondenz mit der Immobiliengesellschaft nahm die Wien Holding GmbH deren nachgebessertes Anbot vom 26. Februar 2007 an.

Unter Berücksichtigung des vereinbarten Erfolgshonorars betrug der Auftragswert nach dem BVergG 2006⁹⁹ zumindest 219.250 EUR¹⁰⁰; dies unter Zugrundelegung eines Anteilsverkaufs zum Mindestpreis von 26 Mio. EUR. Die Vergabe von (nicht prioritären)¹⁰¹ Dienstleistungsaufträgen in einem formfreien Verfahren unmittelbar an einen ausgewählten Unternehmer (Direktvergabe) war im Zeitpunkt der Auftragserteilung gemäß § 141 Abs. 3 BVergG 2006 nur bis zu einem geschätzten Auftragswert von 40.000 EUR zulässig. Überdies waren im Oberschwellenbereich, d.h. ab einem Auftragswert von 211.000 EUR, erteilte Aufträge gemäß § 54 i.V.m. § 141 Abs. 4 BVergG 2006 der Europäischen Kommission anzuzeigen. Die Wien Holding GmbH nahm keine derartige Anzeige vor.

(7) Nach Durchführung des Tenderverfahrens von September bis Dezember 2007 veräußerte die Wien Holding GmbH ihre Geschäftsanteile an der Projektgesellschaft um rd. 55 Mio. EUR an die als Bestbieterin ausgewählte Bietergemeinschaft.

(8) Auf Grundlage des Transaktionswerts von 55 Mio. EUR betrug das Entgelt (Erfolgshonorar) zugunsten der Wien Holding GmbH für die Abwicklung des Tenderverfahrens 275.000 EUR.¹⁰² An die Immobiliengesellschaft leistete die Wien Holding GmbH für deren Abwicklung des Tenderverfahrens ein Honorar von 476.700 EUR (zuzüglich Barauslagenersatz).¹⁰³

Nach Abzug sämtlicher Auslagen und Entgelte (insgesamt rd. 980.000 EUR) erlöste die Stadt Wien aus dem Verkauf der Liegenschaft – einschließlich der Nachbesserung durch die Wien Holding GmbH – rd. 54,02 Mio. EUR.

32.2

Wenngleich die Durchführung eines Tenderverfahrens grundsätzlich zur Erlösmaximierung geeignet war, beurteilte der RH kritisch, dass der Mindestverkaufspreis von 26 Mio. EUR zu gering angesetzt war. Dieser gründete sich auf ein Gutachten

⁹⁹ BGBl. I Nr. 17/2006 i.d.g.F.

¹⁰⁰ 89.250 EUR Basishonorar zuzüglich 130.000 EUR Erfolgshonorar (0,50 % von 26 Mio. EUR). Tatsächlich war von einem noch höheren Auftragswert auszugehen, zumal ein höherer Verkaufspreis erzielbar war. Das dem Mindestpreis zugrunde liegende Sachverständigengutachten vom April 2006 hatte die im Falle der Nutzungsänderung und Adaptierung erzielbaren höheren Erträge des in der Wiener Innenstadt gelegenen Objekts bei der Bewertung nicht berücksichtigt.

¹⁰¹ Dazu zählen die nicht in Anhang III zum BVergG 2006 angeführten sonstigen Dienstleistungen. Das sind Dienstleistungen, die insbesondere nicht den finanziellen Dienstleistungen, der Datenverarbeitung und verbundenen Tätigkeiten, der Forschung und Entwicklung, der Buchführung, –haltung und –prüfung, der Markt- und Meinungsforschung, der Unternehmensberatung sowie der Architektur, Planung und näher bestimmten technischen Leistungen zugeordnet werden können.

¹⁰² Das Entgelt errechnete sich wie folgt: 0,5 % von 55 Mio. EUR = 275.000 EUR

¹⁰³ Das Honorar errechnete sich wie folgt: Basishonorar: 89.250 EUR (0,35 % des Schätzwerts von 25,50 Mio. EUR) zuzüglich Erfolgshonorar: 308.000 EUR (0,5 % von 33 Mio. EUR: 165.000 EUR sowie 0,65 % von 22 Mio. EUR: 143.000 EUR), gesamt: 397.250 EUR zuzüglich 20 % USt

einer externen Sachverständigen, das die im Falle der Adaptierung und Nutzungsänderung des Objektes erzielbaren Erträge nicht berücksichtigte.

Der RH verwies in diesem Zusammenhang auf seine Empfehlungen hinsichtlich des definierten internen Prozesses bei Liegenschaftsverkäufen (Begründung und Dokumentation von Abweichungen) sowie hinsichtlich der Überprüfung von Gutachten externer Sachverständiger (TZ 14).

Der RH kritisierte weiters, dass die Wien Holding GmbH bei der Auftragserteilung an die Immobiliengesellschaft (Auftrag zur Abwicklung des Tenderverfahrens) die Bestimmungen des Bundesvergabegesetzes nicht einhielt, weil sie kein Verfahren mit mehreren Unternehmen durchführte und die Auftragserteilung nicht der Europäischen Kommission anzeigte. Die Wien Holding GmbH konnte infolge der unzulässigen Direktvergabe mögliche Preisvorteile im Wettbewerb nicht nutzen. Überdies beurteilte der RH kritisch, dass sowohl die Wien Holding GmbH – diese ungeachtet der verfehlten Wahl der Vergabeart – als auch die von dieser mit der Abwicklung des Bieterverfahrens beauftragte Immobiliengesellschaft Erfolgshonorare erhielten, die sich zusammen auf rd. 583.000 EUR¹⁰⁴ beliefen.

Der RH empfahl der Wien Holding GmbH, bei der Auftragsvergabe das Bundesvergabegesetz einzuhalten, insbesondere bei Überschreiten der Wertgrenze für Direktvergaben Verfahren mit mehreren Unternehmen durchzuführen, um die Vorteile des Wettbewerbs zu nutzen. Überdies wären Auftragsvergaben im Fall einer Überschreitung des Schwellenwerts der Europäischen Kommission anzuzeigen.

32.3 Laut Stellungnahme der Stadt Wien habe die Wien Holding die Empfehlung des RH zur Kenntnis genommen.

Strebersdorf – Verkauf im Rahmen der „Call Wohnbauinitiative 2011“

33.1 (1) Die Stadt Wien verkaufte im Oktober 2013 eine 4.406 m² große Liegenschaft¹⁰⁵ mit einem sich aufgrund des örtlichen Preisniveaus ergebenden Verkehrswert von rd. 1,98 Mio. EUR¹⁰⁶ um rd. 1,13 Mio. EUR¹⁰⁷. Der Verkaufspreis ergab sich aus einer Nutzfläche von 4.800 m² und einem – analog zum geförderten Wiener Wohnbau – festgesetzten Preis von 235 EUR pro m² Nutzfläche (TZ 13). Durch die Immobilien-ertragsteuer von 15 % ergab sich eine Minderung des Nettoverkaufserlöses auf rd. 959.000 EUR.

¹⁰⁴ Erfolgshonorar der Wien Holding GmbH: 275.000 EUR; Erfolgshonorar der Immobiliengesellschaft: 308.000 EUR; Erfolgshonorare insgesamt demnach: 583.000 EUR (ohne Umsatzsteuer)

¹⁰⁵ Wien 21, südlich Ziegelofenweg; Mühlweg

¹⁰⁶ Einschätzung vom 14. Jänner 2013 durch einen Sachverständigen der MA 69

¹⁰⁷ angenommene Wohnnutzfläche von 4.800 m², 235 EUR pro m² Wohnnutzfläche

Die Stadt Wien vereinbarte mit der Käuferin der Liegenschaft – einem gewerblichen Bauträger – Nachzahlungen von

- 165 EUR pro m² für jeden nicht im Sinne der „Call Wohnbauinitiative 2011“ errichteten m² innerhalb der angenommenen 4.800 m² Wohnnutzfläche,
- 235 EUR pro m² für jeden gemäß der „Call Wohnbauinitiative 2011“ zu den angenommenen 4.800 m² Wohnnutzfläche zusätzlich errichteten m² und
- 400 EUR pro m² für jeden außerhalb der „Call Wohnbauinitiative 2011“ zu den angenommenen 4.800 m² zusätzlich errichteten m² Wohnnutzfläche.

(2) Die Europäische Kommission beschrieb in einer Mitteilung vom Juli 1997¹⁰⁸ Verfahrensgrundsätze für Verkäufe von Bauten und Grundstücken der öffentlichen Hand. Sofern die öffentliche Hand die Verfahrensgrundsätze befolgt, enthält die Transaktion grundsätzlich keine Elemente einer staatlichen Beihilfe. Gemäß einem dieser Verfahrensgrundsätze sind Angebote in einem allgemeinen Bietverfahren hinreichend zu publizieren. Eine hinreichende Publikation liegt vor, wenn das Angebot über einen längeren Zeitraum (zwei Monate und mehr) mehrfach in der nationalen Presse, Immobilienanzeigern oder sonstigen geeigneten Veröffentlichungen und durch Maklerinnen bzw. Makler, die für eine große Anzahl potenzieller Käufer tätig sind, bekanntgemacht wurde und so allen potenziellen Käufern zur Kenntnis gelangen konnte.

33.2

Der RH hielt kritisch fest, dass der Verkaufspreis von rd. 1,13 Mio. EUR mehr als 40 % unter dem von der Stadt Wien angenommenen Verkehrswert von rd. 1,98 Mio. EUR lag.

[Der RH verwies dazu auf seine Empfehlungen hinsichtlich der Darstellung der Mindererlöse \(TZ 12\) und der Dokumentation von Abweichungen \(TZ 18\).](#)

Wirtschaftlich betrachtet entsprach der niedrige Verkaufspreis nach Ansicht des RH einer von der Stadt Wien nicht ausgewiesenen Wohnbauförderung von rd. 855.000 EUR¹⁰⁹. Der Verkauf von Grundstücken um einen – sich an den Wohnbauförderungsrichtlinien orientierenden – limitierten Preis stand nach Ansicht des RH auch im Widerspruch zur Mitteilung der Europäischen Kommission betreffend Verkäufe von Grundstücken durch die öffentliche Hand.

¹⁰⁸ ABl. Nr. C 209 vom 10. Juli 1997: Mitteilung der Kommission betreffend Elemente staatlicher Beihilfe bei Verkäufen von Bauten oder Grundstücken durch die öffentliche Hand

¹⁰⁹ rd. 1,98 Mio. EUR – rd. 1,13 Mio. EUR = rd. 855.000 EUR (Rundungsdifferenzen)

Der RH empfahl der Stadt Wien außerdem, vor einem beabsichtigten Liegenschaftsverkauf auch die abzuführende Immobilienertragsteuer in die wirtschaftlichen Betrachtungen miteinzubeziehen.

- 33.3** Die Stadt Wien sagte in ihrer Stellungnahme zu, diese Empfehlung im Sinne einer Gesamtwirtschaftlichkeitsbetrachtung aufzugreifen.

Auhof/Weidlingau – Liegenschaftsverkauf (Auswahlverfahren besonderer Art)

- 34.1** (1) Da das als „Stadt des Kindes“ bezeichnete Heim für gefährdete Kinder und Jugendliche in Wien 14, Mühlbergstraße 9, im Dezember 2002 seinen Betrieb einstellte, führte die Stadt Wien von Februar bis Juli 2002 ein einstufiges Auswahlverfahren¹¹⁰ „zur Veräußerung, Umnutzung und Entwicklung“ dieser Liegenschaft¹¹¹ durch.

Die in den Ausschreibungsunterlagen dargestellten Zielvorstellungen der Stadt Wien gingen dahin, den als architektonisch wertvoll eingeschätzten baulichen Bestand¹¹² grundsätzlich zu erhalten und im Rahmen einer geänderten Nutzung weiterzuentwickeln. Die bestehenden Sport- und Freizeiteinrichtungen, insbesondere die Schwimm- und die Sporthalle, sollten erhalten bleiben und für die Nutzung durch Schulen (und in eingeschränktem Maße auch durch die Öffentlichkeit) zur Verfügung stehen. Die Nutzungsvorschläge sollten „unter der Prämisse eines ausgeprägt sozialen Anspruchs oder einer besonderen Dienstbarkeit für die Öffentlichkeit stehen“.

Von insgesamt vier eingereichten Projekten wählte eine Jury im Juli 2002 das – für die Stadt Wien auch unter finanziellen Gesichtspunkten – vorteilhafteste Projekt einer Bietergemeinschaft als Siegerprojekt aus. Dieses sah – bei grundsätzlicher Substanzerhaltung und Fortbestand der Schwimm- und Sporthalle – eine Nutzung für den geförderten Wohnbau¹¹³ vor.

Im Juni 2005 genehmigte der Wiener Gemeinderat den Verkauf der Liegenschaft an die ausgewählte Bietergemeinschaft zum Verkaufspreis von 4,70 Mio. EUR. Dieser Verkaufspreis beruhte auf der Annahme, dass die Käufer der Liegenschaft Wohnungen und Geschäftsobjekte mit einer Nutzfläche von 17.400 m² errichten würden.

¹¹⁰ Die Beurteilung der eingereichten Vorschläge erfolgte nach folgenden Kriterien und Gewichtungen: Gesamtnutzungskonzept (20 %), Funktion der Hochbauten (20 %), Funktion der Freiräume (20 %) und finanzielles Angebot (einschließlich Beurteilung der Bonität der Bewerber, 40 %).

¹¹¹ Fläche der Liegenschaft = 37.160 m²

¹¹² Das Heim war nach Plänen des Architekten Anton Schweighofer erbaut und im Jahr 1974 fertiggestellt worden.

¹¹³ gemäß WWFSG 1989

Damit sollten die für den geförderten Wohnbau zulässigen Grundkosten gemäß dem WWFSG 1989 eingehalten werden.

Für den Fall der zusätzlichen Errichtung von Baulichkeiten mit einer größeren Nutzfläche verpflichteten sich die Käufer zu einer Aufzahlung von 230 EUR pro m². Ebenso war für den Fall einer Verringerung der Nutzfläche eine Kaufpreisminderung um 230 EUR pro m² vorgesehen. Die Käufer verpflichteten sich nach den Vorgaben des WWFSG 1989, die Erneuerung des Bestands¹¹⁴ und die Errichtung von Neubauten gemäß dem Siegerprojekt im Gutachterverfahren vorzunehmen.

Die Stadt Wien prüfte die wirtschaftliche Realisierbarkeit nach den Vorgaben des WWFSG 1989 nicht vor Vertragsabschluss, sondern räumte den Käufern ein Rücktrittsrecht für den Fall ein, dass sie trotz aller Bemühungen nicht in der Lage sein sollten, binnen 36 Monaten eine rechtskräftige Baubewilligung für ein Projekt im Kostenrahmen des WWFSG 1989 und eine Empfehlung zur Zuteilung von Förderungsmitteln zu erlangen. Im Falle eines Rücktritts gemäß dieser Bestimmung hatte die Stadt Wien den Käuferinnen bzw. Käufern 50 % der nachweislich aufgewendeten Planungskosten, maximal jedoch 470.000 EUR zu vergüten.

(2) Im Mai 2008 legte die MA 69 dem Wiener Gemeinderat einen Antrag auf Genehmigung eines Nachtrags zum Kaufvertrag vor. Die Käufer waren nach rund zweijährigen intensiven Planungen und Kostenprüfungen zum Ergebnis gelangt, dass die laut WWFSG 1989 zulässigen Gesamtbaukosten nur dann eingehalten werden könnten, wenn der äußerst kostenaufwendige Sanierungs- und Revitalisierungsanteil eingeschränkt und der Neubauanteil durch Abbruch des Altbestandes entsprechend erhöht werde. Der vereinbarte Kaufpreis von 4,70 Mio. EUR blieb unverändert, doch entfielen die Bestimmungen über die Aufzahlung bzw. Minderung des Kaufpreises im Falle des Über- oder Unterschreitens einer gesamten Nutzfläche von 17.400 m². Gleichzeitig gestattete die Stadt Wien den Abbruch von Bestandsobjekten und die Erhöhung des Neubauanteils dergestalt, dass die Käufer lediglich zwei Wohngebäude und den daran anschließenden Sportbereich (Sporthalle samt Schwimmbad) zu erhalten und zu sanieren hatten. Die Stadt Wien gestattete den Käufern weiters, 6.100 m² Wohnnutzfläche frei finanziert zu errichten und zu verwerten.

Im Juni 2008 genehmigte der Wiener Gemeinderat diesen Nachtrag zum Kaufvertrag.

¹¹⁴ Die Schwimmhalle war als Gemeinschaftsanlage zu betreiben sowie unter näher umschriebenen Voraussetzungen und Einschränkungen auch für die Nutzung durch Schulen und die Öffentlichkeit zur Verfügung zu stellen.

(3) Die Fertigstellung des modifizierten Bauvorhabens (teilweiser Abbruch und Nachbau der abgebrochenen Bauteile in äußerlich ähnlicher Form) erfolgte Mitte 2013.

Die gesamte Nutzfläche der errichteten Wohnungen (einschließlich Loggien, jedoch ohne Balkone und Terrassen) betrug rd. 21.650 m². Davon waren rd. 7.620 m² frei finanziert. Nach den Angaben des Bauträgers überschritt die frei finanzierte Nutzfläche die vertraglich vereinbarten 6.100 m², weil mehrere Käuferinnen bzw. Käufer geförderter Wohnungen auf die Wohnbaufördermittel verzichtet hatten.

34.2

Der RH kritisierte, dass die Stadt Wien die wirtschaftliche Realisierbarkeit des Projekts nach den Vorgaben des WWFSG 1989 nicht bereits während des Auswahlverfahrens geprüft hatte. Der wegen Nichteinhaltung der nach WWFSG 1989 zulässigen Gesamtbaukosten abgeschlossene Nachtrag zum Kaufvertrag (Juni 2008) enthielt für die Stadt Wien nachteilige Vertragsbestimmungen, die von den Zielsetzungen des Auswahlverfahrens teilweise abwichen.

[Der RH empfahl der Stadt Wien, bereits während eines Auswahlverfahrens die wirtschaftliche Durchführbarkeit von eingereichten Projekten zu überprüfen, um nachträgliche Projektänderungen und für die Stadt Wien nachteilige Vertragsänderungen zu vermeiden.](#)

Der RH kritisierte den Entfall der Nachbesserungsvereinbarung. Dieser hatte zur Folge, dass die Käufer auf dem Grundstück Objekte mit einer um rd. 4.250 m² größeren Wohnnutzfläche als in der ursprünglichen Preiskalkulation angenommen errichten konnten, ohne eine Nachzahlung leisten zu müssen. Der RH kritisierte überdies, dass der Nachtrag zum Kaufvertrag den Käufern das Recht einräumte, rd. 6.100 m² Wohnnutzfläche frei finanziert zu errichten und zu verwerten, obwohl der Kaufpreis von 4,70 Mio. EUR für den geförderten Wohnbau kalkuliert war.

Der RH bemerkte in diesem Zusammenhang auch kritisch, dass der Bauträger tatsächlich eine größere Nutzfläche als die im Nachtrag zum Kaufvertrag vereinbarten 6.100 m² frei finanziert errichtete.

[Der RH verwies dazu auf seine Empfehlungen hinsichtlich einer Nachbesserungsvereinbarung \(TZ 15\).](#)

Der RH wies kritisch darauf hin, dass die Stadt Wien die im Auswahlverfahren angestrebte Erhaltung des Bestandes infolge teilweisen Abbruchs der Bestandsobjekte nur eingeschränkt erreichte. Auch dem „ausgeprägt sozialen Anspruch“ trug das Projekt wegen der Errichtung frei finanzierter Wohnungen nur in geringerem Maß als ursprünglich vorgesehen Rechnung. Der RH bemängelte überdies die erhebliche

Dauer der Projektrealisierung von rund elf Jahren (2002 bis 2013), die nach seiner Ansicht auf die fehlende Prüfung der wirtschaftlichen Realisierbarkeit zu einem früheren Zeitpunkt mitbedingt war.

34.3 Laut Stellungnahme der Stadt Wien werde bei Bauträgerauswahlverfahren darauf geachtet, dass die wirtschaftliche Realisierbarkeit von eingereichten Projekten weiterhin durch die interdisziplinär besetzte Jury auf Plausibilität geprüft werde.

34.4 Der RH stellte klar, dass er nicht die Tätigkeit der Jury kritisiert hatte, sondern auf die seitens der Stadt Wien unterbliebene Prüfung der wirtschaftlichen Realisierbarkeit des Projekts gemäß den Vorgaben des WWFSG vor Vertragsabschluss – und die damit einhergehenden Auswirkungen – kritisch hingewiesen hatte.

Breitenlee – Bauträgerauswahlverfahren

35.1 (1) Die Stadt Wien und der Wohnfonds Wien lobten zur Umsetzung des Programms „Neue Siedlerbewegung“ für ein als Bauland–Gartensiedlung gewidmetes Areal¹¹⁵ mit einer Gesamtfläche von 46.108 m² einen zweistufigen, unbeschränkten, nicht anonymen Bauträgerwettbewerb aus. Das Areal umfasste zwei „Bearbeitungsgebiete“ (mit jeweils vier Baulosen) mit 22.529 m² und 23.579 m² Fläche.

Die Stadt Wien verkaufte im Jahr 2006 die Liegenschaften an zwei gemeinnützige Bauvereinigungen (GBV), deren Projekte eine Jury zur Realisierung (mehrstimmig) empfahl. Die GBV A erwarb Liegenschaften im Gesamtausmaß von 23.579 m² um rd. 3,77 Mio. EUR (160 EUR pro m²), die GBV B erwarb Liegenschaften im Gesamtausmaß von 22.529 m² um rd. 3,60 Mio. EUR (160 EUR pro m²).

(2) Beide Kaufverträge nannten als Vertragszweck den Erwerb zur Errichtung eines „geförderten Wohnbauvorhabens“ gemäß dem von der Jury beurteilten Projekt. Abweichungen vom Projekt waren nur mit Zustimmung des Wohnfonds Wien zulässig.

Beide Verträge enthielten keine Nachbesserungsvereinbarung für den Fall, dass die jeweilige GBV eine höhere als im ausgewählten Projekt vorgesehene Wohnnutzfläche realisierte, und kein Pönale für den Fall, dass wesentliche Inhalte des jeweiligen Anbots nicht erfüllt würden.

(3) Gemäß den eingereichten Projektunterlagen hatte das vom RH überprüfte Projekt der GBV B eine Nutzfläche von 12.412 m². Von der GBV B im Jahr 2008 eingereichte Projektänderungen hatte der Grundstücksbeirat nicht positiv beurteilt, worauf diese das Projekt neuerlich überarbeitete. Die Juryvorsitzende hielt nach einer

¹¹⁵ Wien 22, Pelargonienweg

Überprüfung fest, dass insbesondere die städtebauliche Konzeption und die Typenvielfalt wieder an den Wettbewerbsbeitrag herangeführt worden wären, und merkte kritisch an, dass die im Verfahren angebotenen Typologien nur in Teilen wiederzufinden seien.

Die GBV B errichtete auf dem 22.529 m² großen Areal gemäß den Bestandsplänen 89 Mietwohnungen mit einer – gegenüber der eingereichten Projektunterlage verringerten – Nutzfläche von 9.998 m².

(4) Die GBV A errichtete auf den Liegenschaften im Gesamtausmaß von 23.579 m² 61 Kleinhäuser mit einer förderbaren Nutzfläche von insgesamt 9.257 m² bzw. einer (nach Abzug von Balkon- und Terrassenflächen) vermietbaren Nutzfläche von 8.652 m².

35.2

(1) Der RH kritisierte, dass beide Kaufverträge keine Nachbesserungsvereinbarung für den Fall enthielten, dass die GBV eine höhere als die im ausgewählten Projekt vorgesehene Wohnnutzfläche realisierten, und keine Vertragsstrafe für den Fall, dass sie wesentliche Inhalte ihres Anbots – wie im überprüften Fall durch die deutliche Verminderung der Nutzfläche – nicht erfüllten.

Der RH verwies dazu auf seine Empfehlungen hinsichtlich einer Nachbesserungsvereinbarung (TZ 15).

Der RH empfahl der Stadt Wien weiters, in Kaufverträge nach Bauträgerauswahlverfahren eine Vertragsstrafe für den Fall der Nichterfüllung wesentlicher Inhalte des Anbots aufzunehmen.

(2) Der RH verwies kritisch darauf, dass durch das Verhältnis von insgesamt 19.255 m² Wohnnutzfläche zum Gesamtkaufpreis der dafür gekauften Grundstücke von rd. 7,37 Mio. EUR ein Grundkostenanteil von rd. 380 EUR pro m² Wohnnutzfläche resultierte. Er wies darauf hin, dass sich die Stadt Wien im Vergleich dazu beim Verkauf von Grundstücken an Bauträger an einem aus den Wohnbauförderungsrichtlinien der Stadt Wien abgeleiteten entsprechenden Preis von höchstens 235 EUR pro m² errichtbarer Wohnnutzfläche orientierte.

35.3

Die Stadt Wien teilte in ihrer Stellungnahme mit, dass sie prüfen werde, in welcher Form Vertragsstrafen für den Fall der Nichterfüllung wesentlicher Inhalte in Kaufverträgen aufzunehmen seien.

Kagran – Holzbau in der Stadt – Verkauf nach Bauträgerauswahlverfahren

36.1 Die Stadt Wien verkaufte nach einem mit dem Wohnfonds Wien durchgeführten öffentlichen Bauträgerauswahlverfahren zum Thema „Holzbau in der Stadt“ im August 2010 eine 5.073 m² große Liegenschaft in Kagran¹¹⁶ um rd. 1,89 Mio. EUR an eine gemeinnützige Bauvereinigung (GBV) zur Errichtung eines geförderten Wohnbauvorhabens.

(2) Im Rahmen der Aufgabenstellung des Bauträgerauswahlverfahrens war von den Teilnehmern ein Realisierungskonzept (Konzept zur sozialen Nachhaltigkeit, Architektur, Ökologie und Ökonomie) für den Standort zu erstellen. Vorgaben an die Teilnehmer zu (Mindest-)Anzahl und (Mindest-)Größe der zu errichtenden geförderten Wohnungen gab es nicht.

Das von der Wettbewerbsjury im November 2009 einstimmig zur Realisierung empfohlene Projekt sah auf dem Bauplatz 86 geförderte Mietwohnungen vor. Vier andere für denselben Bauplatz eingereichte Projekte umfassten zwischen 73 und 105 geförderte Mietwohnungen.

(3) Die Festlegung des Verkaufspreises erfolgte auf der Grundlage einer vom Wohnfonds Wien ermittelten, auf dem Bauplatz erzielbaren Nutzfläche von 8.692 m² und einem Grundkostenanteil von 218 EUR pro m² Nutzfläche. Für den Fall, dass das realisierte Wohnbauprojekt auch frei finanzierte Anteile umfasste, erhöhte sich der Kaufpreis pro m² frei finanzierter Nutzfläche auf 350 EUR pro m², welchen der Sachverständige der MA 69 für angemessen erachtete.

Darüber hinaus enthielt der Kaufvertrag die Zahlung einer Pönale von 5 % des Kaufpreises, wenn die Käuferin einen Rücktrittsgrund setzte oder wesentliche Inhalte ihrer Verpflichtung bzw. ihres Anbots nicht erfüllte, sofern sie nicht nachwies, dass sie an der Nichterfüllung kein Verschulden traf.

(4) Die GBV errichtete auf der Liegenschaft schlussendlich 101 Wohnungen mit 8.752 m² und ein Geschäftslokal mit 41 m² Nutzfläche sowie eine Tiefgarage mit 102 Stellplätzen.

36.2 Der RH hob positiv hervor, dass der Kaufvertrag sowohl eine Nachzahlung bei Errichtung frei finanzierter Wohnungen als auch ein Pönale bei von der Käuferin verschuldeter Nichterfüllung ihrer Verpflichtung bzw. ihres Anbots enthielt.

¹¹⁶ Wien 22, Wagramer Straße/Eipeldauerstraße

Der RH kritisierte jedoch, dass den Teilnehmern am Bauträgerauswahlverfahren im Rahmen der Aufgabenstellung keine Vorgaben betreffend (Mindest-)Anzahl und (Mindest-)Größe der zu errichtenden geförderten Wohnungen gemacht wurden. Das von den Teilnehmern geforderte Realisierungskonzept (Konzept zur sozialen Nachhaltigkeit, Architektur, Ökologie und Ökonomie) ohne die erwähnten Vorgaben hatte zur Folge, dass die Bewerber zwischen 73 und 105 Wohnungen projektierten.

Der RH empfahl der Stadt Wien, den Teilnehmern an einem Bauträgerauswahlverfahren bei der Aufgabenstellung auch einen Rahmen betreffend Anzahl und Größe der zu errichtenden geförderten Wohnungen vorzugeben.

Der RH hielt außerdem kritisch fest, dass der zur Errichtung geförderter Wohnungen verlangte Verkaufspreis von 218 EUR pro m² erzielbarer Nutzfläche um fast 40 % unter dem angemessenen Verkaufspreis von 350 EUR pro m² erzielbarer Nutzfläche bei Errichtung nicht geförderter Wohnungen lag. Wirtschaftlich betrachtet entsprachen die der Stadt Wien durch den reduzierten Verkaufspreis entgangenen Einnahmen bei diesem geförderten Wohnbauprojekt mit einer erzielbaren Nutzfläche von 8.692 m² einer nicht ausgewiesenen Wohnbauförderung von rd. 1,15 Mio. EUR¹¹⁷.

Der RH verwies dazu auf seine Empfehlungen hinsichtlich der Realisierung des Einnahmepotenzials (TZ 18) sowie zur Transparenz und Nachvollziehbarkeit von Mindererlösen (TZ 12).

36.3

Laut Stellungnahme der Stadt Wien würden im Hinblick auf Bauträgerauswahlverfahren entsprechend konkrete Vorgaben betreffend die Anzahl bzw. die Größe der zu errichtenden geförderten SMART-Wohnungen gemacht. Dies betreffe im Regelfall ein Drittel der geförderten Wohneinheiten in der Rechtsform „Miete“. Der Mix der übrigen Wohnungen obliege den Bauträgern aufgrund der konkret nachgefragten Wohnungstypologien.

¹¹⁷ $(350 \text{ EUR pro m}^2 - 218 \text{ EUR pro m}^2) \times 8.692 \text{ m}^2 = 1.147.344 \text{ EUR}$

Inzersdorf – Liegenschaftsverkauf

37.1 Eine Immobiliengesellschaft erwarb von der Stadt Wien im Jahr 1997 eine 28.809 m² große Liegenschaft in Wien–Inzersdorf¹¹⁸ mit überwiegender Widmung Gemischtes Baugebiet – Geschäftsviertel im Wege eines Tauschvertrags¹¹⁹. Die Stadt Wien behielt sich ein Vorkaufs– bzw. Wiederkaufsrecht ein. Im Jahr 2008 – somit nach über zehn Jahren – erschien der Immobiliengesellschaft die damalige Vereinbarung einer Bebauung nach den Vorschlägen des Architekten aus dem Jahr 1992 nicht mehr zweckmäßig. Sie trat an die Stadt Wien mit dem Vorschlag heran, für die Abgabe der erforderlichen Löschungserklärungen des Vorkaufs– bzw. Wiederkaufsrechtes in grundbuchsfähiger Form einen Pauschalbetrag von rd. 850.000 EUR zu leisten.

Die MA 69 bewertete das Angebot der Immobiliengesellschaft als vorteilhaft für die Stadt Wien, indem sie den Wertzuwachs zwischen 1996 und 2008 mit rd. 560.000 EUR ermittelte. Dazu zog sie zum Vergleich vier Liegenschaften in Wien–Oberlaa heran, die als Gemischtes Baugebiet – Betriebsbaugebiet gewidmet waren und deren Erwerb in den Jahren 2003 bzw. 2004 stattgefunden hatte (226 EUR¹²⁰ pro m²). Diese Vergleichswerte wurden – obwohl sie bereits vier bzw. fünf Jahre alt waren – ohne Wertanpassung als Grundlage für den Grundpreis pro m² übernommen¹²¹. Weitere Überlegungen, ob die Lage der zum Vergleich herangezogenen Grundstücke in Wien–Oberlaa mit dem zu bewertenden Grundstück vergleichbar war bzw. Zu– oder Abschläge (z.B. für die andere Widmung) notwendig gewesen wären, gab es nicht. Zu– und Abschläge der Bewertung aus dem Jahr 1996 für Grundstücksgröße, Rodungsaufwand und gute Lage wurden ohne weitere Überprüfung, ob diese (noch) zutreffend waren, übernommen.

Unter Annahme der Wertsteigerung gemäß Immobilienpreisindex ermittelte der RH einen Wertzuwachs der Liegenschaft von rd. 2,30 Mio. EUR¹²². Die Stadt Wien schöpfte mit den vereinbarten 850.000 EUR für den Verzicht auf das Wiederkaufsrecht somit das Einnahmepotenzial aus dem Wertzuwachs nicht aus.

37.2 Der RH kritisierte den unvollständigen Befund der zu begutachtenden Liegenschaft und die unreflektierte Übernahme der Zu– und Abschläge aus dem Jahr 1996. Weiters kritisierte der RH, dass keine ausreichenden Überlegungen bei der Ermittlung

¹¹⁸ Wien 10, Triester Straße 100/Computerstraße/Friedrich–Adler–Weg; damit verbunden war eine Einbeziehung von 291 m² zur Baureifmachung

¹¹⁹ damaliger Verkehrswert der Liegenschaft: 5,97 Mio. EUR bzw. 207 EUR pro m²

¹²⁰ Abschläge berücksichtigt

¹²¹ Der Immobilienpreisindex für Wien zeigte im gleichen Zeitraum eine Wertsteigerung von rd. 27 % an.

¹²² (226 EUR pro m² x 1,27) x 28.809 m² = 8,27 Mio. EUR (Verkehrswert 2008)
8,27 Mio. EUR (2008) – 5,97 Mio. EUR (1997) = rd. 2,30 Mio. EUR (Wertzuwachs)

der Vergleichswerte wie Lage oder Widmung nachvollziehbar waren und eine mögliche Wertsteigerung der Vergleichsliegenschaften innerhalb von vier bzw. fünf Jahren unberücksichtigt geblieben war, obwohl der Immobilienpreisindex für Wien im gleichen Zeitraum eine Wertsteigerung von rd. 27 % anzeigte.

Der RH verwies dazu auf seine Empfehlung hinsichtlich der Überprüfung von Gutachten externer Sachverständiger (TZ 14).

Hinsichtlich des nicht ausgeschöpften Einnahmepotenzials aus dem Wertzuwachs (rd. 2,30 Mio. EUR unter Annahme der Wertsteigerung gemäß Immobilienpreisindex) verwies der RH auf seine Empfehlung zur Realisierung des Einnahmepotenzials (TZ 18).

Josefstadt – Liegenschaftsverkauf

38.1

(1) Im April 2013 bot eine Immobiliengesellschaft der Stadt Wien Gebäudeteile (Wohnungseigentum mit einer Nutzfläche von rd. 2.900 m²) des Objekts Wien 19, Muthgasse 56 – 68¹²³ zur Erweiterung des dortigen Amtsgebäudes um rd. 3,19 Mio. EUR¹²⁴ unter der Voraussetzung an, dass die Stadt Wien im Gegenzug einer – von der Immobiliengesellschaft verschiedenen – privaten Gesellschaft nicht mehr benötigte Amtsgebäude in Wien 8, Feldgasse 9 und in Wien 15, Koberweingasse 1 zum Kauf anbot bzw. eine Kaufoption einräumte.

Die MA 69 bereitete daraufhin über Ersuchen der MA 34¹²⁵ eine Verknüpfung von drei Liegenschaftstransaktionen vor, und zwar:

- Ankauf der angebotenen Teile des Objekts Wien 19, Muthgasse 56 – 68 durch die Stadt Wien;
- Verkauf der städtischen Liegenschaft Wien 8, Feldgasse 9 (ehemaliges Maria–Theresien–Frauen–Hospital, genützt als Labor für Umweltmedizin der MA 39¹²⁶) an die private Gesellschaft;
- Einräumung einer Option an die private Gesellschaft¹²⁷ zum Erwerb der städtischen Liegenschaft Wien 15, Koberweingasse 1 (Lagergebäude der Stadt Wien).

¹²³ Fläche der Liegenschaft = 1.207 m²

¹²⁴ In einem von der Immobiliengesellschaft eingeholten Gutachten wurden die Teilflächen mit einem Verkehrswert von 3,19 Mio. EUR bewertet.

¹²⁵ MA 34 – Bau– und Gebäudemanagement

¹²⁶ MA 39 – Prüf–, Überwachungs– und Zertifizierungsstelle der Stadt Wien

¹²⁷ Die private Gesellschaft konnte die Option unter näher umschriebenen Voraussetzungen zugunsten einer von ihr zu gründenden weiteren Gesellschaft ausüben.

Die MA 34 befürwortete die Transaktion, weil sie eine Erweiterung des im Objekt Wien 19, Muthgasse 56 – 68 untergebrachten Amtshauses anstrebte (Übersiedlung ihrer Dienststelle Betrieb und Technisches Service). Der bisherige Standort dieser Dienststelle in Wien 10, Theodor–Sickel–Gasse 4–6 war von der Stadt Wien zur Nutzung für Wohnzwecke vorgesehen und sollte mittelfristig freigemacht werden, um die geplante Wohnbebauung zu ermöglichen. Nach Einschätzung der MA 34 ergaben sich aus der geplanten Übersiedlung überdies organisatorische Vorteile und Synergien¹²⁸. Hinsichtlich der Objekte Wien 8, Feldgasse 9 und Wien 15, Koberweingasse 1 war laut MA 34 eine Verwertung kurz- bzw. mittelfristig ohnehin vorgesehen.

(2) Ein mit der Ermittlung der Verkehrswerte beauftragter externer Sachverständiger ermittelte im November 2013 – jeweils nach dem Ertragswertverfahren – den Verkehrswert der Teilflächen im Objekt Wien 19, Muthgasse mit rd. 3,22 Mio. EUR und jenen des Objekts Wien 15, Koberweingasse 1 mit 1,60 Mio. EUR.

(3) Hinsichtlich des Objekts Wien 8, Feldgasse 9 gelangte der externe Sachverständige unter Anwendung des Residualwertverfahrens¹²⁹ zu einem Verkehrswert von 2,10 Mio. EUR. Von maßgeblicher Bedeutung für den ermittelten Verkehrswert waren insbesondere die Annahmen des externen Sachverständigen hinsichtlich der Baukosten für die Adaptierung des Objekts pro m² Nutzfläche und hinsichtlich der erzielbaren Verwertungserlöse (Verkauf von Eigentumswohnungen).

Gemäß der ÖNORM B 1802–3¹³⁰ erfordert das Residualwertverfahren vom Anwender besonders fundierte Marktkenntnisse und hohe Sorgfalt bei der Herleitung der verwendeten Eingangsparameter (insbesondere Baukosten, Verwertungserlöse, Projektdauer). Hintergrund der besonderen Sorgfalt sind die hohen prozentualen Schwankungen der Ergebnisse, die bereits durch relativ geringe Veränderungen der Eingangsparameter bewirkt werden können.

(4) Ein Sachverständiger der MA 69 nahm im Jänner 2014 zu den Gutachten des externen Sachverständigen wie folgt Stellung:

„Die MA 69 hat die Gutachten überprüft und sie hinsichtlich der Befundung und Bewertung für schlüssig und nachvollziehbar befunden.“

¹²⁸ Unterbringung Dienststelle Betrieb und Technisches Service in unmittelbarer Nähe zur Zentrale der MA 34

¹²⁹ Das Residualwertverfahren wird in der Regel im Rahmen der Projektentwicklung angewandt, um den maximalen Grundstückspreis zu ermitteln, der eine wirtschaftliche Realisierung des Projekts noch zulässt. Das Verfahren greift auf Elemente des Sach- und des Ertragswertverfahrens zurück.

¹³⁰ ÖNORM B 1802–3: Liegenschaftsbewertung – Teil 3: Residualwertverfahren

Der Sachverständige der MA 69 dokumentierte nicht, wie er zu dieser Beurteilung gelangte. Insbesondere lag keine Dokumentation vor, ob und welche Eingangsgrößen (z.B. Baukosten pro m² Nutzfläche, mögliche Verwertungserlöse) Gegenstand der Beurteilung waren.

(5) Der Wiener Gemeinderat genehmigte im Februar 2014 die drei miteinander verknüpften Liegenschaftstransaktionen¹³¹ zu den vom externen Sachverständigen ermittelten Verkehrswerten. Hinsichtlich der Liegenschaft Wien 8, Feldgasse 9, war die Übergabe an die Käuferin wegen der noch fortdauernden Nutzung durch die Stadt Wien für das erste Halbjahr 2017 vorgesehen.

38.2

Der RH kritisierte, dass die Sachverständigen der MA 69 keine nachvollziehbare Überprüfung der Gutachten externer Sachverständiger zur Verkehrswertermittlung der von der Transaktion umfassten Liegenschaften vornahm. Da die MA 69 über einschlägig qualifizierte Sachverständige verfügte, wäre insbesondere eine detaillierte und nachvollziehbare Überprüfung der den Gutachten zugrunde liegenden Annahmen (Eingangsparameter) geboten gewesen, um allfällige finanzielle Nachteile für die Stadt Wien (durch die Ermittlung eines zu geringen Verkehrswerts) auszuschließen. Dies insbesondere hinsichtlich des im Residualwertverfahren erstellten Gutachtens betreffend das Objekt in Wien 8, Feldgasse 9, zumal Änderungen der Eingangsparameter hohe prozentuale Schwankungen des Ergebnisses (zu ermittelnder Verkehrswert) zur Folge haben konnten.

Der RH verwies dazu auf seine Empfehlung hinsichtlich der Überprüfung von Gutachten externer Sachverständiger (TZ 14).

Der RH kritisierte weiters, dass die Stadt Wien ihre Verhandlungsposition gegenüber der Immobiliengesellschaft (Eigentümerin von Teilflächen des Objekts Wien 19, Muthgasse 56–68) schwächte, indem sie sich auf die Aufgabe eines bisherigen Standorts festlegte und deshalb das angebotene Ersatzobjekt dringend benötigte.

Albern – Verkauf ohne Nachbesserungsvereinbarung – Grünland

39.1

Im Jänner 2007 verpachtete die Stadt Wien auf unbestimmte Zeit fünf landwirtschaftlich genutzte Liegenschaften im Gesamtausmaß von 10.857 m² um 6.000 EUR pro Jahr. Bereits im Juli 2007 meldete die Pächterin ihr Kaufinteresse bei der Stadt Wien an und ersuchte um Bekanntgabe des Kaufpreises für die gepachteten Liegenschaften. Zusätzlich wollte sie zwei ebenfalls der Stadt Wien gehörende angrenzende Liegenschaften im Ausmaß von rd. 6.200 m², von denen die größere an ei-

¹³¹ Hinsichtlich des Objekts Wien 15, Koberweingasse 1, wurde eine Kaufoption vereinbart; die private Gesellschaft übte diese Option September 2014 aus.

nen Dritten verpachtet und die kleinere nutzungsfrei war, kaufen. Die im Nahbereich zur Alberner Straße befindliche Liegenschaft war als Grünland – Ländliches Gebiet gewidmet und ließ auch Wohngebäude zu.

Die Stadt Wien verkaufte im September 2007 die (nach grundbücherlicher Durchführung eines Teilungsplans) rd. 17.100 m² großen Liegenschaften um rd. 394.000 EUR (23 EUR pro m²).

Eine Nachbesserungsvereinbarung für den Fall einer späteren wertsteigernden Umwidmung (eines Teiles) der Liegenschaft enthielt der Kaufvertrag nicht.

39.2 Der RH kritisierte, dass der Kaufvertrag keine Nachbesserungsvereinbarung für den Fall einer späteren wertsteigernden Umwidmung (eines Teiles) der Liegenschaft enthielt.

Der RH verwies dazu auf seine Empfehlungen hinsichtlich einer Nachbesserungsvereinbarung auch für den Fall einer späteren wertsteigernden Umwidmung (eines Teiles) der verkauften Liegenschaft (TZ 15).

Hütteldorf – Liegenschaftsverkauf

40.1 (1) Die Eigentümerinnen bzw. Eigentümer einer 4.476 m² großen, aus fünf Grundstücken¹³² bestehenden Liegenschaft boten diese im August 2004 der Stadt Wien, die Eigentümerin zweier angrenzender Grundstücke (1.486 m²) war, zum Kauf an.

Ein Sachverständiger der MA 69 stuft die auf einem der Grundstücke der verkaufsbereiten Eigentümerinnen bzw. Eigentümer befindliche Villa als Abbruchobjekt ein, die übrige Liegenschaft weise Hanglage auf und sei wegen ihres Baumbestands als Wald im Sinne des Forstgesetzes 1975¹³³ anzusehen. Aus grundtechnischer Sicht sei die Liegenschaft daher für die Stadt Wien nicht interessant. Gleichzeitig regte der Sachverständige der MA 69 jedoch an, von den Liegenschaftseigentümerinnen bzw. –eigentümern ein anderes, 558 m² großes Grundstück, das zwischen der angebotenen Liegenschaft und den Grundstücken der Stadt Wien lag, ebenfalls eine starke Hanglage aufwies und als Wald im Sinne des Forstgesetzes 1975 anzusehen war, zur Arrondierung und damit besseren Verwertungsmöglichkeit der städtischen Grundstücke zu erwerben.

Die MA 69 kam der Anregung ihres Sachverständigen nicht nach. Die MA 69 erkundigte sich bei den Liegenschaftseigentümerinnen bzw. –eigentümern weder nach deren Preisvorstellungen für die angebotene 4.476 m² große Liegenschaft noch

¹³² Wien 14, Bujattigasse

¹³³ BGBl. Nr. 440/1975 i.d.g.F.

nach einer Kaufmöglichkeit für das von diesen nicht zum Kauf angebotene 558 m² große Grundstück, eventuell auch gemeinsam mit den zum Kauf angebotenen Grundstücken. Stattdessen wollte die MA 69 im Falle des Liegenschaftsverkaufs der Nachbarn der neuen Eigentümerin bzw. dem neuen Eigentümer die beiden städtischen Bauplätze zum Kauf anbieten. In der Folge beobachtete sie die Eigentumsverhältnisse an den Nachbargrundstücken (z.B. durch Grundbuchsabfragen im Dezember 2005 und Dezember 2006).

(2) Anfang Oktober 2007 kaufte ein Architekt A die 4.476 m² große, aus fünf Grundstücken bestehende Liegenschaft um 500.000 EUR und verkaufte davon bereits Mitte Oktober 2007 zwei insgesamt 2.294 m² große Grundstücke um 570.000 EUR, wobei sich auf einem dieser Grundstücke die vom Sachverständigen der MA 69 als Abbruchobjekt eingestufte Villa befand. Architekt A erwarb im November 2007 um 140.000 EUR auch jenes 558 m² große Grundstück, das der Sachverständige der MA 69 im März 2005 zwecks Arrondierung und damit besserer Verwertungsmöglichkeit der städtischen Grundstücke zum Erwerb vorgeschlagen hatte. Architekt A hatte gemeinsam mit dem Architekten B bereits im September 2007 bei der Stadt Wien Interesse am Erwerb der beiden insgesamt 1.486 m² großen Grundstücke gezeigt.

Im September 2008 verkaufte Architekt A dem Architekten B einen ideellen Hälfteanteil der nach Zu- und Abschreibungen 2.129 m² großen Liegenschaft um 140.000 EUR. Die beiden Architekten verkauften im Jänner 2009 die Liegenschaft um rd. 798.000 EUR¹³⁴ an eine Immobiliengesellschaft unter der aufschiebenden Bedingung, dass diese auch die zwei angrenzenden, insgesamt 1.486 m² großen, Grundstücke bis längstens Ende März 2009 von der Stadt Wien erwerben konnte.

Die Stadt Wien verkaufte mit Vertrag vom Dezember 2008, genehmigt vom Wiener Gemeinderat im Jänner 2009, der Immobiliengesellschaft die zwei insgesamt 1.486 m² großen Grundstücke um 390.000 EUR, deren Verkehrswert ein externer Sachverständiger im Juli 2008 ermittelt hatte.

40.2

Der RH kritisierte, dass sich die Stadt Wien bei den Liegenschaftseigentümerinnen bzw. -eigentümern weder nach deren Preisvorstellungen für die angebotene 4.476 m² große Liegenschaft noch nach einer Kaufmöglichkeit für das von diesen nicht zum Kauf angebotene 558 m² große Grundstück erkundigte. Nach Ansicht des RH hätte schon die Anregung des Sachverständigen der MA 69, das 558 m² große Grundstück zur Arrondierung und damit besseren Verwertungsmöglichkeit der

¹³⁴ Der Vertrag enthielt auch eine Nachzahlungsverpflichtung der Käuferin für den Fall, dass sie mit einem auf den kaufgegenständlichen und den noch von der Stadt Wien zu erwerbenden Grundstücken aufgrund einer rechtskräftigen Baubewilligung zu errichtenden Wohngebäude eine 2.300 m² übersteigende Nettowohnnutzfläche erzielen könnte. Diesfalls erhöhte sich der Kaufpreis um 300 EUR pro Quadratmeter der darüber hinaus erzielbaren Wohnnutzfläche, maximal jedoch um 30.000 EUR.

städtischen Grundstücke zu erwerben, die Aufnahme von Kaufgesprächen mit den Liegenschaftseigentümerinnen bzw. –eigentümern gerechtfertigt.

Nach Ansicht des RH verdeutlichten die dargestellten Grundstückskäufe und –verkäufe das Entwicklungspotenzial der Liegenschaften, das von der Stadt Wien nicht wahrgenommen wurde.

Der RH empfahl der Stadt Wien, der Liegenschaftsentwicklung in Zusammenarbeit mit allen immobilienrelevanten Stellen der Stadt Wien erhöhtes Augenmerk zu schenken.

40.3 Die Stadt Wien sagte dies zu.

Klosterneuburg – Verkauf nach unentgeltlicher Optionsvereinbarung

41.1 (1) Auf einer 1.435 m² großen Teilfläche einer der Stadt Wien gehörenden Liegenschaft¹³⁵ in Klosterneuburg befand sich ein Schulgebäude mit Turnsaal. Nach Auflassung des Schulbetriebs im Jahr 2007 beabsichtigte die Stadt Wien, die Teilfläche samt Schulgebäude zu verkaufen. Das örtliche Entwicklungskonzept 2004 der Stadtgemeinde Klosterneuburg sah für den gegenständlichen Bereich das Forcieren verdichteter Wohnbauformen und die Aktivierung des Nutzungspotenzials für das bestehende Bauland vor.

Die Geschäftsgruppe Wohnen, Wohnbau und Stadterneuerung teilte der MA 69 telefonisch mit, dass ein Bestbieterverfahren seitens der Stadt Wien gewünscht wird. Die Stadt Wien kontaktierte mehrmals die Stadtgemeinde Klosterneuburg, die aber von einem beabsichtigten Kauf des Schulgrundstücks für einen Schulbetrieb wegen zu geringer Freiflächen Abstand nahm. Nach weiteren Gesprächen mit der MA 69 im August 2009 schätzte die Stadtgemeinde Klosterneuburg eine Änderung der Bebauungsbestimmungen und der Widmung „Bauland–Sondergebiet–Heim und Schule“ bei Vorliegen eines Projektes als eher unproblematisch ein.

Im Februar 2010 übermittelte die MA 69 der ihr übergeordneten Geschäftsgruppe für Wohnen, Wohnbau und Stadterneuerung Unterlagen hinsichtlich einer möglichen zu verkaufenden (Teil-)Fläche von nunmehr rd. 2.450 m².

Anfang Juli 2010 erkundigte sich die Stadtgemeinde Klosterneuburg über Preis, Größe und Art der zum Verkauf stehenden Fläche bei der MA 69. Die MA 69 gab telefonisch die Daten bekannt: Grundfläche rd. 2.450 m², Verkehrswert gemäß Gutachten eines MA 69 Sachverständigen 1,14 Mio. EUR; vor dem Verkauf sei noch ein Gutachten eines externen Sachverständigen einzuholen.

¹³⁵ Klosterneuburg, Martinstraße 58a

(2) Im August 2010 ersuchte die Geschäftsgruppe Wohnen, Wohnbau und Stadterneuerung (Stadtratbüro) die MA 69, mit der Geschäftsführung einer Immobiliengesellschaft Kontakt aufzunehmen. Sie teilte der MA 69 im August 2010 mit, dass sie für die gegenständliche Liegenschaft einen schriftlichen Kaufoptionsvertrag benötige. Die Immobiliengesellschaft würde im Einvernehmen und in Abstimmung mit der Stadtgemeinde Klosterneuburg eine Projektentwicklung betreiben. Die Kaufoption wäre bis Ende Juni 2012 einzuräumen.

Ein externer Sachverständiger ermittelte mit Stichtag im April 2011 den Verkehrswert der Liegenschaft mit 1,06 Mio. EUR. Die Bewertung erfolgte unter der Annahme einer Bebauungsdichte von 40 % und einer Gebäudehöhe von maximal 11 m, wie das in einer Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes der Stadtgemeinde Klosterneuburg vorgesehen war. Anfang Mai 2011 nahm ein Mitarbeiter der MA 69 Einsicht in den aufliegenden Flächenwidmungs- und Bebauungsplan der Stadtgemeinde Klosterneuburg. Die Widmungsänderung für das Schulgrundstück war dort berücksichtigt. Für eine rd. 2.500 m² große Teilfläche war die Widmung Bauland-Wohngebiet mit einer 40%igen Bebauungsmöglichkeit, Bauklasse II oder III und gekuppelte Bauweise vorgesehen.

(3) Der Wiener Gemeinderat genehmigte im Mai 2012 den Abschluss eines Kaufoptionsvertrags mit der Immobiliengesellschaft für den Verkauf einer Fläche von rd. 2.450 m², bestehend aus einer Teilfläche des Grundstückes Nr. 779/1 mit dem darauf liegenden Gebäude, inliegend der Liegenschaft EZ. 5310, zum Verkaufspreis von 1,06 Mio. EUR.

Die Kaufoption wurde seitens der Stadt Wien unentgeltlich bis Ende März 2013 eingeräumt. Eine Weitergabe der Kaufoption bis zu diesem Zeitpunkt war möglich.

(4) Im März 2013 ersuchte die Geschäftsführung der Immobiliengesellschaft die Stadt Wien, die Kaufoption bis Ende 2013 zu verlängern. Begründet wurde dies mit laufenden Gesprächen und Verhandlungen mit drei verschiedenen internationalen Entwicklern und Bauträgern. Auch habe die Stadtgemeinde Klosterneuburg gebeten, das Projekt noch einem weiteren Interessentenkreis anzubieten, der im Rahmen eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes für Klosterneuburg diverse Immobilien entwickeln sollte.

Der Wiener Gemeinderat genehmigte im April 2013 die Verlängerung der unentgeltlichen Kaufoption zugunsten der Immobiliengesellschaft bis Ende 2013. Deren Geschäftsführung teilte im Juni 2013 mit, die Kaufoption an eine andere Immobiliengesellschaft weitergegeben zu haben. Diese zog die Kaufoption und kaufte die letztlich 2.433 m² große Liegenschaft um 1,06 Mio. EUR mit der (wertgesicherten)

Nachzahlungsverpflichtung von 320 EUR für jeden über eine Bruttogrundfläche von 3.300 m² hinaus errichteten m² Bruttogrundfläche.

41.2 Der RH kritisierte die unentgeltliche Einräumung einer Kaufoption für die Liegenschaft an einen Projektentwickler. Nach Ansicht des RH wäre ein Entgelt für die Kaufoption in Höhe eines angemessenen Bauzinses vertretbar gewesen.

Der RH empfahl der Stadt Wien, künftig Kaufoptionen für ihre Liegenschaften entgeltlich einzuräumen.

Für den RH war nicht nachvollziehbar, weshalb die Stadt Wien für den Verkauf ihres Grundstückes in Klosterneuburg einen Projektentwickler benötigte, zumal sie mehrmals in Kontakt mit der Stadtgemeinde Klosterneuburg stand und diese auch eine Änderung der Flächenwidmung als unproblematisch einschätzte. Das örtliche Entwicklungskonzept 2004 der Stadtgemeinde Klosterneuburg sah für den gegenständlichen Bereich das Forcieren verdichteter Wohnbauformen und die Aktivierung des Nutzungspotenzials für das bestehende Bauland vor. Nach Ansicht des RH bestanden daher für die Stadt Wien hinreichende Voraussetzungen, gemeinsam mit der Stadtgemeinde Klosterneuburg eine Liegenschaftsentwicklung und anschließend einen Verkauf mit Bestbieterverfahren durchzuführen.

Der RH empfahl der Stadt Wien, künftig beim beabsichtigten Verkauf bzw. bei der erforderlichen Entwicklung einer außerhalb ihres Stadtgebiets situierten Liegenschaft mit der Gebietskörperschaft, welche die Planungshoheit für die örtliche Raumplanung hat, intensiven Kontakt zu halten, um das für beide Gebietskörperschaften bestmögliche Ergebnis zu erzielen.

41.3 Die Stadt Wien teilte in ihrer Stellungnahme mit, dass seit Juli 2015 entsprechende Optionsentgelte vorgesehen seien. Dies gelte für bestimmbare und abgrenzbare Gebiete, die bereits über eine entsprechende Widmung verfügen würden bzw. für die bereits Widmungsentwürfe in Ausarbeitung seien und sohin ein konkreter oder bestimmbarer Kaufpreis in der Option vereinbart werden könne.

Im Sinne eines größtmöglichen Verwertungserfolgs bzw. einer erfolgreichen Umsetzung des jeweiligen Projekts werde die MA 69 bei außerhalb von Wien situierten Liegenschaften in Hinkunft entsprechenden Kontakt zur betreffenden Gebietskörperschaft halten.

Gerasdorf – aufschiebend bedingter Verkauf einer im Altlastenkataster erfassten Liegenschaft – Kapellerfeld

42.1

(1) Die Altlast N12 „Kapellerfeld“ im Gemeindegebiet von Gerasdorf (Niederösterreich) setzte sich aus acht Grundstücken dreier Liegenschaftseigentümer zusammen und umfasste eine Gesamtfläche von 190.103 m². Drei dieser Grundstücke im Ausmaß von insgesamt 62.995 m² erwarb die Stadt Wien in den Jahren 1967, 1974 und 1976. Sie waren von den Voreigentümern als Kiesgewinnungsstätten genutzt worden. Die Stadt Wien verwendete die Kiesgruben zur Wiederverfüllung mit Hausmüll, Schlacken aus Müllverbrennungsanlagen sowie Bauschutt und Aushub. Das Umweltbundesamt stellte fest, dass durch den Abbau organischer Abfälle eine deutlich erhöhte Deponiegasproduktion nachweisbar war sowie eine Beeinträchtigung der Grundwasserqualität vorlag. Sie ordnete die Altlast N12 „Kapellerfeld“ der Prioritätenklasse 1 zu.¹³⁶

(2) Obwohl die Altlast N12 „Kapellerfeld“ im April 1992 die Prioritätsstufe 1 erhielt, berief die Niederösterreichische Wasserrechtsbehörde erstmals im Februar 2010 eine Amtsbesprechung zur Festlegung der weiteren Vorgangsweise zur Sicherung der Altlast ein. Dabei teilte das Umweltbundesamt mit, dass eine neue Prioritätenklassifizierung der Altlast vorbereitet würde.

(3) Ein Umwelttechnik–Unternehmen erklärte sich stellvertretend für die Eigentümerin einer 69.867 m² großen Teilfläche der Altlast grundsätzlich bereit, den gesamten Standort der Altlast zu sichern. Auf Grundlage eines Absicherungsmodells des Umwelttechnik–Unternehmens ging die Stadt Wien davon aus, dass ihr entsprechend ihrem Flächenanteil an der Altlast für einen Nachsorgezeitraum von 20 Jahren Kosten von rd. 1,02 Mio. EUR entstünden, für die wahrscheinlich keine Fördermittel zuerkannt würden. Diese Kosten entsprächen bei einer Barwertberechnung (Kalkulationszinssatz von 2 %) einem Betrag von rd. 683.000 EUR, den die Stadt Wien der Käuferin ihrer belasteten Liegenschaften als einmalige Abgeltung im Gegenzug zu einer Haftungsfreistellung zu zahlen bereit war.

(4) Im September 2013 verkaufte die Stadt Wien ihre drei belasteten Liegenschaften im Gesamtausmaß von 62.995 m² um rd. 160.000 EUR (2,54 EUR pro m²) an eine Projektgesellschaft, die zum selben Baukonzern wie das Umwelttechnik–Unternehmen gehörte. Als Gegenleistung für die von der Käuferin übernommenen Verpflichtungen (Sicherung bzw. Sanierung der Altlast, Haftungen und Schad- und Klagloshaltungen) zahlte die Stadt Wien einen Pauschalbetrag in Höhe von 660.000 EUR.

¹³⁶ Eine Einstufung in die Prioritätenklasse 1 bedeutet die höchste Dringlichkeit von Sanierungsmaßnahmen. Die Prioritätenklasse wird im Altlastenatlas angeführt.

(5) Für den Fall, dass die Sicherungs– bzw. Sanierungsmaßnahmen (bauliche Fertigstellung der Sicherungsmaßnahmen einschließlich des Vorliegens des Kollaudierungsbescheids der zuständigen Behörde) auf den kaufgegenständlichen Grundstücken nicht bis längstens Ende 2025 erfolgt waren, vereinbarten die Vertragsparteien, sich einvernehmlich auf eine einmalige Fristverlängerung zu verständigen.

Sollte auch nach dieser Fristverlängerung die Sicherung bzw. Sanierung nicht erfolgt sein, hatte die Stadt Wien das Recht, innerhalb eines Jahres die kaufgegenständlichen Grundstücke zum Preis von 1 EUR zurückzukaufen. In diesem Fall hatte die Projektgesellschaft den Pauschalbetrag in Höhe von 660.000 EUR (zuzüglich einer allfälligen gesetzlichen Umsatzsteuer) abzüglich des bezahlten Kaufpreises unverzüglich an die Stadt Wien zurückzuzahlen.

(6) Eine aufschiebende Bedingung für den Kaufvertrag war das Vorliegen des rechtskräftigen Fördervertrages – abgeschlossen zwischen dem BMLFUW als Förderungsgeber und einer Gesellschaft aus dem Konzern des Bauunternehmens als Förderungsnehmerin – für die erforderlichen Maßnahmen zur Sicherung bzw. Sanierung der Altlast N12 „Kapellerfeld“. Diese Bedingung musste bis Ende März 2015 erfüllt sein.

Sofern diese Frist aufgrund von Tatsachen, die nicht in der Sphäre der Projektgesellschaft lagen, nicht einzuhalten war, würden sich die Vertragsparteien einvernehmlich auf eine einmalige Fristverlängerung verständigen. Nach Ablauf dieser einmaligen Fristverlängerung war dieser Kaufvertrag jedenfalls als niemals zustande gekommen anzusehen.

(7) Die Projektgesellschaft ersuchte die Stadt Wien im Dezember 2014 um Verlängerung der Frist für die Erfüllung der aufschiebenden Bedingungen bis Ende März 2017, weil das Notifikationsverfahren für die Förderung bei der Europäischen Kommission erst im Juli 2014 positiv abgeschlossen worden war, was zu einer Projektverzögerung geführt habe. Das Einreichprojekt sei im November 2014 der niederösterreichischen Wasserrechtsbehörde zur Bewilligung übermittelt worden. Es sei aber absehbar, dass ein rechtskräftiger Fördervertrag zwischen dem BMLFUW als Förderungsgeber und einer Gesellschaft aus dem Konzern des Bauunternehmens als Förderungsnehmerin für die erforderlichen Maßnahmen zur Sicherung bzw. Sanierung der Altlast N12 „Kapellerfeld“ nicht bis Ende März 2015 vorliegen würde.

42.2

Der RH wies kritisch auf das Risiko für die Stadt Wien hin, dass die Altlast N12 „Kapellerfeld“ auch mehr als 20 Jahre nach der Dringlichkeitsbewertung mit Prioritätsstufe 1 nicht gesichert bzw. saniert sein würde. Dies infolge der aufschiebenden Bedingung für den Kaufvertrag – Vorliegen des rechtskräftigen Fördervertrags, ab-

geschlossen zwischen dem BMLFUW als Förderungsgeber und einer Gesellschaft aus dem Konzern des Bauunternehmens als Förderungsnehmerin, für die erforderlichen Maßnahmen zur Sicherung bzw. Sanierung der „Altlast N12 Kapellerfeld“.

Der RH empfahl daher der Stadt Wien als Grundeigentümerin, ehestmöglich Maßnahmen zur Sanierung bzw. Sicherung der Altlast Kapellerfeld zu setzen für den Fall, dass der aufschiebend bedingte Kaufvertrag mit der Projektgesellschaft nicht in Kraft treten sollte. Dies umso mehr, als die Stadt Wien die aufgelassenen Kiesgruben zur Wiederverfüllung mit Hausmüll, Schlacken aus Müllverbrennungsanlagen, Bauschutt und Aushub verwendete, sie für die Abfallbeseitigung Gebühren einhob und als Verursacherin der Altlast anzusehen war.

42.3

Laut Stellungnahme der Stadt Wien stehe laut den vorliegenden Informationen der MA 48 der Eintritt der aufschiebenden Bedingung, nämlich der Abschluss des angesprochenen Fördervertrages, unmittelbar bevor.

Sollte – wider Erwarten – der Kauf dennoch nicht erfolgen, habe die Sanierung bzw. Sicherung der Altlast Kapellerfeld durch alle Verursacher zu erfolgen. Seitens der Stadt Wien würden diesfalls die entsprechenden zuständigen Fachdienststellen tätig werden.

Resümee

43

Nach Ansicht des RH bestand das höchste Risiko, bei einem Liegenschaftsverkauf das vorhandene Erlöspotenzial nicht auszuschöpfen, dann, wenn

- der Verkauf ohne öffentliches Bieterverfahren erfolgte,
- dem Verkauf ein mangelhaftes Verkehrswertgutachten zugrunde lag,
- der Verkauf – ungeachtet im Einzelfall gelegener Gründe – unter dem Verkehrswert erfolgte oder
- der Kaufvertrag keine Nachbesserungsvereinbarung für den Fall einer späteren Wertsteigerung enthielt.

Schlussempfehlungen

44 Zusammenfassend hob der RH folgende Empfehlungen hervor:

Stadt Wien

- (1) Die Umsetzung der Immobilienstrategie der Stadt Wien wäre zu beschleunigen. **(TZ 5)**
- (2) Hinsichtlich weiterführender operativer Maßnahmen zur Umsetzung der Immobilienstrategie der Stadt Wien wären konkrete Vorgaben festzulegen. **(TZ 7)**
- (3) Die Umsetzung der Immobilienstrategie bei der MA 69 wäre in regelmäßigen Abständen zu evaluieren. **(TZ 7)**
- (4) Auf die Aufnahme der Tätigkeit der Wiener Immobilienkommission (WIMMOK) wäre hinzuwirken. **(TZ 8)**
- (5) Eine Geschäftsordnung für die Wiener Immobilienkommission (WIMMOK) wäre ehestens zu erarbeiten. **(TZ 8)**
- (6) Beim Verkauf von Liegenschaften wären vorzugsweise die Grundsätze des öffentlichen Bietverfahrens anzuwenden. **(TZ 11)**
- (7) Die Einhaltung der in der Mitteilung der Europäischen Kommission beschriebenen Vorgangsweise bei Liegenschaftsveräußerungen wäre durch intern verbindliche Richtlinien – als einem Bestandteil der Immobilienstrategie der Stadt Wien – sicherzustellen. **(TZ 11)**
- (8) Jene Mindererlöse, die aus der Veräußerung der Liegenschaften zu einem unter dem Verkehrswert liegenden Preis für Zwecke des geförderten Wohnbaus im Sinne des Wiener Wohnbauförderungs- und Sanierungsgesetzes 1989 resultierten, wären im Antrag an den Gemeinderat transparent und nachvollziehbar darzustellen. **(TZ 12)**
- (9) Künftig wäre in Kaufverträgen, mit denen die Stadt Wien im Rahmen der „Call Wohnbauinitiative 2011“ Grundstücke an Bauträger verkauft, eine ausdrückliche Verpflichtung der Käufer zu betraglich bestimmten Mietzinsobergrenzen aufzunehmen. **(TZ 13)**

- (10) Die Höhe von Mieten und deren Entwicklung nach Ablauf der Kapitalbereitstellung wären unter Berücksichtigung der Immobilienstrategie zu überprüfen; dies insbesondere in jenen Fällen, in denen die Stadt Wien im Rahmen eines Bauträgerauswahlverfahrens („Call Wohnbauinitiative 2011“) Grundstücke erheblich unter Verkehrswert verkaufte. (TZ 13)
- (11) In Kaufverträge wäre – auch nach Bauträgerauswahlverfahren – eine Nachbesserungsvereinbarung für den Fall einzuschließen, dass ein Bauträger eine größere als im ausgewählten Projekt vorgesehene Wohnnutzfläche realisiert. (TZ 15)
- (12) Beim Abschluss von Einzelbaurechtsverträgen wäre deren Langfristigkeit zu bedenken, insbesondere unter den Aspekten der nachhaltigen Erzielung angemessener Einnahmen, der Wertsteigerung der Grundstücke und deren Verfügbarkeit nach Ablauf der Vertragsdauer. (TZ 17)
- (13) Bei neuerlicher Bestellung von Einzelbaurechten wäre durch die Festlegung angemessener Bauzinse das bestehende Einnahmepotenzial zu nutzen und etwaige Abweichungen wären nachvollziehbar zu dokumentieren. (TZ 18)
- (14) Bei künftigen Baurechtsverträgen wäre die Wertsicherung der vereinbarten Bauzinse nicht (ausschließlich) an den VPI zu binden. (TZ 18)
- (15) Als weitere Alternative zur Bindung an den VPI sollte bei Einzelbaurechten die Möglichkeit der Vereinbarung zusätzlicher Erhöhungen nach Ablauf einer Zeitperiode (z.B. 20 Jahre) geprüft werden. (TZ 18)
- (16) Bei künftigen Baurechtsverträgen sollte die Möglichkeit geprüft werden, die Wertsicherung der vereinbarten Bauzinse an einen allgemein anerkannten Immobilienpreisindex zu binden. (TZ 18)
- (17) In die Immobilienstrategie der Stadt Wien wäre die Bestellung von Einzelbaurechten einzubeziehen, insbesondere unter den Aspekten der Langfristigkeit, der nachhaltigen Erzielung angemessener Einnahmen, der Wertsteigerung der Liegenschaften und deren Verfügbarkeit nach Ablauf der Vertragsdauer. (TZ 18)
- (18) Bei der Einräumung genossenschaftlicher Baurechte wären das vorhandene Einnahmepotenzial zu realisieren und etwaige Abweichungen nachvollziehbar zu dokumentieren. (TZ 19)

- (19) In die Immobilienstrategie der Stadt Wien wäre die Bestellung von genossenschaftlichen Baurechten einzubeziehen, insbesondere unter den Aspekten der Langfristigkeit, der nachhaltigen Erzielung angemessener Einnahmen, der Wertsteigerung der Liegenschaften und deren Verfügbarkeit nach Ablauf der Vertragsdauer. (TZ 19)
- (20) Die Sachwertdotationen der Stadt Wien an den Wohnfonds Wien wären entsprechend dem Verkehrswert zu bewerten. (TZ 21)
- (21) Die Auswahl der Liegenschaften für den Wohnfonds Wien (Sachwertdotationen) sollte – nachvollziehbar dokumentiert – den strategischen Überlegungen und Grundsätzen der Immobilienstrategie der Stadt Wien (vor allem hinsichtlich Immobilienbestand und Immobilienbevorratung) entsprechen. (TZ 21)
- (22) In der Immobilienstrategie der Stadt Wien wäre besonderes Augenmerk auch auf die Kleingartengebiete zu legen; dies insbesondere unter den langfristigen Aspekten Immobilieneigentum, Bodenbevorratung, Standortentwicklung und Verwertung. (TZ 23)
- (23) Die Bewertung einer Kleingartenliegenschaft als normale, gute oder sehr gute Lage wäre nachvollziehbar zu begründen und zu dokumentieren. (TZ 24)
- (24) Bei künftigen Nachbesserungsvereinbarungen für Kleingartenkaufverträge sollte die Möglichkeit geprüft werden, die Wertsicherung an einen allgemein anerkannten Immobilienpreisindex zu binden. (TZ 24)
- (25) Vor einem beabsichtigten Liegenschaftsverkauf wäre auch die abzuführende Immobilienertragsteuer in die wirtschaftlichen Betrachtungen miteinzubeziehen. (TZ 33)
- (26) Bereits während eines Auswahlverfahrens wäre die wirtschaftliche Durchführbarkeit von eingereichten Projekten zu überprüfen, um nachträgliche Projektänderungen und nachteilige Vertragsänderungen zu vermeiden. (TZ 34)
- (27) In Kaufverträge nach einem Bauträgerauswahlverfahren wäre eine Vertragsstrafe für den Fall der Nichterfüllung wesentlicher Inhalte des Anbots aufzunehmen. (TZ 35)
- (28) Den Teilnehmern an einem Bauträgerauswahlverfahren wäre bei der Aufgabenstellung auch ein Rahmen betreffend Anzahl und Größe der zu errichtenden geförderten Wohnungen vorzugeben. (TZ 36)

- (29) Der Liegenschaftsentwicklung wäre in Zusammenarbeit mit allen immobilienrelevanten Stellen der Stadt Wien erhöhtes Augenmerk zu schenken. (TZ 40)
- (30) Kaufoptionen für Liegenschaften wären künftig nur entgeltlich einzuräumen. (TZ 41)
- (31) Bei beabsichtigtem Verkauf bzw. bei der erforderlichen Entwicklung einer außerhalb des Wiener Stadtgebiets situierten Liegenschaft wäre mit der Gebietskörperschaft, welche die Planungshoheit für die örtliche Raumplanung hat, intensiver Kontakt zu halten. (TZ 41)
- (32) Es wären ehestmöglich Maßnahmen zur Sanierung bzw. Sicherung der Altlast Kapellerfeld für den Fall zu setzen, dass der aufschiebend bedingte Kaufvertrag mit der Projektgesellschaft nicht in Kraft treten sollte. (TZ 42)

Stadt Wien, insbesondere Magistratsabteilung 69

- (33) Bei der Entwicklung von Hilfsmitteln (Muster, Vorlagen, Leitfäden etc.) für die Bestandsmeldungen und Bedarfsplanungen aller liegenschaftsverwaltenden Stellen der Stadt Wien wäre die Zweckmäßigkeit dieser Rahmenbedingungen sicherzustellen. (TZ 6)
- (34) Für die anlassbezogenen Meldungen und periodische Bedarfsplanungen und –überprüfungen wären klare zeitliche Vorgaben zu machen. (TZ 6)
- (35) Die Veräußerung von Liegenschaften in öffentlichen Bietverfahren wäre gemäß der Mitteilung der Europäischen Kommission zu publizieren. (TZ 11)
- (36) Abweichungen vom definierten Prozess „Liegenschaftsverkäufe“ wären zu begründen und zu dokumentieren. (TZ 14)
- (37) Die Gutachten von externen Sachverständigen wären in nachvollziehbarer Weise zu überprüfen, insbesondere die Überprüfungsschritte zu begründen und zu dokumentieren. (TZ 14)

Wien Holding GmbH

- (38) Bei der Auftragsvergabe wäre das Bundesvergabegesetz einzuhalten; insbesondere sollten bei Überschreiten der Wertgrenze für Direktvergaben Verfahren mit mehreren Unternehmen durchgeführt werden und die Auftragsvergaben wären im Fall einer Überschreitung des Schwellenwerts der Europäischen Kommission anzuzeigen. (TZ 32)

Bericht des Rechnungshofes

Ausgewählte Liegenschaftsverkäufe der Stadt Wien – Magistratsabteilung 69



Anhang: Überblick – überprüfte Liegenschaftsverkäufe

Bericht des Rechnungshofes

Ausgewählte Liegenschaftsverkäufe der Stadt Wien – Magistratsabteilung 69

Ifd. Nr.	Jahr	Katastralgemeinde	Fläche in m ²	Anmerkung	TZ	Themenblöcke ¹							Sachverhalt	Mangel/Kritik	Empfehlung
						öffentliche Bietverfahren	Bauträgerauswahlverfahren	Gutachten	Nachbesserungsvereinbarung vorhanden	Baurechtsbelastungen	unentgeltliche Übertragung	Kleingärten			
1	2005	Auhof/Weidlingau	37.160	Liegenschaftsverkauf (Auswahlverfahren besonderer Art) – ehemalige Stadt des Kindes	34			x						<p>1) keine Prüfung der wirtschaftlichen Realisierbarkeit während Auswahlverfahren</p> <p>2) Entfall der Nachbesserungsvereinbarung</p> <p>3) lange Dauer der Projektrealisierung</p>	<p>1) während Auswahlverfahren wirtschaftliche Durchführbarkeit prüfen</p> <p>2) Nachbesserungsvereinbarung im Vertrag aufnehmen</p>
2	2006	Aspern	1.451	Verkauf einer Stammliiegenschaft (Baurecht)	28		x		x				<p>Mangel bei Grundwertermittlung durch MA 69</p>	<p>1) vorhandenes Einnahmepotenzial realisieren</p> <p>2) Abweichungen nachvollziehbar dokumentieren (vor allem bei der Überprüfung von Gutachten)</p> <p>3) Wertsicherung mit Immobilienpreisindex</p>	

Bericht des Rechnungshofes

Ausgewählte Liegenschaftsverkäufe der Stadt Wien – Magistratsabteilung 69

Ifd. Nr.	Jahr	Katastralgemeinde	Fläche in m ²	Anmerkung	TZ	Themenblöcke						Sachverhalt	Mangel/Kritik	Empfehlung		
						öffentliche Bietverfahren	Bauträgerauswahlverfahren	Gutachten	Nachbesserungsvereinbarung vorhanden	Baurechtsbelastungen	unentgeltliche Übertragung				Kleingärten	
3	2006	Hirschstetten	1.593	Verkauf einer Stammliegenschaft (Bau-recht)	26			x	x	x				<p>Baurechtsverkauf an Einzelpersonen; Verkauf Stammliegenschaft an Einzelpersonen; Nachbesserungsvereinbarung vorhanden</p>	<p>1) Mangel bei Grundwertermittlung durch MA 69 2) Reduktion des Werts der Stammliegenschaft wegen Unterschied zwischen tatsächlichem und angemessenem Bauzins</p>	<p>1) vorhandenes Ein-nahmenpotenzial re-alisieren 2) Abweichungen nachvollziehbar doku-mentieren (vor allem bei der Überprüfung von Gutachten) 3) Wertsicherung mit Immobilienpreisindex</p>
4	2006	Breitenlee	22.529	Bauträgerwettbewerb	35		x	x					<p>Bauträgerauswahlver-fahren; Verkauf an GBV; 160 EUR pro m² Nutzfläche; Quantität der Nutzfläche defi-niert; keine Nachbes-serungsvereinbarung</p>	<p>keine Nachbesse-rungsvereinbarung</p>	<p>1) Nachbesserungs-vereinbarung in Ver-trag aufnehmen 2) Vertragsstrafe, falls wesentliche Teile nicht erfüllt werden</p>	
5	2007	Landstraße	1.957	Verkauf einer Stammliegenschaft nach Op-tionsvereinbarung	30				x	x			<p>Baurechtsvereinba-rung mit Kaufoption; Verkauf Stammliegen-schaft an Optionsneh-mer</p>	<p>1) Unterlassung eines Bietverfahrens 2) Mangel in der Ver-kehrswertermittlung 3) Kaufoption ohne Kaufpreisnennung</p>	<p>1) vorhandenes Ein-nahmenpotenzial re-alisieren 2) Abweichungen nachvollziehbar doku-mentieren (vor allem bei der Überprüfung von Gutachten)</p>	

Bericht des Rechnungshofes

Ausgewählte Liegenschaftsverkäufe der Stadt Wien – Magistratsabteilung 69

Ifd. Nr.	Jahr	Katastralgemeinde	Fläche in m ²	Anmerkung	TZ	Themenblöcke						Sachverhalt	Mangel/Kritik	Empfehlung	
						öffentliche Bietverfahren	Bauträgerswahlverfahren	Gutachten	Nachbesserungsverhandlung vorhanden	Baurechtsbelastungen	unentgeltliche Übertragung				Kleingärten
6	2007	Innere Stadt	4.858	internationales Bietverfahren (Verkauf über Projektgesellschaft)	32	x		x	x				Verkauf an stadteigene Projektgesellschaft; Nachbesserungsverhandlung vorhanden; internationales Bietverfahren; Abwicklung des Verfalls durch Direktvergabe an Immobiliengesellschaft	1) Mindestverkaufspreis zu niedrig 2) Direktvergabe an Immobiliengesellschaft nicht vergabegesetzkonform	1) Bundesvergabebezug einhalten 2) Abweichungen nachvollziehbar dokumentieren (vor allem bei der Überprüfung von Gutachten)
7	2007	Albern	17.144	Verkauf ohne Nachbesserungsvereinbarung – Grünland	39			x					Verpachtung bzw. Verkauf landwirtschaftlicher Liegenschaften; keine Nachbesserungsvereinbarung bei Umwidmung	keine Nachbesserungsvereinbarung bei Umwidmung	Nachbesservereinbarung bei Umwidmung
8	2008	Leopoldstadt	10.088	Bauträgerswettbewerb	-			x					Bauträgerswettbewerb	-	-
9	2009	Hütteldorf	1.486	Liegenschaftsverkauf nach Rodungsbewilligung	40			x					Stadt Wien nimmt Kaufangebot nicht wahr; Sachverständiger MA 69 empfiehlt zwecks Arrondierung teilweisen Kauf; Einzelpersonen kaufen angebotene Liegenschaften und Grundstück der Stadt Wien; Rodungsbewilligung/ Ersatzgeldleistung; Neubau Häuser	Entwicklungspotenzial für Stadt Wien nicht wahrgenommen	erhöhtes Augenmerk auf Liegenschaftsentwicklung legen

Bericht des Rechnungshofes

Ausgewählte Liegenschaftsverkäufe der Stadt Wien – Magistratsabteilung 69

Ibfd. Nr.	Jahr	Katastralgemeinde	Fläche in m ²	Anmerkung	TZ	Themenblöcke						Sachverhalt	Mangel/Kritik	Empfehlung	
						öffentliche Bietverfahren	Bauträgerauswahlverfahren	Gutachten	Nachbesserungsvereinbarung vorhanden	Baurechtsbelastungen	unentgeltliche Übertragung				Kleingärten
10	2009	Inzersdorf	28.809	Liegenschaftsverkauf	37			x						1) Mangel bei Verkehrswertermittlung durch MA 69 2) Einnahmepotenzial nicht ausgeschöpft	vorhandenes Einnahmepotenzial realisieren
11	2010	Kagran	5.073	Verkauf nach Bauträgerauswahlverfahren – Holzbau in der Stadt	36		x	x	x				1) keine Vorgabe Anzahl und Größe der Wohnungen 2) nicht ausgewiesene Wohnbauförderung	1) Anzahl und Größe der Wohnungen bei Bauträgerauswahlverfahren definieren 2) vorhandenes Einnahmepotenzial realisieren 3) Transparenz und Nachvollziehbarkeit von Mindererlösen	
12	2010	verschiedene	133.884	unentgeltliche Liegenschaftsübertragung an Wohnfonds Wien	21					x			keine Verkehrswertermittlung	Verkehrswertermittlung durchführen	
13	2011	Hütteldorf	1.503	Verkauf nach Wertermittlung durch externen – gerichtlich zertifizierten – Sachverständigen	–						x		–	–	

Bericht des Rechnungshofes

Ausgewählte Liegenschaftsverkäufe der Stadt Wien – Magistratsabteilung 69

Ifd. Nr.	Jahr	Katastralgemeinde	Fläche in m ²	Anmerkung	TZ	Themenblöcke						Sachverhalt	Mangel/Kritik	Empfehlung	
						öffentliche Bietverfahren	Bauträgerauswahlverfahren	Gutachten	Nachbesserungsvereinbarung vorhanden	Baurechtsbelastungen	unentgeltliche Übertragung				Kleingärten
14	2011	Favoriten	7.151	„Call Wohnbauinitiative 2011“	13 33		x	x	x				Bauträgerauswahlverfahren; „Call Wohnbauinitiative 2011“; Nachbesserungsvereinbarung vorhanden	keine ausdrückliche vertragliche Verpflichtung zu betraglich bestimmten Mietzinsobergrenzen	1) betraglich fixierte Mietzinsobergrenzen vereinbaren 2) Höhe der Mieten überprüfen 3) Abweichungen nachvollziehbar dokumentieren
15	2012	Klosterneuburg	2.433	Verkauf nach unentgeltlicher Optionsvereinbarung	41			x	x				Liegenschaft mit Schulgebäude; unentgeltliche Kaufoption inklusive Nachbesserungsvereinbarung an Immobiliengesellschaft (Projektentwickler); Weitergabe der Kaufoption; Verkauf an Optionsnehmer	1) unentgeltliche Kaufoption 2) Einschaltung eines Projektentwicklers	1) Kaufoptionen entgeltlich 2) intensiven Kontakt mit anderen Gebietskörperschaften bei grenzüberschreitenden Liegenschaftstransaktionen
16	2012	Gersthof	8.053	Liegenschaftsverkauf – Semmelweislinik	31			x	x				Verkauf an Immobiliengesellschaft auf deren Anfrage; Nachbesserungsvereinbarung vorhanden	1) Unterlassung eines Bietverfahrens 2) Mangel in der Verkehrswertermittlung	1) öffentliches Bietverfahren verwenden 2) Abweichungen nachvollziehbar dokumentieren (vor allem bei der Überprüfung von Gutachten)

Bericht des Rechnungshofes

Ausgewählte Liegenschaftsverkäufe der Stadt Wien – Magistratsabteilung 69

Ifd. Nr.	Jahr	Katastralgemeinde	Fläche in m ²	Anmerkung	TZ	Themenblöcke						Sachverhalt	Mangel/Kritik	Empfehlung
						öffentliche Bietverfahren	Bauträgerauswahlverfahren	Gutachten	Nachbesserungsvereinbarung vorhanden	Baurechtsbelastungen	unengetliche Übertragung			
17	2013	Strebersdorf	4.406	„Call Wohnbauintiative 2011“	13 33		x	x	x				keine ausdrückliche vertragliche Verpflichtung zu betraglich bestimmten Mietzinsobergrenzen	1) betraglich fixierte Mietzinsobergrenzen vereinbaren 2) Höhe der Mieten überprüfen 3) Immobilienertragssteuer in wirtschaftliche Betrachtung einbeziehen
18	2013	Gerasdorf	62.995	aufschiebend bedingter Verkauf einer im Altlastenkataster erfassten Liegenschaft – Kapellerfeld	42			x					Jahrzehnte lang keine Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen	ehestmögliche Sanierungs- bzw. Sicherungsmaßnahmen, wenn bedingter Kaufvertrag nicht in Kraft tritt
19	2014	Hirschstetten	1.504	Verkauf einer Stammliegenschaft (Baurecht)	27			x	x				Reduktion des Werts der Stammliegenschaft wegen Unterschied zwischen tatsächlichem und angemessenem Bauzins	1) vorhandenes Einnahmepotenzial realisieren 2) Abweichungen nachvollziehbar dokumentieren (vor allem bei der Überprüfung von Gutachten) 3) Wertsicherung mit Immobilienpreisindex

Ifd. Nr.	Jahr	Katastralgemeinde	Fläche in m ²	Anmerkung	TZ	Themenblöcke							Sachverhalt	Mangel/Kritik	Empfehlung	
						Öffentliche Bietverfahren	Bauträgerauswahlverfahren	Gutachten	Nachbesserungsvereinbarung vorhanden	Baurechtsbelastungen	unentgeltliche Übertragung	Kleingärten				
20	2014	Hirschstetten	1.476	Verkauf einer Stammliegenschaft (Bau-recht)	29		x		x					Baurechtsverkauf an Immobiliengesellschaft; Verkauf Stammliegenschaft an Immobiliengesellschaft	Reduktion des Werts der Stammliegenschaft wegen Unterschied zwischen tatsächlichem und angemessenem Bauzins	1) vorhandenes Ein-nahmenpotenzial re-alisieren 2) Abweichungen nachvollziehbar dokumentieren (vor allem bei der Überprüfung von Gutachten) 3) Wertsicherung mit Immobilienpreisindex
21	2014	Josefstadt	1.207	Liegenschaftsverkauf	38			x					Verkauf und Ankauf für Amtsgebäude; ex-terner Sachverständiger ermittelte Ver-kehrswerte; kurze Stellungnahme der MA 69 zu Gutachten	keine nachvollzieh-bare Stellungnahme der MA 69 zu Gutach-ten	Abweichungen nach-vollziehbar dokumen-tieren (vor allem bei der Überprüfung von Gutachten)	
22	2014	Wien 19	-	Kleingärten	24			x	x			x	Verkauf von Kleingär-ten; begünstigter Ver-kauf an Unterpächter; Nachbesserungsver-einbarung bei vorzei-tigem Weiterverkauf; nur fallweise nach-vollziehbare Werter-mittlung; Wertsiche-rung mit VPI un-zweckmäßig	nur fallweise nach-vollziehbare Werter-mittlung; Wertsiche-rung mit VPI un-zweckmäßig	1) Einstufung begrün-den und dokumentie-ren 2) Immobilienpreis-in-dex zur Wertsiche-rung verwenden	

Wien, im März 2017

Die Präsidentin:

Dr. Margit Kraker