



Rechnungshof  
Österreich

Unabhängig und objektiv für Sie.

# Bericht des Rechnungshofes

Wohnfonds Wien

Reihe WIEN 2018/9



## Vorbemerkungen

### Vorlage

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

### Berichtsaufbau

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

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

#### IMPRESSUM

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

Redaktion und Grafik: Rechnungshof  
Herausgegeben: Wien, im September 2018

#### AUSKÜNFTE

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

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

## Inhaltsverzeichnis

<b>Abkürzungsverzeichnis</b>	5
<b>Kurzfassung</b>	7
<b>Kenndaten</b>	10
<b>Prüfungsablauf und –gegenstand</b>	10
<b>Gründung</b>	11
<b>Organe</b>	12
Präsidium	12
Kuratorium	14
Beirat	17
Geschäftsführung	18
<b>Öffentlichkeitsarbeit</b>	24
<b>Personal</b>	27
Personalausstattung	27
Personalüberlassung	29
Gleichstellung	30
<b>Compliance</b>	32
<b>Kontrolle</b>	36
<b>Wirtschaftliche Lage</b>	37
Vermögens– und Ertragslage	37
Liegenschaftsbestand	40
Liquide Mittel und Wertpapiere	41
Eigenkapital	42
Liegenschaftsankäufe	44
Liegenschaftsverkäufe	45
Flächenbilanz	47
Baurechte	47

<b>Liegenschaftsankäufe</b>	48
Allgemeines	48
Ankaufspreise	48
Immobilienwertsteuer	50
Kontaminationsrisiko	53
Ankerbrotareal	55
<b>Liegenschaftsverkäufe</b>	58
Allgemeines	58
Verkauf an die Stadt Wien	58
Liegenschaftstausch	60
Baurechte	61
<b>Sachwertdotations 2010</b>	62
Stand der Verwertung	62
An- und Verkauf der dotierten Liegenschaften	63
Dotations Liegenschaft Mühlenschüttelgasse	65
<b>Bausträgerwettbewerbe</b>	67
Verfahren	67
Aufwendungen	69
<b>Schlussempfehlungen</b>	70
<b>Anhang</b>	74

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Abweichung des Geschäftsführungsvertrags von der Vertragsschablonenverordnung des Bundes _____	20
Tabelle 2:	Inhalt eines Corporate–Governance–Berichts gemäß Bundes Public Corporate Governance Kodex und Umsetzung im Rechenschaftsbericht des Wohnfonds Wien _____	23
Tabelle 3:	Aufwendungen des Wohnfonds Wien für Öffentlichkeitsarbeit in den Jahren 2012 bis 2016 _____	24
Tabelle 4:	Aufwendungen für Öffentlichkeitsarbeit im Jahr 2016 nach Zielgruppen _____	25
Tabelle 5:	Personalausstattung und Kennzahlen zum Personaleinsatz 2012 bis 2016 (zum 31. Dezember) _____	28
Tabelle 6:	Frauenanteil in den Organen und innerhalb der Beschäftigten des Wohnfonds Wien Ende 2016 _____	31
Tabelle 7:	Mit Compliancekonflikten behaftete Themen und Personengruppen _____	32
Tabelle 8:	Bilanz des Wohnfonds Wien in den Jahren 2012 bis 2016 _____	38
Tabelle 9:	Gewinn– und Verlustrechnung des Wohnfonds Wien in den Jahren 2012 bis 2016 _____	39
Tabelle 10:	Liegenschaftsbestand des Wohnfonds Wien in den Jahren 2012 bis 2016 _____	40
Tabelle 11:	Guthaben bei Kreditinstituten und Wertpapiere in den Jahren 2012 bis 2016 _____	41
Tabelle 12:	Liegenschaftsankäufe des Wohnfonds Wien in den Jahren 2008 bis 2016 _____	44
Tabelle 13:	Liegenschaftsverkäufe in den Jahren 2012 bis 2016 _____	45

---

Tabelle 14: Durchschnittliche Verkaufspreise in den Jahren 2012 bis 2016 _____	46
Tabelle 15: Flächenbestand in den Jahren 2012 bis 2016 _____	47
Tabelle 16: Aufwendungen für Bauträgerwettbewerbe laut Gewinn- und Verlustrechnung in den Jahren 2012 bis 2016 _____	69

## Abkürzungsverzeichnis

ABGB	Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch, JGS Nr. 946/1811 i.d.g.F.
Abs.	Absatz
ATS	Österreichische Schilling
BGBI.	Bundesgesetzblatt
B-PCGK bzw.	Bundes Public Corporate Governance Kodex beziehungsweise
d.h.	das heißt
EUR	Euro
EURIBOR	Euro Interbank Offered Rate
(f)f.	folgend(e) (Seite, Seiten)
G(es)mbH GZ	Gesellschaft mit beschränkter Haftung Geschäftszahl
IBA	Internationale Bauausstellung
i.d.(g.)F.	in der (geltenden) Fassung
i.H.v.	in Höhe von
inkl.	inklusive
INTOSAI GOV	Leitlinien für Good Governance der Internationalen Organisation der Obersten Rechnungskontrollbehörden
JGS	Justizgesetzsammlung
LGBl. lit.	Landesgesetzblatt litera (Buchstabe)
m <sup>2</sup>	Quadratmeter
MA	Magistratsabteilung
Mio.	Million(en)
Nr.	Nummer
rd.	rund
RH	Rechnungshof

---

S.	Seite
SWW	Grünland–Schutzgebiet Wald– und Wiesengürtel
TZ	Textzahl(en)
u.a.	unter anderem
u.Ä.	und Ähnliche(s)
USt	Umsatzsteuer
usw.	und so weiter
vgl.	vergleiche
VfSlg.	Erkenntnisse und Beschlüsse des Verfassungsgerichtshofs
VwGH	Verwaltungsgerichtshof
VZÄ	Vollzeitäquivalent(e)
WGG	Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz, BGBl. Nr. 139/1979 i.d.g.F.
WSW	Wohnservice Wien Ges.m.b.H.
Z	Ziffer
z.B.	zum Beispiel



## Wirkungsbereich

### Stadt Wien

## Wohnfonds Wien

### Kurzfassung

Der RH überprüfte von November 2016 bis Februar 2017 die Gebarung des Wohnfonds Wien – Fonds für Wohnbau und Stadterneuerung (**Wohnfonds Wien**). Ziel der Gebarungsüberprüfung war die Beurteilung der Organisation, der finanziellen und wirtschaftlichen Lage, der Aufgabenwahrnehmung, des Personalwesens sowie von Compliancemaßnahmen. Da der Stadtrechnungshof Wien in den Jahren 2012 und 2015 Berichte zum Geschäftsbereich Sanierung des Wohnfonds Wien veröffentlichte, war dieser Geschäftsbereich nicht Gegenstand der Gebarungsüberprüfung. (TZ 1)

Der Prüfungszeitraum umfasste im Wesentlichen die Jahre 2012 bis 2016. Der RH überprüfte zusätzlich die Entwicklung von Liegenschaften, deren Dotierung an den Wohnfonds Wien die Stadt Wien im Jahr 2010 beschloss. (TZ 1)

### Gründung

Die Stadt Wien errichtete aufgrund eines Gemeinderatsbeschlusses im Jahr 1984 den Wohnfonds Wien als Fonds mit eigener Rechtspersönlichkeit. Zweck des Fonds war insbesondere die Vorbereitung, Durchführung und Überwachung von Stadterneuerungsmaßnahmen und der Erwerb, die Baureifmachung und die entgeltliche Überlassung von Boden für den sozialen Wohnbau. (TZ 2)

### Wirtschaftliche Lage

Die Gebarung des Fonds war weder im Voranschlag noch im Rechnungsabschluss der Stadt Wien ausgewiesen, obwohl die Verpflichtung bestand, das Eigentum der von der Stadt Wien beherrschten Fonds zu inventarisieren und jährlich zu veröffentlichen. Mit einer Eigenkapitalquote von rd. 75 % war die wirtschaftliche Lage des Wohnfonds Wien deutlich positiv. Dies war insbesondere auf die von der Stadt Wien erhaltenen finanziellen Mittel und Liegenschaften zurückzuführen. Der

Wohnfonds Wien verfügte Ende 2016 über eine stille Reserve von 202,97 Mio. EUR. (TZ 2, TZ 21, TZ 22)

## Öffentlichkeitsarbeit

Der hohe Aufwand für Öffentlichkeitsarbeit in den Jahren 2012 bis 2016 von 3,94 Mio. EUR entsprach rd. 4 % der gesamten Aufwendungen von 101,84 Mio. EUR. Rund 80 % seiner Aufwendungen für Öffentlichkeitsarbeit tätigte der Wohnfonds Wien dafür, um sich als zentrale Stelle für Wohnungsneubau und Sanierung in der Bevölkerung Wiens zu positionieren und die Leistungen der Stadt Wien im Wohnbau darzustellen. (TZ 12, TZ 13)

## Organe

Mit dem Präsidium, dem Kuratorium, dem Beirat und der Geschäftsführung hatte der Wohnfonds Wien vier Organe. Eine Geschäftsführerin vertrat den Wohnfonds Wien nach außen. Der Bestellung der Geschäftsführerin im Jahr 2007 ging keine öffentliche Ausschreibung voraus. Die Besetzung war somit intransparent und nicht nachvollziehbar. Dem Vertrag der Geschäftsführerin des Wohnfonds Wien lagen keine Standards entsprechend der Best Practice der Vertragsschablonenverordnung des Bundes zugrunde. (TZ 3, TZ 8, TZ 10)

Das Präsidium des Wohnfonds Wien knüpfte den Bezug der Geschäftsführerin an das valorisierte Einkommen einer im Jahr 2004 ausgeschiedenen Geschäftsführerin. Weitere Kriterien flossen nicht in die Bezugshöhe ein. Im Jahr 2014 lag der Jahresbezug der Geschäftsführerin mit der monatlichen Pauschale für 40 Überstunden über dem durchschnittlichen Jahresbruttoeinkommen der Branche Grundstücks- und Wohnungswesen nach dem Einkommensbericht des RH von rd. 185.000 EUR. (TZ 10)

## Baurechte

Zusätzlich zu den Liegenschaftsverkäufen vergab der Wohnfonds Wien Baurechte für den sozialen Wohnbau an gemeinnützige und gewerbliche Bauvereinigungen. Mit der Vergabe einer höheren Anzahl an Baurechten wäre der Wohnfonds Wien in der Lage, die vorhandenen Liegenschaften nachhaltig für den sozialen Wohnbau zu sichern. (TZ 29)

## Liegenschaftsankäufe

Ankaufspreise von bis zu 250 EUR/m<sup>2</sup> Bodenfläche für landwirtschaftlich genutzte Liegenschaften lagen über den Dotationskategorien von 40 EUR bis 110 EUR/m<sup>2</sup>

Bodenfläche, auf deren Grundlage der Wohnfonds Wien einen aus seiner Sicht sozialen Eigenmittelanteil von 300 EUR/m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche für den Mieter errechnete. Ein hoher Ankaufspreis erforderte somit einen großvolumigen sozialen Wohnbau, um die Aufwendungen des Liegenschaftserwerbs über die Verkaufspreise auf Basis der gesamten Nettonutzfläche der auf den Liegenschaften errichteten Wohnungen zu decken. (TZ 31)

## Sachwertedotation 2010 – Verkauf der dotierten Liegenschaften

Bei den Projekten Donaufelderstraße und Viehtriftgasse war die den Verkaufspreis bestimmende Nettonutzfläche nicht in den Ausschreibungsbedingungen zum Bauträgerwettbewerb vorgegeben. Dies führte beim Projekt Donaufelderstraße dazu, dass die Nettonutzfläche um 19 % auf 4.706 m<sup>2</sup> verringert wurde. Der daraus resultierende und von den zukünftigen Mieterinnen und Mietern zu bezahlende vergleichsweise hohe Finanzierungsbeitrag von rd. 399 EUR/m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche stellte für diese eine finanzielle Hürde im sozialen Wohnbau dar. (TZ 41)

## Empfehlungen

Der RH hob insbesondere folgende Empfehlungen hervor:

Die Bestellung der Geschäftsführung wäre künftig öffentlich auszuschreiben und es wäre die Höhe der Geschäftsführerbezüge zu begründen.

Zur nachhaltigen Sicherung vorhandener Flächen für den sozialen Wohnbau wären vermehrt Baurechte zu vergeben.

Es wären nicht nur die fixen Grundkosten, sondern auch die mindestens zu erreichende Nettonutzfläche in den Ausschreibungsbedingungen zum Bauträgerwettbewerb vorzugeben, damit diese bei den Juryentscheidungen entsprechend berücksichtigt werden können. (TZ 46)

## Kenndaten

Wohnfonds Wien – Fonds für Wohnbau und Stadterneuerung	
<b>Fondszweck</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Vorbereitung, Durchführung und Überwachung von Stadterneuerungsmaßnahmen</li> <li>– Bereitstellung von Liegenschaften für den sozialen Wohnbau</li> <li>– Erwerb von Grundflächen für den sozialen Wohnbau</li> <li>– Erschließung von Wohngebieten</li> <li>– Vorfinanzierung für Versorgungs- und Gemeinschaftseinrichtungen</li> <li>– Gründung und Beteiligung an Kapitalgesellschaften zur Erfüllung seiner Aufgaben</li> </ul>
<b>Rechtsgrundlage</b>	Wiener Landes-Stiftungs- und Fondsgesetz, LGBl. Nr. 14/1988 i.d.g.F.

	2012	2013	2014	2015	2016
	in Mio. EUR				
Bilanzsumme	295,95	300,84	308,54	362,32	361,63
Anlagevermögen	50,07	35,04	34,04	26,57	24,36
Liegenschaften (Umlaufvermögen)	161,70	169,74	197,98	256,02	273,19
Eigenkapital	264,51	269,44	275,61	278,98	272,47
Personalaufwand	6,45	6,43	6,52	6,55	6,88
Jahresüberschuss	0,88	0,74	1,35	1,84	4,89
	in Mio. m <sup>2</sup>				
Liegenschaftsbestand	2,04	2,08	2,23	2,67	2,48
	Anzahl				
Bedienstete (zum 31. Dezember)	80	84	85	80	81

Quellen: Wohnfonds Wien; RH

## Prüfungsablauf und –gegenstand

**1** (1) Der RH überprüfte von November 2016 bis Februar 2017 die Gebarung des Wohnfonds Wien – Fonds für Wohnbau und Stadterneuerung (**Wohnfonds Wien**).

Ziel der Gebarungsüberprüfung war die Beurteilung der Organisation, der finanziellen und wirtschaftlichen Lage, der Aufgabenwahrnehmung, des Personalwesens sowie von Compliancemaßnahmen. Da der Stadtrechnungshof Wien in den Jahren 2012 und 2015 Berichte zum Geschäftsbereich Sanierung des Wohnfonds Wien

veröffentlichte, war dieser Geschäftsbereich nicht Gegenstand der Gebarungsüberprüfung.<sup>1</sup>

(2) Der Prüfungszeitraum umfasste im Wesentlichen die Jahre 2012 bis 2016. Der RH überprüfte zusätzlich die Entwicklung von Liegenschaften, deren Dotierung<sup>2</sup> an den Wohnfonds Wien die Stadt Wien im Jahr 2010 beschloss.

(3) Zu dem im Jänner 2018 übermittelten Prüfungsergebnis nahmen der Wohnfonds Wien im Februar 2018 und die Stadt Wien im April 2018 Stellung. Der RH erstattete seine Gegenäußerungen im August 2018.

## Gründung

### 2.1

(1) Die Stadt Wien errichtete aufgrund eines Gemeinderatsbeschlusses im Jahr 1984 den Wohnfonds Wien als Fonds mit eigener Rechtspersönlichkeit. Zur Erfüllung seines Zwecks widmete sie ihm ein Vermögen von 400 Mio. ATS (entspricht 29,07 Mio. EUR). Zweck des Fonds war insbesondere:

- die Vorbereitung, Durchführung und Überwachung von Stadterneuerungsmaßnahmen und
- der Erwerb, die Baureifmachung und die entgeltliche Überlassung von Boden für den sozialen Wohnbau.

(2) Die Gebarung des Fonds war weder im Voranschlag noch im Rechnungsabschluss der Stadt Wien ausgewiesen, obwohl die Verpflichtung bestand, das Eigentum der von der Stadt Wien beherrschten Fonds zu inventarisieren und jährlich zu veröffentlichen.<sup>3</sup>

### 2.2

Der RH kritisierte, dass die Stadt Wien entgegen den Vorgaben der Wiener Stadtverfassung das Eigentum des Wohnfonds Wien nicht im Rechnungsabschluss der Stadt Wien veröffentlichte.

<sup>1</sup> *Kontrollamt der Stadt Wien, Wohnfonds Wien Fonds für Wohnbau und Stadterneuerung; Prüfung der Maßnahmen zur Sicherstellung von Verfahrensbestimmungen, KAV – WFW–1/12, www.stadtrechnungshof.wien.at (abgefragt im Jänner 2017)*

*Stadtrechnungshof Wien, Wohnfonds Wien Fonds für Wohnbau und Stadterneuerung; Maßnahmen zur Sicherstellung der Einhaltung von Förderungsbedingungen und den wirtschaftlichen Einsatz der Fördermittel, StRH v – WFW–1/14, www.stadtrechnungshof.wien.at (abgefragt im Jänner 2017)*

<sup>2</sup> Durch eine Sachwertdotierung werden Liegenschaften unentgeltlich an eine neue Eigentümerin bzw. an einen neuen Eigentümer (z.B. Wohnfonds Wien) übertragen.

<sup>3</sup> § 84 Wiener Stadtverfassung, LGBl. Nr. 28/1968 i.d.g.F.

Der RH empfahl der Stadt Wien, das Eigentum des Wohnfonds Wien in ihrem Rechnungsabschluss entsprechend den Vorgaben der Wiener Stadtverfassung auszuweisen.

**2.3** In ihrer Stellungnahme bestätigte die Stadt Wien, dass sie den Wohnfonds Wien „verwalte“ und im Sinn des Europäischen Systems Volkswirtschaftlicher Gesamtrechnungen auf nationaler und regionaler Ebene auch „kontrolliere“.

Es sei aber weder erforderlich noch geboten gewesen, das Eigentum des Wohnfonds Wien zu inventarisieren und zu veröffentlichen. Diese Verpflichtung habe aufgrund der im Prüfungszeitraum geltenden Fassung der Wiener Stadtverfassung ausschließlich für die in „Verwahrung“ der Stadt Wien stehenden Fonds bestanden.

Die Stadt Wien werde jedoch aus Gründen der Transparenz und aufgrund neuer Rechnungslegungsvorschriften der Empfehlung des RH nachkommen.

**2.4** Der RH entgegnete der Stadt Wien, dass schon bisher die Verpflichtung bestand, das Eigentum des Wohnfonds Wien zu inventarisieren, da sie diesen beherrscht. Er anerkannte aber, dass die Stadt Wien das Eigentum des Wohnfonds Wien in ihrem Rechnungsabschluss ausweisen wird.

## Organe

### Präsidium

**3.1** (1) Mit dem Präsidium, dem Kuratorium, dem Beirat und der Geschäftsführung hatte der Wohnfonds Wien vier Organe.

(2) Das Präsidium bestand aus drei ehrenamtlich tätigen Mitgliedern: Die Stadt Wien entsendete satzungsgemäß den für das Liegenschaftswesen zuständigen amtsführenden Stadtrat als Präsidenten<sup>4</sup> und die für das Finanzwesen zuständige amtsführende Stadträtin<sup>5</sup> als Vizepräsidentin. Den zweiten Vizepräsidenten wählte das Kuratorium aus seiner Mitte.

Das Präsidium berief Sitzungen des Kuratoriums sowie des Beirats ein, bereitete deren Tagesordnung vor und sprach Empfehlungen zu Tagesordnungspunkten aus. Der Präsident führte den Vorsitz in Beirat und Kuratorium.

---

<sup>4</sup> Dr. Michael Ludwig

<sup>5</sup> Mag.<sup>a</sup> Renate Brauner

(3) In dringenden Fällen, die in der Satzung nicht festgelegt waren, konnte das Präsidium an Stelle des Kuratoriums oder des Beirats entscheiden. Das Präsidium bestellte die Geschäftsführerin und ihren Stellvertreter Mitte Jänner 2007 statt des dafür zuständigen Kuratoriums aufgrund besonderer Dringlichkeit, die es jedoch nicht begründete. Die bestellte Geschäftsführerin war bereits stellvertretende Geschäftsführerin und hätte die Geschäfte des Wohnfonds Wien bis zur Sitzung des Kuratoriums Ende März 2007 führen können (TZ 8).

(4) In den Jahren 2012 bis 2016 entschied das Präsidium über elf der 20 vom RH geprüften Liegenschaftsankäufe und –verkäufe bzw. über eines von zwei überprüften Baurechten (TZ 30 ff., TZ 36 ff., TZ 39 ff.). In fünf<sup>6</sup> Fällen wollte der Vertragspartner die Liegenschaftstransaktion innerhalb einer kurzen Frist abwickeln. In einem Fall<sup>7</sup> war das Kuratorium mangels ausreichender Anwesenheit seiner Mitglieder nicht beschlussfähig. In sechs Fällen<sup>8</sup> verwies das Präsidium darauf, dass demnächst keine Kuratoriumssitzung anberaumt sei.

Ebenso entschied das Präsidium beim Verkauf von einem der drei von der Stadt Wien im Jahr 2010 dotierten und vom RH überprüften Liegenschaften (TZ 40). Es bestanden Fristvorgaben seitens des Vertragspartners.<sup>9</sup>

## 3.2

Der RH kritisierte die Bestellung der Geschäftsführerin im Jahr 2007 durch das Präsidium. Er erkannte keine Dringlichkeit, weil die bestellte Geschäftsführerin bereits stellvertretende Geschäftsführerin war und das für die Bestellung der Geschäftsführung zuständige Kuratorium zweieinhalb Monate nach dem Präsidiumsbeschluss tagte.

Der RH verwies kritisch darauf, dass das Präsidium anstelle des an sich zuständigen Kuratoriums Entscheidungen über Liegenschaftstransaktionen traf, obwohl keine für einen Präsidiumsbeschluss notwendige Dringlichkeit bestand. Nach Ansicht des RH begründete allein der Umstand, dass demnächst keine Sitzung des Kuratoriums anberaumt war, keine Dringlichkeit.

Der RH empfahl dem Wohnfonds Wien, in der Satzung festzulegen, welche Fälle der Dringlichkeit das Präsidium zu Beschlüssen im Kompetenzbereich des Kuratoriums oder des Beirats ermächtigen. Er empfahl dem Wohnfonds Wien weiters, Präsidiumsbeschlüsse im Kompetenzbereich des Kuratoriums oder des Beirats nur im Falle nachvollziehbarer tatsächlicher Dringlichkeit zu fassen.

<sup>6</sup> 21., Nordmanngasse; 10., Puchsbaumgasse; 22., Stenolakgasse; 22., An der Neurisse; 22., Telephonweg

<sup>7</sup> 22., Dittelgasse

<sup>8</sup> 10., Rosiwalgasse; 22., Hausfeldstraße Nord; 22., Berresgasse; 22., Podhagskygasse; 22., Hirschstettnerstraße; 22., Mühlgrundgasse

<sup>9</sup> 21., Mühlshüttelgasse

**3.3** Der Wohnfonds Wien führte in seiner Stellungnahme aus, dass sich die Empfehlungen des RH offensichtlich auf den Präsidiumsbeschluss zur Bestellung der Geschäftsführerin im Jahr 2007 beziehen würden. In allen anderen Beschlüssen sei die Dringlichkeit nachvollziehbar dargestellt.

**3.4** Der RH stellte nochmals klar, dass allein der Umstand, dass demnächst keine Sitzung des Kuratoriums anberaumt war, keine Dringlichkeit begründete. Das Präsidium beschloss in den Jahren 2012 bis 2016 in den überprüften Fällen sechs von zwölf Liegenschaftstransaktionen mit dieser Begründung.

**4.1** Das Präsidium war satzungsgemäß beschlussfähig, wenn zwei seiner drei Mitglieder anwesend waren. Acht<sup>10</sup> der zwölf vom RH überprüften Liegenschaftstransaktionen beschloss das Präsidium mit Umlaufbeschluss, obwohl ein solcher satzungsgemäß nicht vorgesehen war.

**4.2** Der RH kritisierte die Beschlussfassung des Präsidiums über Liegenschaftstransaktionen im Umlaufverfahren, obwohl die Satzung ausdrücklich die Anwesenheit seiner Mitglieder an Sitzungen vorsah.

Der RH empfahl dem Wohnfonds Wien, Beschlüsse des Präsidiums im Rahmen von Sitzungen zu fassen, oder – falls dies als notwendig erachtet wird – Umlaufbeschlüsse in Ausnahmefällen in der Satzung vorzusehen.

**4.3** Laut Stellungnahme des Wohnfonds Wien werde die Geschäftsführung im Falle einer Satzungsänderung zur Klarstellung dem Kuratorium vorschlagen, die Möglichkeit von Umlaufbeschlüssen des Präsidiums bei besonderer Dringlichkeit in die Satzung aufzunehmen.

## Kuratorium

**5.1** (1) Das Kuratorium bestand aus den drei Mitgliedern des Präsidiums und acht weiteren Personen. Letztere bestellte der Wiener Stadtsenat aus dem Kreis von Interessensvertretungen und Bediensteten der Stadt Wien. Die Mitglieder des Kuratoriums übten ihre Tätigkeit ehrenamtlich aus. Aufgaben des Kuratoriums waren u.a.:

- die Festlegung, Einleitung, Durchführung und Kontrolle der Stadterneuerungsmaßnahmen,
- die Beschlussfassung über Transaktionen und Belastung von Liegenschaften,

<sup>10</sup> 10., Puchsbaumgasse; 22., Stenolagasse; 10., Rosiwalgasse; 21., Mühlschüttelgasse; 21., Nordmannngasse; 22., Telephonweg; 22., Hausfeldstraße Nord; 22., Podhagskygasse



- die Bestellung, Entlastung und Abberufung der Geschäftsführung und deren Stellvertretung,
- die Genehmigung des Wirtschaftsplans, des Rechnungsabschlusses und des Rechenschaftsberichts und
- die Behandlung grundsätzlicher Angelegenheiten, die sich das Kuratorium vorbehalten.

(2) Das Kuratorium gab sich in der von ihm beschlossenen Geschäftsordnung die Aufgabe, die Geschäftsführung in allen Zweigen der Verwaltung zu überwachen. Die Satzung sah kein Aufsichtsorgan vor, jedoch berechnigte sie das Kuratorium (wie das Präsidium und den Beirat), alle gewünschten Auskünfte von der Geschäftsführung einzuholen.

Zur Einberufung des Kuratoriums war nach der Satzung das Präsidium zuständig. Die Geschäftsordnung des Kuratoriums sah eine Einberufung auch durch ein Viertel der Kuratoriumsmitglieder vor.

(3) Im Unterschied zum Wiener Landes-Stiftungs- und Fondsgesetz<sup>11</sup> hatten dem Bundes-Stiftungs- und Fondsgesetz 2015 unterliegende Fonds ein Aufsichtsorgan verpflichtend einzurichten, wenn ihre Einnahmen und Ausgaben zweimal hintereinander jährlich 10 Mio. EUR überstiegen<sup>12</sup> (Erlöse des Wohnfonds Wien 2016: 33,53 Mio. EUR bzw. 2015: 21,80 Mio. EUR; Aufwendungen 2016: 26,82 Mio. EUR bzw. 2015: 19,15 Mio. EUR).

Der Bundes Public Corporate Governance Kodex (**B-PCGK**) sah die Einrichtung eines Aufsichtsrats bei Unternehmen mit mehr als 30 Bediensteten (Wohnfonds Wien Ende 2016: 81 Bedienstete) oder einem Jahresumsatz von mehr als 1 Mio. EUR vor.

## 5.2

Der RH kritisierte, dass die Satzung des Wohnfonds Wien kein Aufsichtsorgan vorsah. Angesichts des Gebarungsvolumens des Wohnfonds Wien erachtete der RH ein Organ zur Überwachung der sparsamen, wirtschaftlichen und zweckmäßigen Gebarung der Geschäftsführung als notwendig.

Der RH verwies kritisch darauf, dass sich das Kuratorium nicht nach der Satzung des Wohnfonds Wien, sondern nur nach der Geschäftsordnung bei Bedarf selbst einberufen konnte.

<sup>11</sup> LGBl. Nr. 14/1988 i.d.g.F.

<sup>12</sup> § 21 Abs. 2 Bundes-Stiftungs- und Fondsgesetz 2015, BGBl. I Nr. 160/2015 i.d.g.F.

Der RH empfahl daher dem Wohnfonds Wien, in der Satzung ein Organ mit effektiven Aufsichtsbefugnissen vorzusehen.

**5.3** Der Wohnfonds Wien verwies in seiner Stellungnahme darauf, dass er neben der Aufsicht der Stiftungs- und Fondsbehörde auch der Kontrolle des RH, des Stadtrechnungshofs Wien und des Kuratoriums unterliege. Sollte das Wiener Landesstiftungs- und Fondsgesetz die Einrichtung eines weiteren Aufsichtsorgans vorsehen, so werde er dem nachkommen.

**5.4** Der RH entgegnete dem Wohnfonds Wien, dass die nachgängige Kontrolle des RH, des Stadtrechnungshofs Wien sowie der Stiftungs- und Fondsbehörde die laufende Überwachung der Geschäftsführung durch ein Aufsichtsorgan nicht ersetzen kann. Auch das Kuratorium kann ein solches Aufsichtsorgan sein, sofern die Aufsichtsfunktion in der Satzung festgelegt ist und es über effektive Aufsichtsbefugnisse verfügt.

**6.1** Strategische Grundlagen ergaben sich für den Wohnfonds Wien aus seiner Satzung und aus Vorgaben der Stadt Wien. An Vorgaben der Stadt Wien bestanden etwa das jeweils aktuelle Regierungsübereinkommen, der Stadtentwicklungsplan, die Rahmenstrategie 2050 – Smart City Wien oder das Klimaschutzprogramm der Stadt Wien. So bekannte sich die Stadt Wien etwa im Regierungsübereinkommen für die Jahre 2015 bis 2020 bei Neubau und Sanierung von Wohnungen zu Leistbarkeit, sozialer Durchmischung sowie langfristigen, sozial gebundenen Wohnungsbeständen in Verbindung mit hoher baulicher Qualität.

Die Konkretisierung dieser übergeordneten Ziele war Aufgabe des Kuratoriums: Es hatte laut der Satzung des Wohnfonds Wien die Stadterneuerungserfordernisse festzulegen und zu kontrollieren. Das Kuratorium beschloss jährlich den Wirtschaftsplan für das folgende Jahr. Dieser enthielt die finanziellen Ziele zur Bilanz sowie zur Gewinn- und Verlustrechnung. Konkrete und messbare Leistungsziele sowie –kennzahlen bzw. –indikatoren (beispielsweise hinsichtlich der Förderung von Sanierungsobjekten oder auf Initiative des Wohnfonds Wien gebauter Wohnungen) gab es nicht. Dies, obwohl der RH dem Wohnfonds Wien bereits im Jahr 2004 empfohlen hatte, sich konkrete mittel- und langfristige Ziele zu setzen.<sup>13</sup>

**6.2** Der RH kritisierte, dass das Kuratorium seiner Aufgabe, politische Zielsetzungen zu konkretisieren, nur unzureichend nachkam. Er kritisierte, dass es die zumeist langjährigen Strategievorgaben nicht mit mittel- und langfristigen Zielwerten unterlegte, sondern nur einjährige finanzielle Planungen beschloss.

<sup>13</sup> Bericht des RH „Wiener Bodenbereitstellungs- und Stadterneuerungsfonds“ (Reihe Wien 2004/2)

Der RH empfahl dem Wohnfonds Wien, eine mehrjährige Planung zur Konkretisierung und Operationalisierung der übergeordneten strategischen Ziele zu erarbeiten, mit Indikatoren zu unterlegen und regelmäßig zu aktualisieren.

**6.3** Der Wohnfonds Wien teilte in seiner Stellungnahme mit, dass das aktuelle Wohnbauprogramm laut jeweiligem Regierungsübereinkommen die Grundlage seiner mehrjährigen strategischen Planung sei. Auf dieser Basis werde beispielsweise ein mehrere Jahre umfassender Bauträgerwettbewerbsplan erstellt. Dieser definiere über Jahre die erforderlichen Schritte in der Projektentwicklung sowie die Strategie zur Beschaffung von Liegenschaften.

**6.4** Der RH präzisierte gegenüber dem Wohnfonds Wien, dass er vom Kuratorium beschlossene mittel- und langfristige Zielwerte empfohlen hatte. Dies stellt eine effektive Umsetzung strategischer Vorgaben der Stadt Wien, eine objektive Überwachung der Geschäftsführung im Rahmen einer laufenden Soll-Ist-Analyse und Transparenz gegenüber der Stadt Wien über die wirtschaftliche Verwendung der bereitgestellten Mittel sicher.

## Beirat

**7.1** Der Beirat bestand aus 29 Mitgliedern, nämlich den elf Kuratoriumsmitgliedern und 18 weiteren ehrenamtlich im Beirat tätigen Gemeinderatsmitgliedern, die ihre Parteien entsandt hatten.

Der Beirat hatte alle Angelegenheiten zu beraten, die in die Zuständigkeit des Kuratoriums fielen. Die Geschäftsführerin, der stellvertretende Geschäftsführer und weitere Führungskräfte des Wohnfonds Wien informierten in den zweimal jährlich stattfindenden Sitzungen<sup>14</sup> über den Stand der Stadterneuerung und über abgewickelte Bauträgerwettbewerbe. Die wirtschaftliche Lage des Wohnfonds Wien sowie der Jahresabschluss, der Wirtschaftsplan und der Rechenschaftsbericht des Wohnfonds Wien waren nach ihrer Behandlung im Kuratorium nicht Gegenstand der Beratungen des Beirats.

**7.2** Der RH anerkannte, dass der Beirat eine Vertretung des Wiener Gemeinderats – der im Jahr 1984 die Gründung und Dotierung des Wohnfonds Wien beschlossen hatte – im Wohnfonds Wien sicherstellte. Er bemängelte jedoch, dass die Geschäftsführung die wirtschaftliche Lage des Wohnfonds Wien und damit verbunden den Jahresabschluss, den Wirtschaftsplan und den Rechenschaftsbericht im Beirat nicht thematisierte. Der RH bemängelte weiters, dass der Beirat Informationen über die wirtschaftliche Lage des Fonds auch nicht einforderte, womit er seiner Aufgabe, alle Angelegenheiten in der Zuständigkeit des Kuratoriums zu beraten,

<sup>14</sup> Im Jahr 2015 fand aufgrund der Wiener Gemeinderatswahlen eine Sitzung statt.

nicht nachkommen konnte. Da auch das Eigentum des Wohnfonds Wien nicht im Rechnungsabschluss der Stadt Wien erfasst war (**TZ 2**), war der Wiener Gemeinderat über die Verwendung der von ihm bereitgestellten Mittel unzureichend informiert.

Der RH empfahl dem Wohnfonds Wien, im Beirat über sämtliche im Kuratorium erörterten Angelegenheiten zu berichten.

**7.3** Der Wohnfonds Wien teilte in seiner Stellungnahme mit, dass der Beirat ein beratendes Organ sei. Die Geschäftsführung informiere in jeder Sitzung über alle wesentlichen Entwicklungen und erteile alle gewünschten Auskünfte unmittelbar oder in der darauffolgenden Beiratssitzung.

**7.4** Der RH entgegnete dem Wohnfonds Wien, dass im Beirat 18 Mitglieder des Wiener Gemeinderats vertreten waren. Da der Wiener Gemeinderat über die dem Wohnfonds Wien zukommenden Mittel beschließt, sollte der Beirat möglichst transparent über die wirtschaftliche Lage des Wohnfonds Wien informiert werden, was auch die Behandlung des Jahresabschlusses, des Wirtschaftsplans und des Rechenschaftsberichts umfasst. Nur so kann er seiner Aufgabe, alle Angelegenheiten im Zuständigkeitsbereich des Kuratoriums zu beraten, nachkommen.

## Geschäftsführung

### Ausschreibung

**8.1** Eine Geschäftsführerin, die das Kuratorium bestellte, vertrat den Wohnfonds Wien nach außen. Der Bestellung der Geschäftsführerin hatte eine öffentliche, transparente und nachvollziehbare Ausschreibung voranzugehen.<sup>15</sup> Der Bestellung der Geschäftsführerin im Jahr 2007 ging keine öffentliche Ausschreibung voraus. Der Wohnfonds Wien stützte sich dabei auf ein Gutachten der Stadt Wien, wonach er keine Unternehmung im Sinne des Stellenbesetzungsgesetzes<sup>16</sup> sei.

**8.2** Der RH vertrat die Ansicht, dass der Wohnfonds Wien das Stellenbesetzungsgesetz zu beachten hatte. Er kritisierte, dass der Bestellung der Geschäftsführerin im

<sup>15</sup> § 1 f. Stellenbesetzungsgesetz, BGBl. I Nr. 26/1998 i.d.g.F.; Bericht des RH „Verträge der geschäftsführenden Leitungsorgane in öffentlichen Unternehmen („Managerverträge““ (Reihe Bund 2011/7)

<sup>16</sup> Unter einer Unternehmung ist eine in einer bestimmten Organisationsform in Erscheinung tretende wirtschaftliche Tätigkeit zu verstehen, die sich auf Vermögenswerte stützt und mit Einnahmen und Ausgaben verbunden ist. Für den Begriff der Unternehmung ist es unmaßgebend, in welcher Organisationsform sie auftritt, ob sie Rechtspersönlichkeit besitzt oder nicht, ob zur Entfaltung der wirtschaftlichen Tätigkeit eine besondere Berechtigung notwendig ist, ob die Tätigkeit auf Gewinn berechnet und dergleichen ist. (VfSlg. 10.609)

Jahr 2007 keine öffentliche Ausschreibung vorausging. Die Bestellung war somit intransparent und nicht nachvollziehbar.

Der RH empfahl dem Wohnfonds Wien, künftig die Bestellung der Geschäftsführung öffentlich auszuschreiben.

**8.3** Der Wohnfonds Wien führte in seiner Stellungnahme aus, dass die Bestellung der Geschäftsführerin im Jänner 2007 aufgrund der Dringlichkeit und des Gutachtens der Magistratsdirektion unverzüglich vorgenommen worden sei.

**8.4** Der RH entgegnete dem Wohnfonds Wien, dass er keine Dringlichkeit bei der Bestellung der Geschäftsführung im Jänner 2007 erkennen konnte und der Wohnfonds Wien das Stellenbesetzungsgesetz zu beachten hatte.

## Funktionsdauer

**9.1** Die Funktionsdauer der Geschäftsführung betrug nach der Satzung des Wohnfonds Wien bis zu fünf Jahre, sofern nichts anderes vereinbart war. Eine Wiederbestellung der Geschäftsführung war zulässig.

Das Präsidium bestellte die Geschäftsführerin im Jänner 2007, was das Kuratorium im März 2007 bestätigte. Weder Präsidium noch Kuratorium äußerten sich dabei zu einer über fünf Jahre hinausgehenden Funktionsdauer. Obwohl keine Wiederbestellung der Geschäftsführerin erfolgte, übte sie ihre Funktion im Jahr 2017 nach wie vor aus.

Die Geschäftsführerin stand zum Zeitpunkt ihrer Bestellung bereits in einem Dienstverhältnis zum Wohnfonds Wien. Der Angestelltenvertrag der Geschäftsführerin vom Dezember 1989 blieb nach ihrer Bestellung aufrecht. Der Vertrag war jeweils auf fünf Jahre befristet und verlängerte sich automatisch, sofern der Wohnfonds Wien ihn nicht kündigte. Präsidium und Kuratorium verwiesen bei der Bestellung der Geschäftsführerin auch nicht auf den Angestelltenvertrag der Geschäftsführerin.

**9.2** Der RH kritisierte, dass sich weder das Präsidium noch das Kuratorium nach Ablauf der fünfjährigen Funktionsperiode der Geschäftsführerin im Jahr 2012 mit einer Neu- bzw. Wiederbestellung der Geschäftsführung befassten und der Wille einer Neu- bzw. Wiederbestellung nicht nachvollziehbar dokumentiert war.

Der RH wiederholte seine Empfehlung, die Bestellung der Geschäftsführung künftig öffentlich auszuschreiben.

## Geschäftsführungsvertrag

**10.1** (1) Das Stellenbesetzungsgesetz des Bundes<sup>17</sup> ermächtigte die Länder, für Unternehmen in ihrem Zuständigkeitsbereich Regelungen nach dem Vorbild der Vertragsschablonenverordnung des Bundes<sup>18</sup> zu erlassen. Dies sollte einheitliche Standards für Geschäftsführungsverträge über zulässige bzw. erforderliche Inhalte etablieren und Grundsätze einer guten Corporate Governance umsetzen. Das Land Wien hatte zur Zeit der Gebarungsüberprüfung des RH keine entsprechende Regelung erlassen.

Der Vertrag der Geschäftsführerin wich in folgenden Punkten von den Bestimmungen der vom RH als Vergleichsbasis herangezogenen Vertragsschablonenverordnung des Bundes ab:

**Tabelle 1: Abweichung des Geschäftsführungsvertrags von der Vertragsschablonenverordnung des Bundes**

Gegenstand der Bundes-Vertragsschablonenverordnung	Abweichung von der Bundes-Vertragsschablonenverordnung
Aufgabe, Grundlagen der Tätigkeit	Der Inhalt der Tätigkeit als Geschäftsführerin war nicht umschrieben.
Entgelt	Der Vertrag enthielt eine Wertanpassungsklausel der Bezüge.
Urlaub	Statt eines Urlaubsanspruchs von maximal sechs Wochen war ein Urlaubsanspruch von sechs Wochen und drei Tagen vereinbart.
Laufzeit des Vertragsverhältnisses	Das Vertragsverhältnis war auf fünf Jahre befristet. Er verlängerte sich jedoch automatisch, falls es weder der Wohnfonds Wien noch die Geschäftsführerin beendeten.
Beteiligungen	Eine Verpflichtung, Organfunktionen in Konzern- und Beteiligungsgesellschaften auszuüben und alle damit verbundenen geldwerten Vorteile an das Unternehmen abzuführen, war nicht vereinbart.
Meldepflichten betreffend die persönlichen Verhältnisse	Es bestand keine Verpflichtung, alle Umstände bekannt zu geben, die für das Entstehen, die Änderung oder das Erlöschen von Ansprüchen gegenüber dem Wohnfonds Wien von Bedeutung sind.
Verschwiegenheitsverpflichtung	Eine zeitlich unbegrenzte und über die Dauer des Anstellungsverhältnisses bestehende Verschwiegenheitsverpflichtung war nicht vorgesehen.
Pensionsregelung	Die freiwillige Pensionsvorsorge erfolgte nicht als Pensionskassenzusage oder als Zusage, Prämien zugunsten des Leitungsorgans oder seiner Hinterbliebenen in eine Versicherung ohne Rückkaufsrecht zu zahlen. Es war eine direkte Zahlungsverpflichtung des Wohnfonds Wien an die Geschäftsführerin vereinbart.

Quellen: Wohnfonds Wien; RH

(2) Die Vertragsschablonenverordnung des Bundes sah vor, dass bei der Ausgestaltung der Verträge zu berücksichtigen war, ob das Unternehmen hauptsächlich gemeinwirtschaftliche Aufgaben wahrnahm, im nationalen oder internationalen

<sup>17</sup> § 8 Stellenbesetzungsgesetz

<sup>18</sup> BGBl. II Nr. 254/1998 i.d.g.F.

Wettbewerb am Markt tätig war, welchen wirtschaftlichen Risiken das Unternehmen ausgesetzt war und welches Maß an Verantwortung für das Unternehmen dem Leitungsorgan oblag.<sup>19</sup> Das Präsidium des Wohnfonds Wien knüpfte den Bezug der Geschäftsführerin an das valorisierte Einkommen einer im Jahr 2004 ausgeschiedenen Geschäftsführerin. Weitere Kriterien flossen nicht in die Bezugshöhe ein.

Im Jahr 2014 lag der Jahresbezug der Geschäftsführerin mit der monatlichen Pauschale für 40 Überstunden über dem durchschnittlichen Jahresbruttoeinkommen der Branche Grundstücks- und Wohnungswesen nach dem Einkommensbericht des RH von rd. 185.000 EUR.<sup>20</sup>

## 10.2

Der RH kritisierte, dass dem Vertrag der Geschäftsführerin des Wohnfonds Wien keine Standards entsprechend der Best Practice der Vertragsschablonenverordnung des Bundes zugrunde lagen.

Der RH empfahl dem Wohnfonds Wien, bei Bestellung der Geschäftsführung die Geschäftsführungsverträge anhand der Vertragsschablonenverordnung des Bundes zu gestalten, sofern bis dahin keine Regelungen durch das Land Wien getroffen wurden.<sup>21</sup>

Der RH empfahl dem Wohnfonds Wien weiters, bei künftiger Bestellung der Geschäftsführung die Höhe der Geschäftsführerbezüge zu begründen. Dabei wäre auch zu berücksichtigen, inwiefern der Wohnfonds Wien hauptsächlich gemeinwirtschaftliche Aufgaben wahrnimmt, inwiefern er im nationalen oder internationalen Wettbewerb am Markt tätig ist, welchen wirtschaftlichen Risiken er ausgesetzt ist und welches Maß an Verantwortung für das Unternehmen dem Leitungsorgan obliegt.

## 10.3

Der Wohnfonds Wien teilte in seiner Stellungnahme mit, dass er sich im Fall eines entsprechenden Beschlusses an einer Regelung bezüglich der Geschäftsführungsverträge der Stadt Wien orientieren werde.

Er verwies darauf, dass der Vertrag der Geschäftsführung des Wohnfonds Wien nicht dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz unterliege und die daraus resultierenden Bezüge für die Geschäftsführerposition nicht maßgeblich seien. Im Übrigen

<sup>19</sup> § 2 des Stellenbesetzungsgesetzes

<sup>20</sup> „Bericht des RH über die durchschnittlichen Einkommen und zusätzlichen Leistungen für Pensionen der öffentlichen Wirtschaft des Bundes 2013 und 2014“ (Reihe Einkommen 2015/1); S. 230; Das Einkommen nach dem Bericht beinhaltete das Jahresbruttoeinkommen einschließlich Erfolgsprämien und freiwilliger Sozialaufwendungen.

<sup>21</sup> Bericht des RH „Wien Energie GmbH“ (Reihe Wien 2016/5)

sei bekannt, dass Geschäftsführungen in gemeinnützigen Wohnbauunternehmen nicht nur höhere Bezüge als die Geschäftsführerin des Wohnfonds Wien beziehen würden, sondern neben Bilanzgeldern auch diverse Sachleistungen erhalten würden. Im Hinblick auf die Bezugshöhe verwies der Wohnfonds Wien auf die Risiken und Haftungen der Geschäftsführung sowie die Verpflichtungen und Verantwortung, die mit den Aufgaben und der Leitung eines Unternehmens dieser Größenordnung verbunden seien.

**10.4** Der RH stellte gegenüber dem Wohnfonds Wien klar, dass es einer sparsamen, wirtschaftlichen und effizienten Gebarung entspricht, Geschäftsführungsverträgen als Best Practice Standards (wie z.B. die Vertragsschablonenverordnung des Bundes) zugrunde zu legen. Er vermisste eine entsprechende Vorgehensweise beim Wohnfonds Wien und verblieb bei seiner Empfehlung, bei Bestellung der Geschäftsführung die Geschäftsführungsverträge anhand der Vertragsschablonenverordnung des Bundes zu gestalten, sofern bis dahin keine Regelungen durch das Land Wien getroffen wurden.

Weiters verwies der RH darauf, dass er insbesondere aufzeigte, dass das Präsidium ohne Begründung an das valorisierte Einkommen einer ausgeschiedenen Geschäftsführerin anknüpfte.

## Transparenz

**11.1** Der vom RH als Best Practice herangezogene B-PCGK verpflichtete Unternehmen in seinem Anwendungsbereich, einen Corporate-Governance-Bericht und den Jahresabschluss auf ihrer Internetseite zu veröffentlichen.

Die Geschäftsführerin des Wohnfonds Wien legte satzungskonform einen jährlichen Rechenschaftsbericht und den Jahresabschluss dem Kuratorium vor und übermittelte diese an die Fondsbehörde und den Stadtrechnungshof Wien. Eine Veröffentlichung dieser Dokumente im Internet erfolgte nicht.

Der Rechenschaftsbericht des Wohnfonds Wien enthielt Informationen über den Jahresabschluss und den Wirtschaftsplan, das Personalwesen und die Tätigkeiten der jeweiligen Unternehmensbereiche. Die vom B-PCGK geforderten Inhalte eines Corporate-Governance-Berichts enthielt der Rechenschaftsbericht wie in nachfolgender Tabelle dargestellt:



**Tabelle 2: Inhalt eines Corporate–Governance–Berichts gemäß Bundes Public Corporate Governance Kodex und Umsetzung im Rechenschaftsbericht des Wohnfonds Wien**

Inhalt eines Corporate–Governance–Berichts gemäß Bundes Public Corporate Governance Kodex	Umsetzung im Rechenschaftsbericht des Wohnfonds Wien
Zusammensetzung der Geschäftsführung und Namen der Mitglieder	ja
Arbeitsweise der Geschäftsführung	nein
individualisierte Darstellung der Vergütung der Geschäftsführung und der Mitglieder des Überwachungsorgans	nein
Datum der Erstbestellung der Geschäftsführung und Ende der laufenden Periode	nein
Namen und Geburtsjahr der Mitglieder der Geschäftsführung	nein
Kompetenzverteilung der Mitglieder der Geschäftsführung	nein
Mitgliedschaft der Geschäftsführung in Überwachungsorganen anderer Unternehmen	nein
Anteil von Frauen in der Geschäftsleitung und im Überwachungsorgan	ja
Maßnahmen zur Förderung einer ausgewogenen Geschlechterverteilung in der Geschäftsführung und im Überwachungsorgan	nein
individualisierte Darstellung von Leistungen an ehemalige Leitungsorgane	nein

Quellen: Wohnfonds Wien; RH

Von dem im B–PCGK vorgegebenen Inhalt enthielt der Rechenschaftsbericht des Wohnfonds Wien zwei von zehn Kategorien.

## 11.2

Der RH bemängelte, dass der Wohnfonds Wien seinen Rechenschaftsbericht und Jahresabschluss nach Vorlage an das Kuratorium lediglich der Fondsbehörde und dem Stadtrechnungshof übermittelte. Eine Veröffentlichung im Internet würde die Transparenz über die Gebarung öffentlicher Mittel und die Verantwortlichkeit gegenüber der Stadt Wien, den Kunden des Wohnfonds Wien und den Bürgerinnen und Bürgern steigern.

Der RH empfahl dem Wohnfonds Wien, seinen Rechenschaftsbericht und Jahresabschluss im Internet der Öffentlichkeit im Sinne der Transparenz zugänglich zu machen.

Ebenso verwies der RH kritisch darauf, dass der Rechenschaftsbericht für eine sparsame Verwendung öffentlicher Mittel wesentliche Informationen nicht enthielt.

Der RH empfahl dem Wohnfonds Wien, sich bei der Erstellung des Rechenschaftsberichts an den Vorgaben des B–PCGK zu orientieren.<sup>22</sup>

<sup>22</sup> vgl. „Positionen für eine nachhaltige Entwicklung Österreichs“ (Reihe Positionen 2016/2); S. 56

**11.3** Der Wohnfonds Wien sagte in seiner Stellungnahme zu, zu prüfen, inwieweit er Teile des Rechenschaftsberichts und des Jahresabschlusses auf der Website zur Verfügung stellen könne. Die Veröffentlichung solle sich aber nicht nachteilig auf die Geschäftstätigkeit auswirken.

Die Kritik, dass der Rechenschaftsbericht für eine sparsame Verwendung öffentlicher Mittel wesentliche Informationen nicht enthalte, wies der Wohnfonds Wien zurück. Sollte das Land Wien analog zum B-PCGK Vorgaben entwickeln, werde der Wohnfonds Wien den Rechenschaftsbericht entsprechend anpassen.

**11.4** Der RH wies neuerlich darauf hin, dass der Wohnfonds Wien lediglich zwei von zehn Kategorien des laut B-PCGK vorgegebenen Inhalts im Rechenschaftsbericht behandelte. Er blieb deshalb bei seiner Ansicht, dass der Rechenschaftsbericht für eine sparsame Verwendung öffentlicher Mittel wesentliche Informationen nicht enthielt.

## Öffentlichkeitsarbeit

**12.1** (1) Die Öffentlichkeitsarbeit des Wohnfonds Wien umfasste Inserate, Fachbeiträge, Informationsfolder, Imagebroschüren, ein Buch zu Bauträgerwettbewerben, seine Website, Ausstellungen, Präsentationen, die Auslobung von Preisen und Newsletter.

(2) Die Aufwendungen des Wohnfonds Wien für Öffentlichkeitsarbeit stellten sich in den Jahren 2012 bis 2016 anhand der Konten für Inserate, Wettbewerbe und Ausstellungen sowie sonstigen Werbeaufwand wie folgt dar:

**Tabelle 3: Aufwendungen des Wohnfonds Wien für Öffentlichkeitsarbeit in den Jahren 2012 bis 2016**

	2012	2013	2014	2015	2016	Veränderung 2012 bis 2016
	in EUR					in %
Werbung – Inserate	640.158,64	682.249,92	667.860,74	654.924,99	651.801,78	2
Wettbewerbe und Ausstellungen	10.328,60	57.959,60	112.359,73	191.266,85	70.044,40	578
sonstiger Werbeaufwand	40.977,32	27.796,24	49.003,18	27.164,27	52.545,07	28
<b>Summe</b>	<b>691.464,56</b>	<b>768.005,76</b>	<b>829.223,65</b>	<b>873.356,11</b>	<b>774.391,25</b>	<b>12</b>

Rundungsdifferenzen möglich

Quellen: Wohnfonds Wien; RH

Der Wohnfonds Wien wendete in den Jahren 2012 bis 2016 insgesamt rd. 3,94 Mio. EUR für Öffentlichkeitsarbeit auf. Die Aufwendungen für Inserate stiegen in den Jahren 2012 bis 2016 von rd. 640.000 EUR auf rd. 650.000 EUR um rd. 2 %. Der Anstieg der Aufwendungen für Wettbewerbe und Ausstellungen um rd. 578 % von rd. 10.000 EUR (2012) auf rd. 70.000 EUR (2016) war auf eine größere Anzahl an kostenintensiveren Ausstellungen zurückzuführen. Der sonstige Werbeaufwand betrug zwischen rd. 28.000 EUR (2013) und rd. 53.000 EUR (2016). Im Vergleich zu den gesamten Aufwendungen der Jahre 2012 bis 2016 von rd. 101,84 Mio. EUR beliefen sich die Aufwendungen des Wohnfonds Wien für Öffentlichkeitsarbeit der Jahre 2012 bis 2016 von rd. 3,94 Mio. EUR auf rd. 4 %.

(3) Der Wohnfonds Wien definierte seine Zielgruppen für Öffentlichkeitsarbeit in einem Leitbild. Die Zielgruppen waren die Kooperationspartnerinnen und Kooperationspartner<sup>23</sup>, Interessensvertretungen, wohnungssuchende Wienerinnen und Wiener sowie die Gesamtbevölkerung Wiens.

Die im Jahr 2016 für Öffentlichkeitsarbeit getätigten Aufwendungen verteilten sich auf folgende Zielgruppen:

**Tabelle 4: Aufwendungen für Öffentlichkeitsarbeit im Jahr 2016 nach Zielgruppen**

Zielgruppen	Anteil in EUR	Anteil in %
Gesamtbevölkerung Wiens	616.150,08	80
sonstige Zielgruppen	158.241,17	20
<b>Summe</b>	<b>774.391,25</b>	<b>100</b>

Rundungsdifferenzen möglich

Quellen: Wohnfonds Wien; RH

Den größten Teil seiner Aufwendungen (rd. 616.000 EUR oder 80 % von rd. 774.000 EUR) verwendete der Wohnfonds Wien für die Zielgruppe der Wiener Gesamtbevölkerung. Vor allem mit der Schaltung von Inseraten wollte er sich in der Bevölkerung als zentrale Stelle für Wohnungsneubau und –sanierung positionieren sowie die Leistungen der Stadt Wien im Wohnbau darstellen. Insgesamt richteten sich Inserate im Ausmaß von rd. 595.000 EUR an die Gesamtbevölkerung Wiens.

## 12.2

Der RH sah den hohen Aufwand des Wohnfonds Wien für Öffentlichkeitsarbeit in den Jahren 2012 bis 2016 von 3,94 Mio. EUR kritisch; dies entsprach rd. 4 % der gesamten Aufwendungen von 101,84 Mio. EUR. Er kritisierte ferner, dass der Wohnfonds Wien rd. 80 % seiner Aufwendungen für Öffentlichkeitsarbeit dafür tä-

<sup>23</sup> Bauträger, Architektinnen und Architekten, Landschaftsplanerinnen und Landschaftsplaner, Liegenschafts- und Hauseigentümerinnen und –eigentümer, Hausverwaltungen, ausführende Firmen, Stadt Wien

tigte, um sich als zentrale Stelle für Wohnungsneubau und Sanierung in der Bevölkerung Wiens zu positionieren und die Leistungen der Stadt Wien im Wohnbau darzustellen.

Der RH empfahl dem Wohnfonds Wien, den Schwerpunkt seiner Öffentlichkeitsarbeit auf Kunden bzw. Kooperationspartner zu legen, um diese sachlich und zweckmäßig über seine Tätigkeit zu informieren.

**12.3** Der Wohnfonds Wien verwies in seiner Stellungnahme darauf, dass die Aufwendungen für Inserate in den letzten vier Jahren gesunken seien, während jene für Wettbewerbe und Ausstellungen gestiegen seien. Damit spreche er seine Kunden und Kooperationspartner unmittelbar an. Er plane, diese Entwicklung fortzuführen. So weise die vorläufige Bilanz für das Jahr 2017 eine Reduktion der Aufwendungen für Inserate auf ca. zwei Drittel des Vorjahres aus.

**13.1** Dem Wohnfonds Wien als der Prüfkompentenz des RH unterliegendem Rechtsträger war es untersagt, in audiovisueller kommerzieller Kommunikation oder entgeltlichen Veröffentlichungen auf Mitglieder der Landesregierung hinzuweisen.<sup>24</sup>

Die Schaltung von Inseraten stimmte der Wohnfonds Wien mit seinem Tochterunternehmen – der Wohnservice Wien Ges.m.b.H. (**WSW**) – und dem Büro des Stadtrats für Wohnen, Wohnbau und Stadterneuerung ab. Bei jeweils einem Auftrag zur Schaltung eines Inserats war in den Jahren 2014 und 2015 dokumentiert, dass ein Medium nach Anfrage im Büro des Stadtrats den Wohnfonds Wien zur werblichen Kooperation einlud. Der Wohnfonds Wien vergab daraufhin an dieses Medium jeweils ein Inserat um 11.088 EUR für die Dezemberausgabe 2014 bzw. 2015. Die Internetausgabe dieses Mediums berichtete beispielsweise im Jahr 2016 in positiver Tonalität in 18 Beiträgen über die Tätigkeiten des Stadtrats.<sup>25</sup> In elf dieser 18 Beiträge war der Stadtrat<sup>26</sup> abgebildet.

**13.2** Der RH erachtete es unter dem Gesichtspunkt der Effizienz des Mitteleinsatzes und einer zielgerichteten Öffentlichkeitsarbeit als problematisch, dass Medienkooperationen auf Initiative eines Mediums zustande kamen.

<sup>24</sup> § 3a Abs. 4 Medienkooperations- und -förderungs-Transparenzgesetz, BGBl. I Nr. 125/2011 i.d.g.F.

<sup>25</sup> Dies betraf etwa die Berichterstattung über die Wiener Wohnbauinitiative, die Wohnzufriedenheit in der Seestadt oder einen Bericht über den Stadtrat für Wohnen, Wohnbau und Stadterneuerung in der Rubrik „Köpfe des Monats“.

<sup>26</sup> Dr. Michael Ludwig

Der RH empfahl dem Wohnfonds Wien, Medienkooperationspartner im Vorhinein zu definieren und die entsprechenden Überlegungen hinsichtlich Zielgruppe, deren sachlichen Informationsbedarf und Zielerreichung zu dokumentieren.<sup>27</sup>

### 13.3

Der Wohnfonds Wien führte in seiner Stellungnahme aus, dass er die Empfehlung bereits teilweise umgesetzt habe. Die Medienkooperationspartner für 2018 seien Ende 2017 definiert worden. Dies erfolge ab jetzt jährlich im Herbst für das Folgejahr. Entsprechende Überlegungen hinsichtlich der Zielgruppe seien im Leitbild für Öffentlichkeitsarbeit festgehalten. Im Falle einer zukünftigen Befragung von Kunden und Kooperationspartnern könne das Thema Zielerreichung aufgegriffen werden.

## Personal

### Personalausstattung

#### 14.1

Das Kuratorium erhöhte im Jahr 2010 den Personalrahmen des Wohnfonds Wien von 81 Vollzeitäquivalenten (**VZÄ**) auf 86 VZÄ, da die Förderanträge im Bereich Sanierung von 473 im Jahr 2008 auf 807 im Jahr 2009 anstiegen.

Die tatsächliche Personalausstattung des Wohnfonds Wien und die Kennzahlen zum Personaleinsatz stellten sich in den Jahren 2012 bis 2016 wie folgt dar:

<sup>27</sup> siehe auch Bericht des RH „ÖBB-Öffentlichkeitsarbeit“ (Reihe Bund 2012/8)

**Tabelle 5: Personalausstattung und Kennzahlen zum Personaleinsatz 2012 bis 2016 (zum 31. Dezember)**

	2012	2013	2014	2015	2016	Veränderung 2012 bis 2016
						in %
<b>Kennzahlen Personal (einschließlich Geschäftsführung)</b>						
Bedienstete (Anzahl zum 31. Dezember)	80	84	85	80	81	1
Bedienstete (VZÄ zum 31. Dezember)	71	72	72	69	70	-1
Personalaufwand (in Mio. EUR)	6,45	6,43	6,52	6,55	6,88	7
<b>Kennzahlen Bereich Sanierung</b>						
Anzahl der Anträge Sanierungsförderungen	142	164	144	142	143	1
Anzahl zugesicherter Sanierungsprojekte	220	154	111	92	123	-44
zugesicherte Sanierungsprojekte (in Mio. EUR)	375,8	282,0	389,5	156,5	205	-44
Baufertigstellungen (in Mio. EUR)	268,7	280,2	239,1	186,1	266	-1
<b>Kennzahlen Bereich Liegenschaftsmanagement und Projektentwicklung</b>						
Ankäufe (in m <sup>2</sup> Bodenfläche)	115.117	61.965	110.602	471.864	112.194	-3
Dotationen (in m <sup>2</sup> Bodenfläche)	0	38.425	48.358	18.955 <sup>1</sup>	0	-
Verkäufe (in m <sup>2</sup> Bodenfläche)	40.113	52.430	16.487	42.410	137.793	244
Erlöse aus Liegenschaftsverkäufen (in Mio. EUR)	16,05	7,70	6,49	14,51	25,48	59

Rundungsdifferenzen möglich

<sup>1</sup> Saldo aus erhaltenen Dotationen i.H.v. 38.922 m<sup>2</sup> und zurückgegebenen Dotationen

Quellen: Wohnfonds Wien; RH

Die Anzahl der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sank im Jahr 2016 nach einem Anstieg auf 85 im Jahr 2014 mit 81 wieder beinahe auf das Niveau von 2012 von 80. Die eingesetzten VZÄ sanken um 1 % von 71 (2012) auf 70 (2016). Der Personalaufwand stieg von 2012 auf 2016 um 7 % von 6,45 Mio. EUR auf 6,88 Mio. EUR. Dies war auf Gehaltserhöhungen zurückzuführen.

Ende 2016 unterschritt der Wohnfonds Wien den auf 86 VZÄ festgelegten Personalrahmen um 16 VZÄ oder um rd. 19 %. Die Anzahl der Anträge auf Sanierungsförderung war in den Jahren 2012 und 2016 mit 142 bzw. 143 beinahe unverändert. Sie lag im Jahr 2016 um 664 Anträge unter bzw. betrug nur mehr 18 % der Anzahl an Anträgen (807), die das Kuratorium zur Festlegung des Personalrahmens heranzog.

## 14.2

Der RH anerkannte, dass der Wohnfonds Wien in den Jahren 2012 bis 2016 den vorgegebenen Personalrahmen nicht ausschöpfte und der Personalaufwand in den Jahren 2012 bis 2015 nur um 2 % von 6,45 Mio. EUR auf 6,55 Mio. EUR stieg.

## Personalüberlassung

**15.1** (1) Der Wohnfonds Wien schloss mit der Stadt Wien eine Vereinbarung über die Beistellung einer Arbeitskraft von Jänner 2016 bis Dezember 2020 für die Organisation und Abwicklung der von der Stadt Wien veranstalteten Internationalen Bauausstellung (**IBA**). Zu diesem Zweck nahm der Wohnfonds Wien einen Mitarbeiter für diesen Zeitraum auf. Dienststelle des Mitarbeiters war die Stadt Wien. Die Stadt Wien refundierte dem Wohnfonds Wien die Aufwendungen für diesen Mitarbeiter.

(2) Der vom Gemeinderat beschlossene Dienstpostenplan<sup>28</sup> legte die Personalausstattung der Stadt Wien fest. Der vom Wohnfonds Wien angestellte und der Stadt Wien bereitgestellte Mitarbeiter war im Dienstpostenplan der Stadt Wien nicht berücksichtigt. Der dafür entstandene Aufwand war daher nicht als Personalaufwand, sondern als Zweckaufwand der Stadt Wien verrechnet.

**15.2** Der RH kritisierte, dass der Wohnfonds Wien einen Mitarbeiter zum Zweck der Personalüberlassung an die Stadt Wien anstellte. Dies führte zu einer Umgehung des vom Gemeinderat der Stadt Wien beschlossenen Dienstpostenplans und minderte seine Steuerungsfunktion. Es führte weiters zu Intransparenz über die Höhe des Personalaufwands der Stadt Wien, da die Ausgaben der Stadt Wien für diesen Mitarbeiter im Rechnungsabschluss der Stadt Wien nicht als Ausgaben für Personal verbucht waren.

Der RH empfahl der Stadt Wien, den ihr vom Wohnfonds Wien zur Verfügung gestellten Mitarbeiter anzustellen.<sup>29</sup>

**15.3** Die Stadt Wien teilte in ihrer Stellungnahme mit, dass sie eine Umgehung des vom Gemeinderat beschlossenen Dienstpostenplans nicht erkennen könne, zumal in der Stadt Wien zahlreiche vom Gemeinderat genehmigte Planstellen über einen längeren Zeitraum nicht oder nur stark verzögert nachbesetzt würden.

Sie habe schon seit mehreren Jahrzehnten einige vom Gemeinderat genehmigte, für die Wiener Bevölkerung zu erbringende Leistungen an den Wohnfonds Wien bzw. an die Wohnservice Wien GmbH ausgelagert. Diese Leistungen würden von der Stadt Wien als Zweckaufwand abgerechnet.

Obwohl der derzeit vom Wohnfonds Wien beigestellte Mitarbeiter aus Synergie- und Kostengründen für die Koordination der IBA gemeinsam mit anderen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern (u.a. ein Bediensteter der Stadt Wien) die Räumlichkeiten der Stadt Wien nütze, gelte die Stadt Wien nicht als Dienststelle. Dienstpflichten,

<sup>28</sup> § 88 Abs. 1 lit. c Wiener Stadtverfassung

<sup>29</sup> vgl. Bericht des RH „Gebietsbetreuung Stadterneuerung der Stadt Wien“ (Reihe Wien 2013/1)

insbesondere die Auskunftserteilung über den Ort und die Zeit der Dienstverrichtungen, seien ausschließlich dem Wohnfonds Wien gegenüber zu erbringen. Derzeit gebe es Überlegungen, ein eigenes IBA-Büro außerhalb der Räumlichkeiten der Stadt Wien einzurichten.

**15.4** Der RH sah in dem Umstand, dass der Wohnfonds Wien allein zum Zweck der Organisation und Abwicklung der von der Stadt Wien veranstalteten IBA einen Bediensteten aufnahm und der Stadt Wien beistellte, weiterhin eine Umgehung des Dienstpostenplans.

Der RH hob neuerlich hervor, dass der Dienort des betreffenden Bediensteten der Standort der MA 50 (IBA-Wien, Wohnbauforschung und internationale Beziehungen) war und er seine Arbeitsleistung für die Stadt Wien erbrachte.

## Gleichstellung

**16.1** Die Stadt Wien hatte nach dem Wiener Gleichbehandlungsgesetz auf die Beseitigung einer Unterrepräsentation von Frauen an der Gesamtzahl der Bediensteten und in höherwertigen Funktionen hinzuwirken.<sup>30</sup>

Der B-PCGK forderte von Unternehmen des Bundes Maßnahmen, um den Anteil der Frauen in der Geschäftsleitung, im Überwachungsorgan und in leitender Stellung zu erhöhen.

Der Frauenanteil in den Organen und unter den Beschäftigten des Wohnfonds Wien stellte sich Ende 2016 wie folgt dar:

---

<sup>30</sup> Frauen galten als unterrepräsentiert, wenn ihr Anteil weniger als 50 % betrug. Das Wiener Gleichbehandlungsgesetz galt für Bedienstete, die in einem Dienstverhältnis zur Stadt Wien standen. Es war somit für den Wohnfonds Wien rechtlich nicht verbindlich. (§§ 1 und 37 Wiener Gleichbehandlungsgesetz, LGBl. 18/1996 i.d.g.F.)



**Tabelle 6: Frauenanteil in den Organen und innerhalb der Beschäftigten des Wohnfonds Wien Ende 2016**

	Anzahl gesamt	Anzahl Frauen	Anteil Frauen
	in Köpfen		in %
<b>Organe (ohne Geschäftsführung)</b>			
Präsidium	3	1	33
Kuratorium	11	1	9
Beirat	29	5	17
<b>Beschäftigte</b>			
Geschäftsführung	1	1	100
Führungsebene 1 (Bereichsleitung)	2	0	0
Führungsebene 2 (Gruppenleitung)	6	3	50
<b>Personal gesamt</b>	<b>81</b>	<b>53</b>	<b>65</b>

Rundungsdifferenzen möglich

Quellen: Wohnfonds Wien; RH

Die Organe des Wohnfonds Wien wiesen ohne Berücksichtigung der Geschäftsführung Ende 2016 einen Frauenanteil zwischen 9 % (Kuratorium) und 33 % (Präsidium) auf. Im Kuratorium war die laut Satzung von der Stadt Wien entsandte Stadträtin für Finanzen, Wirtschaft und Internationales<sup>31</sup> als einzige Frau von insgesamt elf Mitgliedern vertreten.

Die Geschäftsführerin des Wohnfonds Wien war eine Frau. Die Verteilung zwischen den Geschlechtern war innerhalb der Bereichsleitungen und bei den Gruppenleitungen insgesamt beinahe ausgeglichen. Der Anteil von Frauen am gesamten Mitarbeiterstand des Wohnfonds Wien betrug 65 %.

## 16.2

Der RH verwies positiv darauf, dass der Wohnfonds Wien die Geschäftsführung mit einer Frau besetzte. Er anerkannte weiters das insgesamt beinahe ausgeglichene Verhältnis von Frauen und Männern auf Ebene der Bereichs- und Gruppenleitungen. Er verwies jedoch kritisch auf den geringen Anteil an Frauen zwischen 9 % (Kuratorium) und 33 % (Präsidium) in den übrigen Organen des Wohnfonds Wien.

[Der RH empfahl dem Wohnfonds Wien, auf einen ausgeglichenen Anteil von Frauen und Männern in seinen Organen hinzuwirken.](#)

## 16.3

Der Wohnfonds Wien teilte in seiner Stellungnahme mit, dass er innerhalb des Unternehmens auf einen ausgewogenen Anteil von Frauen und Männern achte. Die

<sup>31</sup> Mag.<sup>a</sup> Renate Brauner

Besetzung von Präsidium, Kuratorium und Beirat sei durch die Satzung geregelt und liege nicht im Einflussbereich der Geschäftsführung. Auch das Präsidium habe nur sehr begrenzte Vorschlagsmöglichkeiten.

**16.4** Dem RH waren die begrenzten Möglichkeiten des Wohnfonds Wien, auf die Besetzung seiner Organe Einfluss zu nehmen, bewusst. Er wies jedoch auf die Möglichkeit hin, jene Stellen, die Organmitglieder entsendeten, auf das Ziel eines ausgeglichenen Anteils von Frauen und Männern in den Organen aufmerksam zu machen.

## Compliance

**17.1** Compliance dient dazu, die Einhaltung eines regelkonformen Verhaltens eines Unternehmens, seiner Bediensteten und gegebenenfalls Dritter (z.B. Kunden) sicherzustellen. Im Jahr 2012 führte der Wohnfonds Wien eine Mitarbeiterbefragung durch. Auch das Thema Compliance/Regelkonformität war Gegenstand der Befragung. Darin gab ein Anteil der Befragten Compliancekonflikte in den in nachfolgender Tabelle dargestellten Themen- und Personenkreisen an:

**Tabelle 7: Mit Compliancekonflikten behaftete Themen und Personenkreise**

Themen und Personenkreise	Anteil der Befragten mit Compliancekonflikten
	in %
Geschenkannahme	21
Informationsweitergabe	45
persönliche Beziehungen zu betriebsfremden Personen	16
Förderungswerber und von diesen beauftragte Personen	22
vom Wohnfonds Wien beauftragte Unternehmen	13
Kolleginnen und Kollegen im Wohnfonds Wien	12
Vorgesetzte im Wohnfonds Wien	16

Quellen: Wohnfonds Wien; RH

Ein Anteil von 12 % bis 45 % der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sah bei der Tätigkeit im Wohnfonds Wien Compliancekonflikte. Weitere 29 % der Befragten wünschten sich die Einrichtung einer Kontaktstelle in Zusammenhang mit Compliancekonflikten.

Im Jahr 2015 erfolgte erneut eine Mitarbeiterbefragung des Wohnfonds Wien zum Thema Arbeitszufriedenheit. Das Thema Compliance griff diese Befragung jedoch nicht mehr auf.

**17.2** Der RH würdigte, dass der Wohnfonds Wien in einer Mitarbeiterbefragung im Jahr 2012 Compliancekonflikte und somit potenzielle Risiken erhob. Er war jedoch der Ansicht, dass für die wirksame Sicherstellung von regelkonformem Verhalten nicht nur die Erhebung von Risiken, sondern auch die Evaluierung getroffener Maßnahmen (**TZ 18**, **TZ 19**) zweckmäßig war. Er kritisierte daher, dass Compliance im Jahr 2015 nicht mehr Gegenstand einer weiteren Befragung war. Dadurch fehlten Informationen über die Wirkung von nach dem Jahr 2012 gesetzten Maßnahmen.

Der RH empfahl daher, bei einer allenfalls weiteren Befragung der Bediensteten das Thema Compliance noch einmal aufzugreifen, um den Wirkungsgrad getroffener Maßnahmen zu überprüfen.

**17.3** Der Wohnfonds Wien sagte in seiner Stellungnahme zu, den Aspekt Compliance bei einer allenfalls weiteren Befragung der Bediensteten wieder aufzugreifen. Compliance sei in den Jahren 2013 und 2014 im Unternehmen durch zahlreiche Arbeitskreise umfassend erörtert worden. Daher habe der Wohnfonds Wien bei der Befragung der Bediensteten im Jahr 2015 auf eine nochmalige Thematisierung bewusst verzichtet.

**18.1** Das Unternehmensleitbild des Wohnfonds Wien vom November 2013 erläuterte Werte des Wohnfonds Wien wie Objektivität, Wertschätzung und Transparenz. Der Wohnfonds Wien bekannte sich zu nachvollziehbarem und sachlichem Handeln. Dazu gehörte u.a., die Ergebnisse von Bauträgerwettbewerben in einem Buch darzustellen, externe Leistungen mittels Ausschreibungen zu vergeben, die Dokumentation der Verfahrensschritte umfangreich und jederzeit in einem Projekttagbuch zu dokumentieren und das Vier-Augen-Prinzip in allen Bereichen einzuhalten.

Weiters wurde festgelegt, Wert auf Verlässlichkeit, Sorgfalt und kooperatives Handeln zu legen. Der Wohnfonds Wien strebte nach dem Leitbild weiters effiziente und lösungsorientierte Arbeitsweisen mit einem Fokus auf Wirtschaftlichkeit und Qualität der Ergebnisse an. In diesem Punkt wurden ausdrücklich Bauträgerwettbewerbe genannt.

**18.2** Der RH anerkannte, dass der Wohnfonds Wien nach einer Mitarbeiterbefragung im Jahr 2012, die auch den Bereich Compliance umfasste, ein Unternehmensleitbild erarbeitete. Er bewertete das Unternehmensleitbild im Hinblick auf Compliance positiv, da es durch Hinweise auf Werte des Wohnfonds Wien regelkonformes Verhalten einforderte.

**19.1** (1) Der Wohnfonds Wien setzte mit dem Unternehmensleitbild im November 2013 Compliance-Richtlinien in Kraft. Diese richteten sich sowohl an alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Wohnfonds Wien als auch an Geschäftspartner und an

sonstige Beteiligte, jedoch nicht an die Mitglieder von Präsidium, Kuratorium und Beirat.

Sie umfassten den Umgang mit Geschenken und Einladungen, persönlichen Beziehungen, Informationen und Daten sowie mit Nebenbeschäftigungen. Sie legten – auch anhand konkreter Beispiele – fest, dass Fehlverhalten dem Vorgesetzten, der Geschäftsführung, dem Betriebsrat zu melden oder einer anonymen Meldestelle in Form eines Postkastens mitzuteilen war.<sup>32</sup>

(2) Geschäftsführung und Führungskräfte des Wohnfonds Wien wiesen bei Einstellungsgesprächen und Besprechungen (insbesondere vor Weihnachten oder in konkreten Anlassfällen) auf die Compliance-Richtlinien hin. Alle zwei Jahre erfolgte eine generelle Information der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter über die Satzung, Organisationsstruktur, Aufgabenbereiche, Abläufe, Leitbild, Compliance u.Ä. Einen ausdrücklichen Hinweis über die Einhaltung der Richtlinien im Dienstvertrag gab es nicht. Weiters wurden persönliche Naheverhältnisse von Bediensteten zu Bauträgern, Architekten, Gebietskörperschaften u.Ä. nicht abgefragt.

(3) Personal- oder Aufgabenrotationen fanden innerhalb des Unternehmens im Hinblick auf wechselnde Aufgabenschwerpunkte, unterschiedliche Auslastungen, Karenzierungen und Pensionierungen statt. Dies erfolgte anlassbezogen, jedoch nicht als Instrument der Korruptionsprävention.

## 19.2

Der RH beurteilte die Festlegung von mit Beispielen ergänzten Compliance-Richtlinien, die Einrichtung einer anonymen Kontaktstelle sowie die regelmäßige Thematisierung von Compliance als positiv.

**Er empfahl, Maßnahmen zu einer höheren Verbindlichkeit der Compliance-Richtlinien – etwa durch einen Hinweis im Dienstvertrag – zu setzen.**

Der RH bemängelte, dass Organe des Wohnfonds Wien nicht vom Anwendungsbereich der Compliance-Richtlinien umfasst waren.

**Er empfahl dem Wohnfonds Wien, Richtlinien für regelkonformes Verhalten für die Mitglieder von Präsidium, Kuratorium und Beirat zu erarbeiten und anzuwenden.**

<sup>32</sup> Der Wohnfonds Wien fasste die Compliance-Richtlinien mit weiteren Dokumenten zu einem Verhaltenskodex zusammen. Darin enthalten waren die Satzung, die aktuelle Fassung der Dienstanweisung, die Geschäftseinteilung, die Dokumentensammlung über die Controllinginstrumentarien und –mechanismen, Grundsätze und interne Richtlinien wie Richtlinien für Liegenschaftstransaktionen, Vorgangsweisen bei Grundankäufen und Verfahrensabläufe der einzelnen Sanierungsarten.

Weiters merkte der RH kritisch an, dass durch die fehlende schriftliche Auskunft von Naheverhältnissen zwischen Bediensteten und Kunden des Wohnfonds Wien die Einhaltung der Vorgaben zu Befangenheiten nicht kontrollierbar war.

Er empfahl, Entscheidungen beeinflussende Befangenheitsgründe von Bediensteten, insbesondere persönliche Naheverhältnisse zwischen ihnen und Kunden des Wohnfonds Wien zu erheben, um Interessenkonflikte zu vermeiden.

Der RH verwies darauf, dass der Wohnfonds Wien Personal- oder Aufgabenrotation nicht als Instrument der Korruptionsprävention einsetzte.

Er empfahl dem Wohnfonds Wien, Personal- oder Aufgabenrotation als Instrument der Korruptionsprävention einzusetzen.

## 19.3

Der Wohnfonds Wien sagte in seiner Stellungnahme zu, rechtlich zu prüfen, inwieweit ein Hinweis im Dienstvertrag eine höhere Verbindlichkeit als die derzeit gehandhabte Bestätigung der Bediensteten über die Übernahme der Compliance-Richtlinien sichern würde.

Es überschreite weiters die Befugnisse der Geschäftsführung, der Mitglieder des Präsidiums, des Kuratoriums und des Beirats, Richtlinien für ein regelkonformes Verhalten vorzugeben.

Das Thema Befangenheit zwischen Bediensteten und Kunden des Wohnfonds Wien werde bei einer künftigen Überarbeitung der Compliance-Richtlinien stärker ausgearbeitet.

Dem Wohnfonds Wien sei weiters bewusst, dass Personal- und Aufgabenrotation ein Instrument der Korruptionsprävention darstelle. Wie auch im Bericht des RH dargestellt, führe der Wohnfonds Wien Personal- und Aufgabenrotation anlassbezogen durch. Diese Vorgangsweise werde auch in Zukunft beibehalten.

## 19.4

Der RH wies darauf hin, dass sich die Mitglieder des Präsidiums, des Kuratoriums und des Beirats im Sinne einer verstärkten Vorbildwirkung selbst zu einem regelkonformen Verhalten verpflichten können.

Er entgegnete weiters dem Wohnfonds Wien, dass lediglich anlassbezogene Personal- und Aufgabenrotation kein Instrument der Korruptionsprävention war. Personal- und Aufgabenrotation erfüllt diesen Zweck erst, wenn sie regelmäßig vorgenommen wird.

## Kontrolle

### 20.1

(1) Nach der Fondssatzung musste der Wohnfonds Wien den jährlichen Jahresabschluss dem Stadtrechnungshof Wien vorlegen. Dieser überprüfte im Jahr 2012 die Liegenschaftsdatenbank, die Organisation und den Ablauf der Förderungsabwicklung von Sanierungsprojekten sowie Maßnahmen zur Sicherstellung von Verfahrensbestimmungen und im Jahr 2015 Maßnahmen zur Sicherstellung von Förderungsbedingungen und den wirtschaftlichen Einsatz der Fördermittel sowie die Bezüge der Führungskräfte.

(2) Weiters war die Stadt Wien (MA 62) Stiftungs- und Fondsbehörde. Diese hatte im Rahmen der Fondsaufsicht auf die ordnungsgemäße Verwaltung und Verwendung des Fondsvermögens sowie die Erfüllung des Fondszwecks zu achten.<sup>33</sup> Die Fond्सorgane waren verpflichtet, der Fondsbehörde bis Ende Juni eines jeden Jahres einen von der Abschlussprüferin bzw. vom Abschlussprüfer geprüften Rechnungsabschluss über das abgelaufene Kalenderjahr vorzulegen.

Im März 2013 sowie im Februar 2017 prüfte die MA 62 den Wohnfonds Wien. Diese Prüfung umfasste die Rechnungsabschlüsse von 2009 bis 2014, eine stichprobenartige belegmäßige Prüfung der Ausschreibungsunterlagen über je einen Bau-trägerwettbewerb<sup>34</sup>, die dazu abgeschlossenen Baurechtsvergabeverträge, ein Kuratoriumsbeschlussprotokoll und einen Kaufvertrag über einen Liegenschaftsankauf in Wien 23, den Kaufvertrag über den Ankauf der flächenmäßig größten Liegenschaft 2014 sowie eine Aufgliederung der Liegenschaftstransaktionen der Jahre 2012 bis 2014.

(3) Die Satzung des Wohnfonds Wien sah kein Aufsichtsorgan vor, berechnigte jedoch das Kuratorium, alle gewünschten Auskünfte von der Geschäftsführung einzuholen (**TZ 5**).

(4) Der Wohnfonds Wien hatte keine interne Revisionsstelle.<sup>35</sup>

### 20.2

Der RH hielt fest, dass der Stadtrechnungshof Wien sowie die Fondsaufsicht in den Jahren 2012 bis 2016 den Wohnfonds Wien regelmäßig überprüften. Diese Prüfungen konnten jedoch nur themenbezogen bzw. stichprobenartig erfolgen und hatten insgesamt einen Schwerpunkt auf dem System der Buchführung.

<sup>33</sup> § 26 des Wiener Landes-Stiftungs- und Fondsgesetzes

<sup>34</sup> 2013: für das Projektgebiet Podhagskygasse II in 1220 Wien; 2017: Stavangergasse in 1220 Wien

<sup>35</sup> Vergleichsweise verlangte der Public Corporate Governance Kodex von Bundesunternehmen die Einrichtung einer internen Revisionsstelle ab einer Anzahl von 30 Bediensteten oder ab einem Jahresumsatz von mehr als 1 Mio. EUR.

Der RH kritisierte angesichts des Gebarungsumfangs des Wohnfonds Wien das Fehlen einer internen Revisionsstelle und verwies in diesem Zusammenhang auch auf seine Kritik betreffend das Fehlen eines Aufsichtsorgans in der Satzung des Wohnfonds Wien. Er verwies darauf, dass eine Revisionsstelle die Aufgabe haben sollte, die Geschäftsführung, leitende Angestellte, Jahresabschlussprüfer und ein effektives Aufsichtsorgan (**TZ 5**) unabhängig und objektiv zu beraten und eine laufende Verbesserung der Kontrollprozesse sicherzustellen.<sup>36</sup>

Er empfahl daher dem Wohnfonds Wien, eine interne Revisionsstelle einzurichten.

## 20.3

Der Wohnfonds Wien teilte in seiner Stellungnahme mit, dass er in Hinblick auf die bestehenden, sehr umfassenden Prozesse und Controllingmaßnahmen eine interne Revisionsstelle für nicht erforderlich halte. Aufgrund der Größe des Unternehmens und der Wahrung des Vier-Augen-Prinzips über alle wichtigen Geschäftsvorgänge nehme die Geschäftsführung die Kontrollfunktion einer internen Revisionsstelle wahr. Eine zusätzliche Kontrollinstanz erhöhe die Kosten des Unternehmens maßgeblich.

## 20.4

Der RH wies erneut auf die Zweckmäßigkeit einer – der Größe des Unternehmens angepassten – internen Revisionsstelle hin, um eine unabhängige und objektive Beratung und eine laufende Verbesserung der Kontrollprozesse sicherzustellen.

## Wirtschaftliche Lage

### Vermögens– und Ertragslage

#### 21.1

(1) Die Stadt Wien stattete den Wohnfonds Wien zum Zweck seiner Aufgabenerfüllung mit finanziellen Mitteln und vor allem mit dotierten Liegenschaften aus. Nachfolgende Tabelle zeigt die Entwicklung der Bilanz des Wohnfonds Wien in den Jahren 2012 bis 2016:

<sup>36</sup> vgl. INTOSAI GOV 9140 über die Unabhängigkeit der Internen Revision im öffentlichen Sektor

**Tabelle 8: Bilanz des Wohnfonds Wien in den Jahren 2012 bis 2016**

	2012	2013	2014	2015	2016	Veränderung 2012 bis 2016
	in Mio. EUR					in %
Bilanzsumme	295,95	300,84	308,54	362,32	361,63	22
Anlagevermögen	50,07	35,04	34,04	26,57	24,36	-51
<i>davon</i>						
<i>Wertpapiere des Anlagevermögens (TZ 23)</i>	41,26	26,13	25,02	17,59	15,35	-63
Umlaufvermögen	245,86	265,78	274,47	335,22	337,18	37
<i>davon</i>						
<i>Liegenschaften des Umlaufvermögens (TZ 22)</i>	161,70	169,74	197,98	256,02	273,19	69
<i>Guthaben bei Kreditinstituten (TZ 23)</i>	31,00	42,76	26,99	23,71	11,44	-63
Eigenkapital (TZ 24)	264,51	269,44	275,61	278,98	272,47	3
Verbindlichkeiten (TZ 23)	23,78	23,93	25,10	74,90	63,72	168

Rundungsdifferenzen möglich

Quellen: Wohnfonds Wien; RH

Das Anlagevermögen des Wohnfonds Wien bestand hauptsächlich aus der Liegenschaft des Sitzes der Gesellschaft, den Anteilen an verbundenen Unternehmen sowie den Wertpapieren des Anlagevermögens.

Das Eigenkapital des Wohnfonds Wien erhöhte sich in den Jahren 2012 bis 2016 um rd. 3 % von 264,51 Mio. EUR auf 272,47 Mio. EUR. Die Gründe lagen hauptsächlich in den erzielten Bilanzgewinnen und den von der Stadt Wien dotierten Liegenschaften. Die Eigenkapitalquote betrug Ende 2016 rd. 75 %.

(2) Die Gewinn- und Verlustrechnung des Wohnfonds Wien wies in den Jahren 2012 bis 2016 folgende Entwicklung auf:



**Tabelle 9: Gewinn- und Verlustrechnung des Wohnfonds Wien in den Jahren 2012 bis 2016**

	2012	2013	2014	2015	2016	Veränderung 2012 bis 2016
	in Mio. EUR					in %
Umsatzerlöse	23,94	14,04	13,27	21,18	31,46	31
<i>davon</i>						
<i>Erlöse aus Liegenschaftsverkäufen (TZ 27)</i>	16,05	7,70	6,49	14,51	25,84	61
Veränderung des Bestands an noch nicht abrechenbaren Leistungen	-0,34	0,05	-0,52	-2,06	-0,47	38
sonstige betriebliche Erträge	1,00	0,94	1,40	1,43	1,15	15
Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleis- tungen	15,95	6,48	4,23	8,91	16,19	2
Personalaufwand	6,45	6,43	6,52	6,55	6,88	7
Abschreibungen	0,21	0,21	0,24	0,24	0,24	14
sonstige betriebliche Aufwendungen	3,00	2,96	3,01	3,31	3,42	14
Betriebserfolg	-0,99	-1,07	0,15	1,54	5,42	-
Finanzerfolg (TZ 23)	2,27	2,03	1,57	1,11	1,29	-43
Steuern	0,40	0,22	0,37	0,81	-1,82	-
Jahresüberschuss (TZ 27)	0,88	0,74	1,35	1,84	4,89	456

Rundungsdifferenzen möglich

Quellen: Wohnfonds Wien; RH

Der Betriebserfolg des Wohnfonds Wien war mit 0,15 Mio. EUR im Jahr 2014 erstmals seit dem Jahr 2012 positiv und lag im Jahr 2016 bei 5,42 Mio. EUR. Der Anstieg des Betriebserfolgs in den Jahren 2012 bis 2016 um 6,41 Mio. EUR war vor allem auf ein höheres Volumen an Liegenschaftsverkäufen aufgrund der im Jahr 2016 begonnenen Wohnbauoffensive der Stadt Wien zurückzuführen. Der Finanzerfolg war in allen Jahren positiv. Somit konnte der Wohnfonds Wien in den Jahren 2012 bis 2016 jeweils einen Jahresüberschuss erzielen.

## 21.2

Der RH verwies auf die Eigenkapitalquote von rd. 75 % zum Jahresende 2016 und auf die somit deutlich positive wirtschaftliche Lage des Wohnfonds Wien. Dies war insbesondere auf die von der Stadt Wien erhaltenen finanziellen Mittel und Liegenschaften zurückzuführen.

## Liegenschaftsbestand

**22.1** Die Liegenschaften des Wohnfonds Wien machten den größten Teil (2016: 81 % bzw. 273,19 Mio. EUR von 337,18 Mio. EUR) seines Umlaufvermögens aus. Sie stammten aus Dotationen der Stadt Wien oder aus Ankäufen von Dritten. Der Wohnfonds Wien hatte Ende 2016 Liegenschaften im Ausmaß von rd. 2,48 Mio. m<sup>2</sup> Bodenfläche mit einem Buchwert von 273,19 Mio. EUR in seinem Eigentum. Nachfolgende Tabelle zeigt die Entwicklung des Liegenschaftsbestands in den Jahren 2012 bis 2016:

**Tabelle 10: Liegenschaftsbestand des Wohnfonds Wien in den Jahren 2012 bis 2016**

	2012	2013	2014	2015	2016	Veränderung 2012 bis 2016
						in %
Liegenschaften (in Mio. m <sup>2</sup> Bodenfläche)	2,04	2,08	2,23	2,67	2,48	22
Buchwert (in Mio. EUR)	161,70	169,74	197,98	256,02	273,19	69
Buchwert je m <sup>2</sup> Bodenfläche (in EUR)	79,26	81,61	88,78	95,94	110,16	39

Rundungsdifferenzen möglich

Quellen: Wohnfonds Wien; RH

Der Liegenschaftsbestand des Wohnfonds Wien stieg in den Jahren 2012 bis 2016 um 22 % von 2,04 Mio. m<sup>2</sup> auf 2,48 Mio. m<sup>2</sup>.

Unter Heranziehung der durchschnittlichen Verkaufspreise der Jahre 2012 bis 2016 von 240 EUR/m<sup>2</sup> und einem pauschalen Abschlag für Straßenabtretungen, Verkehrsflächen und Sonstiges in Höhe von 20 % der Liegenschaftsfläche hätte der Wert des Liegenschaftsbestands Ende 2016 rd. 476,16 Mio. EUR betragen.

**22.2** Der RH wies darauf hin, dass unter Heranziehung der durchschnittlichen Verkaufspreise der Jahre 2012 bis 2016 und unter Berücksichtigung eines Abschlags der Wert des Liegenschaftsbestands des Wohnfonds Wien Ende 2016 rd. 476,16 Mio. EUR betragen würde.<sup>37</sup> Damit verfügte der Wohnfonds Wien, wie der RH ermittelte, über eine stille Reserve von 202,97 Mio. EUR, die in den nächsten Jahren bei Verkauf der Liegenschaften als Gewinn im Liegenschaftsbereich erfolgswirksam werden wird.

<sup>37</sup> 2,48 Mio. m<sup>2</sup> Liegenschaftsbestand \* 240 EUR/m<sup>2</sup> durchschnittlicher Verkaufspreis \* Abschlag (1-0,2) = 476,16 Mio. EUR

## Liquide Mittel und Wertpapiere

**23.1** (1) Nachfolgende Tabelle zeigt die Entwicklung der Guthaben bei Kreditinstituten und der Wertpapiere bzw. des Finanzerfolgs des Wohnfonds Wien in den Jahren 2012 bis 2016:

**Tabelle 11: Guthaben bei Kreditinstituten und Wertpapiere in den Jahren 2012 bis 2016**

	2012	2013	2014	2015	2016	Veränderung 2012 bis 2016
	in Mio. EUR					in %
Wertpapiere des Anlagevermögens	41,26	26,13	25,02	17,59	15,35	-63
Guthaben bei Kreditinstituten	31,00	42,76	26,99	23,71	11,44	-63
Finanzerfolg	2,27	2,03	1,57	1,11	1,29	-43

Rundungsdifferenzen möglich

Quellen: Wohnfonds Wien; RH

Der Bestand an Wertpapieren und Guthaben bei Kreditinstituten ging in den Jahren 2012 bis 2016 zurück. Aufgrund dieses Rückgangs und wegen des gesunkenen Zinsniveaus sank der Finanzerfolg von 2,27 Mio. EUR im Jahr 2012 um 43 % auf 1,29 Mio. EUR im Jahr 2016. Der Rückgang liquider Mittel und Wertpapiere lag im Jahr 2015 hauptsächlich im Anstieg des Ankaufsvolumens von Liegenschaften und im Jahr 2016 im Rückgang von Verbindlichkeiten.

(2) An Wertpapieren hielt der Wohnfonds Wien Ende 2016 eine Anleihe der Republik Österreich, eine Anleihe der Wien Holding GmbH sowie eine Fix-Floater-Anleihe<sup>38</sup>.

Ab dem 1. Juni 2016 trat auf Grundlage des Wiener Gesetzes über die risikoaverse Ausrichtung der Finanzgebarung<sup>39</sup> die Richtlinie des Wohnfonds Wien für die risikoaverse Ausrichtung der Finanzgebarung in Kraft. Demnach waren bei neuen Vertragsabschlüssen an Veranlagungsformen auf EUR lautende Sicht- und Spareinlagen, Termingelder bzw. –einlagen, deckungsgebundene<sup>40</sup> Veranlagungen und Obligationen zulässig. Veranlagungen in Fremdwährungen oder Derivaten waren verboten.

(3) Der Wohnfonds Wien wies Ende 2016 keine Bankverbindlichkeiten auf.

<sup>38</sup> Bei der Fix-Floater-Anleihe handelte es sich um eine im ersten Jahr fix und danach gemäß 3-Monats-EURIBOR mit einem Mindest- und einem Höchstzinssatz verzinsten Anleihe.

<sup>39</sup> LGBl. Nr. 36/2013

<sup>40</sup> z.B.: besicherte Anleihen, Pfandbriefe

**23.2** Nach Ansicht des RH verfügte der Wohnfonds Wien mit einem Stand an Guthaben bei Kreditinstituten und an Wertpapieren von rd. 26,79 Mio. EUR Ende 2016 über ausreichend Liquidität für zukünftige Liegenschaftsankäufe. Der RH wies ergänzend darauf hin, dass der Wohnfonds Wien keinerlei Bankverbindlichkeiten aufwies. Zudem war zu erwarten, dass sich das durch die Wiener Wohnbauinitiative erwartete hohe Niveau an Liegenschaftsverkäufen im Jahr 2017 positiv auf die Liquidität des Wohnfonds Wien auswirken wird (**TZ 27**).

Der RH anerkannte die risikoavers ausgerichtete Veranlagungsstrategie des Wohnfonds Wien.

## Eigenkapital

**24.1** (1) Neben dem Nennkapital in Höhe von 29,07 Mio. EUR dotierte die Stadt Wien dem Wohnfonds Wien bis Ende 2016 einen Betrag von 137,17 Mio. EUR<sup>41</sup>. Dabei übertrug sie Liegenschaften mit einem Buchwert von 104,47 Mio. EUR und Barmittel in Höhe von 32,70 Mio. EUR. Das von der Stadt Wien bereitgestellte Eigenkapital (Nennkapital, Liegenschaften, Barmittel) in Höhe von 166,24 Mio. EUR entsprach rd. 46 % der Bilanzsumme in Höhe von 361,63 Mio. EUR.

Bei der unentgeltlichen Übertragung der Liegenschaften an den Wohnfonds Wien wurde deren Dotationswert direkt der Rücklage aus Nachdotationen zugeführt. Dies erhöhte somit das Eigenkapital, aber nicht den Jahresüberschuss. Ein aus dem Verkauf dieser Liegenschaften erzielter Gewinn wurde in den Bilanzgewinn bzw. in die Gewinnrücklage gebucht.

(2) Ende 2016 betragen die Gewinnrücklage 101,34 Mio. EUR und der Bilanzgewinn 4,89 Mio. EUR. Dieser Gewinn resultierte vor allem aus Verkäufen von Liegenschaften vor dem überprüften Zeitraum.

**24.2** Der RH beurteilte die Eigenkapitalausstattung (von der Stadt Wien bereitgestelltes Eigenkapital, Gewinnrücklage und Bilanzgewinn) des Wohnfonds Wien mit 272,47 Mio. EUR bzw. rd. 75 % der Bilanzsumme als ausreichend. Dies war insbesondere auf die Dotationen der Stadt Wien zurückzuführen.

**25.1** Eine Erhebung des Verkehrswerts der im Zuge von Sachwertdotationen unentgeltlich von der Stadt Wien übertragenen Liegenschaften erfolgte weder durch die Stadt Wien noch durch den Wohnfonds Wien.

Ausgehend von der geplanten Nutzung für den sozialen Wohnbau bewertete der Wohnfonds Wien die Liegenschaften je nach Beschaffenheit (hinsichtlich Flächen-

<sup>41</sup> Saldo von Dotierungen und Rückgaben von Flächen

widmung, Entwicklungsrisiko, Entwicklungsdauer) in drei Dotationskategorien (40 EUR/m<sup>2</sup>, 70 EUR/m<sup>2</sup> und 110 EUR/m<sup>2</sup> Bodenfläche).

Grundlage dieser drei Kategorien war ein mit der Stadt Wien abgestimmter höchstzulässiger Verkaufspreis von 235 EUR/m<sup>2</sup> Nett Nutzfläche<sup>42</sup>, die der Wohnfonds Wien für seine Liegenschaften verlangte. Damit sollte bei fertiggestellten Objekten der vom Wohnungsnutzer aufzubringende Eigenmittelanteil 300 EUR/m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche<sup>43</sup> nicht übersteigen. Diese Grenze bestand seit dem Jahr 2005. Teils lagen Ankaufspreise über dem Doppelten der Dotationskategorie von 110 EUR/m<sup>2</sup> Bodenfläche (TZ 31).

Ende 2016 besaß der Wohnfonds Wien von den Sachwertdotationen der Stadt Wien noch Liegenschaften in einem Ausmaß von 1,02 Mio. m<sup>2</sup> und einem Buchwert von 51,23 Mio. EUR. Dotierte Liegenschaften mit einem Buchwert von 53,24 Mio. EUR hatte er bereits wieder verkauft.

## 25.2

(1) Der RH stellte kritisch fest, dass die Stadt Wien dem Wohnfonds Wien Liegenschaften übertrug, ohne deren Verkehrswerte zu erheben. Die damit erfolgte Förderung des sozialen Wohnbaus durch die Stadt Wien war somit nicht ausgewiesen und intransparent. Der RH verwies auf seine an die Stadt Wien gerichtete Empfehlung zur Gebarungsüberprüfung „Ausgewählte Liegenschaftsverkäufe der Stadt Wien – Magistratsabteilung 69“.<sup>44</sup>

(2) Des Weiteren wies der RH kritisch darauf hin, dass der vom Wohnfonds Wien festgelegte höchstzulässige Verkaufspreis von 235 EUR/m<sup>2</sup> Nutzfläche seit dem Jahr 2005 unverändert war.

Der RH empfahl daher dem Wohnfonds Wien zu evaluieren, ob der aus dem Jahr 2005 stammende höchstzulässige Verkaufspreis von 235 EUR/m<sup>2</sup> Nutzfläche, der den Erwerb von Liegenschaften auf preisgünstige Lagen einschränkte, noch dem Ziel einer sozialen Durchmischung im sozialen Wohnbau entspricht.

<sup>42</sup> Die Nett Nutzfläche ist die seiner Zweckbestimmung entsprechend verwendbare (nutzbare) Grundfläche einer Immobilie. Mauern werden somit nicht in die Fläche mit eingerechnet.

<sup>43</sup> Die Wohnnutzfläche ist jene Fläche, die als Grundlage für die Nutzwerte, die Berechnung der Miete (des Nutzungsentgelts) usw. ermittelt wird. Gemeinsam genutzte Flächen (z.B. Mitbenützung Gang-WC, gemeinsam genutzte Vorräume usw.) zählen nicht zur Wohnnutzfläche, da eine alleinige Nutzungsmöglichkeit gegeben sein muss.

<sup>44</sup> Der RH hatte der Stadt Wien empfohlen, die Sachwertdotationen an den Wohnfonds Wien dem Verkehrswert entsprechend zu bewerten, um die erforderliche Transparenz zu gewährleisten; siehe Bericht des RH „Ausgewählte Liegenschaftsverkäufe der Stadt Wien – Magistratsabteilung 69“ (Reihe Wien 2017/8), TZ 21.

**25.3** Laut Stellungnahme des Wohnfonds Wien sehe er derzeit keine Notwendigkeit, den höchstzulässigen Verkaufspreis von 235 EUR/m<sup>2</sup> Nett Nutzfläche zu erhöhen. Der Verkaufspreis einer Liegenschaft wirke sich auf die Konditionen der Nutzerinnen und Nutzer aus. Gleichzeitig steige der Bedarf an kostengünstigen Wohnungen.

**25.4** Der RH pflichtete dem Wohnfonds Wien bei, dass der Bedarf an kostengünstigen Wohnungen unbestritten ist. Er gab jedoch auch zu bedenken, dass der höchstzulässige Verkaufspreis von 235 EUR/m<sup>2</sup> Nett Nutzfläche auch bewirken kann, dass gemeinnützige Bauvereinigungen häufiger freifinanzierte Wohnungen mit höheren Mieten errichten.

## Liegenschaftsankäufe

**26.1** Die Liegenschaftsankäufe des Wohnfonds Wien in den Jahren 2008 bis 2016 sind in der nachfolgenden Tabelle ersichtlich:

**Tabelle 12: Liegenschaftsankäufe des Wohnfonds Wien in den Jahren 2008 bis 2016**

Erwerbsjahr	Ankäufe von Privaten		Dotationen der Stadt Wien <sup>1</sup>	
	m <sup>2</sup> Bodenfläche	Preis (in Mio. EUR)	m <sup>2</sup> Bodenfläche	Wert (in Mio. EUR)
2008	59.962	12,09	34.400	2,21
2009	63.438	31,46	0	0
2010	174.069	17,62	133.884	8,76
2011	51.235	8,23	0	0
2012	115.117	28,00	0	0
2013	61.965	10,31	38.425	4,23
2014	110.602	24,59	48.358	4,82
2015	471.864	60,26	38.922	2,86
2016	109.136	20,28	0	0
<b>Summe</b>	<b>1.217.388</b>	<b>212,83</b>	<b>293.989</b>	<b>22,88</b>

Rundungsdifferenzen möglich

<sup>1</sup> Dotationen sind nicht mit den zurückgegebenen Dotationen (die Neudotierungen im Jahr 2015 betragen 2,86 Mio. EUR und es erfolgten Rückgaben von 1,33 Mio. EUR) saldiert.

Quellen: Wohnfonds Wien; RH

Der Wohnfonds Wien erwarb in den Jahren 2008 bis 2016 von Privaten Liegenschaften im Ausmaß von 1,22 Mio. m<sup>2</sup> Bodenfläche und erhielt Dotationen der Stadt Wien von 0,29 Mio. m<sup>2</sup> Bodenfläche. Die vom Wohnfonds Wien von Dritten angekauften Liegenschaften wiesen mit rd. 175 EUR/m<sup>2</sup> Bodenfläche mehr als doppelt so hohe Buchwerte auf, wie die von der Stadt Wien dotierten Liegenschaften mit rd. 78 EUR/m<sup>2</sup> Bodenfläche.

**26.2** Der RH verwies auf die im Vergleich zu den Buchwerten der dotierten Liegenschaften mehr als doppelt so hohen Buchwerte der von Dritten angekauften Liegenschaften.

## Liegenschaftsverkäufe

**27.1** (1) Die nachfolgende Tabelle zeigt die Erlöse aus Liegenschaftsverkäufen des Wohnfonds Wien in den Jahren 2012 bis 2016:

**Tabelle 13: Liegenschaftsverkäufe in den Jahren 2012 bis 2016**

	2012	2013	2014	2015	2016	Veränderung 2012 bis 2016
	in Mio. EUR					in %
Verkaufserlöse	16,05	7,70	6,49	14,51	24,64	54
Aufwendungen aus dem Verkauf von Liegenschaften <sup>1</sup>	15,06	5,85	3,50	8,45	14,90	-1
Gewinn aus Liegenschaftsverkäufen	0,99	1,85	2,99	6,06	9,74	884

Rundungsdifferenzen möglich

<sup>1</sup> insbesondere Verrechnung mit den Buchwerten der verkauften Liegenschaften

Quellen: Wohnfonds Wien; RH

In den Jahren 2012 bis 2016 stiegen die Gewinne aus Liegenschaftsverkäufen von rd. 0,99 Mio. EUR auf 9,74 Mio. EUR um 8,75 Mio. EUR aufgrund der Wohnbauinitiative der Stadt Wien. Die Jahresüberschüsse stiegen im selben Zeitraum hingegen nur um 4,01 Mio. EUR. Der Grund lag in der Anhebung der Immobilienertragsteuer, einem Sinken der Erlöse im Geschäftsbereich Sanierung und in einem gesunkenen Finanzerfolg (**TZ 23**).

Laut Wirtschaftsplan ging der Wohnfonds Wien aufgrund verstärkter Verkaufsaktivitäten von einem Anstieg der Erlöse im Jahr 2017 auf rd. 53,66 Mio. EUR mit einem Gewinn von rd. 11,80 Mio. EUR<sup>45</sup> aus.

(2) Nachstehende Tabelle zeigt die Entwicklung der Verkaufspreise der Liegenschaften:

<sup>45</sup> ohne Berücksichtigung der Immobilienertragsteuer von 4,82 Mio. EUR

**Tabelle 14: Durchschnittliche Verkaufspreise in den Jahren 2012 bis 2016**

	2012	2013	2014	2015	2016	Summe 2012 bis 2016
	in Mio. EUR					
Verkaufserlöse	16,05	7,70	6,49	14,51	24,64	69,39
	in m <sup>2</sup> Bodenfläche					
Größe verkaufter Liegenschaften	40.113	52.430	16.487	42.410	137.793	289.233
	in EUR/m <sup>2</sup> Bodenfläche					
Verkaufspreis	400	147	394	342	179	240

Rundungsdifferenzen möglich

Quellen: Wohnfonds Wien; RH

Der durchschnittliche Verkaufspreis für die in den Jahren 2012 bis 2016 verkauften Liegenschaften betrug 240 EUR/m<sup>2</sup> Bodenfläche. Dieser ergab sich aus einem höchstens zulässigen Verkaufspreis von 235 EUR/m<sup>2</sup> Nutzfläche und darüberliegenden Verkaufspreisen, wenn ein Projekt freifinanzierte Anteile enthielt, d.h. eine teilweise Realisierung ohne Inanspruchnahme von Wohnbauförderung erfolgte. Die Geschäftsführung des Wohnfonds Wien schätzte den durchschnittlichen Verkehrswert der in den Jahren 2012 bis 2016 verkauften Liegenschaften von 151.440 m<sup>2</sup> Bodenfläche auf rd. 500 EUR/m<sup>2</sup> Bodenfläche.

## 27.2

(1) Der RH wies darauf hin, dass dem Wohnfonds Wien bei Ansteigen von Liegenschaftsverkäufen und der damit verbundenen Hebung von stillen Reserven deutliche finanzielle Mittel zufließen werden. Die Differenz zwischen einem angenommenen Verkehrswert von 500 EUR/m<sup>2</sup> und den durchschnittlichen Verkaufspreisen des Wohnfonds Wien von 240 EUR/m<sup>2</sup> stellte nach Ansicht des RH eine nicht ausgewiesene Förderung des Wohnfonds Wien und damit der Stadt Wien für den sozialen Wohnbau dar. In Summe wären das in den Jahren 2012 bis 2016 rd. 77,54 Mio. EUR gewesen.<sup>46</sup>

Der RH empfahl dem Wohnfonds Wien, zukünftige Gewinne vorrangig zum Erwerb von Liegenschaften für den sozialen Wohnbau zu verwenden.

<sup>46</sup> 260 EUR Förderung pro m<sup>2</sup> \* insgesamt verkaufte Fläche 298.233 m<sup>2</sup>



## Flächenbilanz

**28** Der Flächenbestand des Wohnfonds Wien entwickelte sich in den Jahren 2012 bis 2016 wie folgt:

**Tabelle 15: Flächenbestand in den Jahren 2012 bis 2016**

	2012	2013	2014	2015	2016	Veränderung 2012 bis 2016
	in m <sup>2</sup>					in %
Flächenbestand Anfang des Jahres	1.962.522	2.037.525	2.083.529	2.225.365	2.674.447	36
Ankäufe	115.117	61.965	110.602	471.864	112.194	-3
Dotationen <sup>1</sup>	0	38.425	48.358	18.955	-165.272	–
Verkäufe	-40.113	-52.430	-16.487	-42.410	-137.793	244
Abtretungen/Vermessungs- differenzen	0	1.956	-638	673	-2.552	–
Flächenbestand Ende des Jahres	2.037.525	2.083.529	2.225.365	2.674.447	2.481.024	22

Rundungsdifferenzen möglich

<sup>1</sup> Dotationen sind mit zurückgegebenen Dotationen (die Neudotierungen im Jahr 2015 betragen 2,86 Mio. EUR und es wurden Rückgaben von 1,33 Mio. EUR abgezogen) saldiert.

Quellen: Wohnfonds Wien; RH

Der Flächenbestand des Wohnfonds Wien erhöhte sich von Ende 2012 bis Ende 2016 von 2,04 Mio. m<sup>2</sup> auf 2,48 Mio. m<sup>2</sup> bzw. um 22 %. Dies war auf die in diesem Zeitraum getätigten Ankäufe im Ausmaß von 871.742 m<sup>2</sup> zurückzuführen. Von erhaltenen Dotationen gab der Wohnfonds Wien im Jahr 2016 Flächen (an die Stadt Wien) im Ausmaß von 165.272 m<sup>2</sup> zurück.

## Baurechte

**29.1** Zusätzlich zu den Liegenschaftsverkäufen vergab der Wohnfonds Wien Baurechte für den sozialen Wohnbau an gemeinnützige und gewerbliche Bauvereinigungen. Ende 2016 hatte er Liegenschaften mit rd. 119.465 m<sup>2</sup> Bodenfläche im Baurecht vergeben. Für rd. 22.687 m<sup>2</sup> Bodenfläche war kein Baurechtszins zu zahlen (**TZ 38**). Insgesamt erhielt der Wohnfonds Wien im Jahr 2016 Baurechtszinse von 1,20 Mio. EUR, somit rd. 12,40 EUR/m<sup>2</sup>.

**29.2** Der RH verwies darauf, dass der Wohnfonds Wien mit der Vergabe einer höheren Anzahl an Baurechten in der Lage wäre, die vorhandenen Flächen nachhaltig für den sozialen Wohnbau zu sichern.

Der RH empfahl dem Wohnfonds Wien, zur nachhaltigen Sicherung vorhandener Flächen für den sozialen Wohnbau vermehrt Baurechte zu vergeben.

**29.3** Der Wohnfonds Wien hielt in seiner Stellungnahme fest, dass er über die Vergabe von Baurechten im Einzelfall entscheide. Er habe in den letzten Jahren auch verstärkt Baurechte vergeben. Bei Baurechten würden jedoch aufgrund der Indexierung die Nutzerinnen und Nutzer langfristig ein höheres Entgelt als bei klassischen Mietwohnungen zu leisten haben. Dies treffe insbesondere Mieterinnen und Mieter mit geringem Einkommen. Daher sei es dem Wohnfonds Wien ein Anliegen, ein vielseitiges Wohnungsangebot zur Verfügung zu stellen.

**29.4** Der RH entgegnete dem Wohnfonds Wien, dass die Belastung der Nutzerinnen und Nutzer von der Höhe des Baurechtszinses oder des Verkaufspreises der Liegenschaft abhängt. Er verwies nochmals darauf, dass bei einem Baurecht die Liegenschaft der öffentlichen Hand für den sozialen Wohnbau langfristig verfügbar bleibt. Er verblieb daher bei seiner Empfehlung, vermehrt Baurechte zu vergeben.

## Liegenschaftsankäufe

### Allgemeines

**30** Aus einer vom Wohnfonds Wien zur Verfügung gestellten Liste seiner von Anfang 2012 bis Oktober 2016 getätigten 40 Liegenschaftsankäufe mit insgesamt 761.736 m<sup>2</sup> Bodenfläche überprüfte der RH exemplarisch jeweils zwei Liegenschaftsankäufe pro Jahr. Der Prüfungsumfang umfasste demnach zehn Liegenschaftsankäufe mit insgesamt 610.603 m<sup>2</sup> Bodenfläche (insgesamt etwa 80 % der angekauften Bodenfläche und 25 % der Anzahl an Liegenschaftsankäufen).

### Ankaufspreise

**31.1** (1) Die Ankaufspreise waren das Ergebnis von Preisverhandlungen, die der Wohnfonds Wien als Käufer meist unmittelbar mit den Liegenschaftseigentümern führte. Entsprechend den Verhandlungsergebnissen ergaben sich bei Liegenschaften im selben Wiener Gemeindebezirk und mit derselben Widmungsart erhebliche Unterschiede bei den Ankaufspreisen. Beispielsweise kaufte der Wohnfonds Wien im Jahr 2015 An der Neurisse (22. Wiener Gemeindebezirk) eine 11.604 m<sup>2</sup> große Liegenschaft mit der Widmung Grünland um 2,61 Mio. EUR, somit um 225 EUR/m<sup>2</sup>, und im Jahr 2016 eine 33.120 m<sup>2</sup> große Liegenschaft am Telephonweg (22. Wiener Gemeindebezirk) mit der Widmung Grünland um 4,60 Mio. EUR, somit um nur 139 EUR/m<sup>2</sup>.

(2) Die Verhandlungen zwischen Wohnfonds Wien und verkaufsbereiten Liegenschaftseigentümern zogen sich teilweise über mehrere Jahre. Beispielsweise kaufte der Wohnfonds Wien in der Nordmannngasse (21. Wiener Gemeindebezirk) im

Jahr 2012 eine 10.474 m<sup>2</sup> große Liegenschaft mit der Widmung Grünland um 2,36 Mio. EUR (225 EUR/m<sup>2</sup>). Die Ankaufsverhandlungen gestalteten sich wie folgt:

- Die Ankaufsverhandlungen begannen im März 2004. Der Wohnfonds Wien nannte einen möglichen Kaufpreis von 70 EUR/m<sup>2</sup>. Der Liegenschaftseigentümer lehnte das Angebot ab, erkundigte sich jedoch jährlich bei der MA 21 (Stadtteilplanung und Flächennutzung) über die zukünftige Entwicklung.
- Im Juli 2009 stand der Preisvorstellung des Liegenschaftseigentümers von 250 EUR/m<sup>2</sup> das Angebot des Wohnfonds Wien von 160 EUR bis 170 EUR/m<sup>2</sup> gegenüber.
- Im September 2011 äußerte ein auf Wunsch des Immobilieneigentümers tätiger Makler einen Preis von 270 EUR/m<sup>2</sup> Bodenfläche.
- Am 13. März 2012 lagen die Preisvorstellung des Liegenschaftseigentümers von 225 EUR/m<sup>2</sup> und das Angebot des Wohnfonds Wien von 220 EUR/m<sup>2</sup> nahe.
- Beschleunigt wurden die Verkaufsgespräche durch die bei einem Verkauf nach Anfang April 2012 anfallende Immobilienertragsteuer. Der Liegenschaftseigentümer legte ein Angebot an den Wohnfonds Wien. Das Präsidium genehmigte am 22. März 2012 den Antrag des Wohnfonds Wien, ihn zum Ankauf der Liegenschaft um 225 EUR/m<sup>2</sup> zu ermächtigen.

Zusätzlich zum Kaufpreis von 2,36 Mio. EUR fielen bis Ende 2016 auch Aufwendungen von 82.482 EUR für Grunderwerbsteuer, 25.923 EUR für die Eintragungsgebühr und 18.752 EUR für den Notar an, sodass sich die Aufwendungen der Anschaffung für die 10.474 m<sup>2</sup> große, als Grünland gewidmete Liegenschaft bereits auf 2,48 Mio. EUR bzw. etwa 237 EUR/m<sup>2</sup> Bodenfläche erhöht hatten, ohne Berücksichtigung der noch anfallenden kalkulierten Aufwendungen für den Abbruch der Baulichkeiten von etwa 60.000 EUR und von kalkulatorischen Zinsen bei einem angenommenen Zinssatz von 2 % von jährlich etwa 50.000 EUR.

(3) Vom Kaufpreis von 4,47 Mio. EUR für eine weitere in der Nordmannngasse gelegene, insgesamt 17.876 m<sup>2</sup> große landwirtschaftliche Liegenschaft, somit 250 EUR/m<sup>2</sup> Bodenfläche, entfielen vereinbarungsgemäß 3,93 Mio. EUR auf die Bodenfläche und 536.290 EUR auf Gebäude. Der Wohnfonds Wien erklärte hinsichtlich des Kaufpreises, auf eine Anfechtung zu verzichten und den Kauf „aus besonderer Vorliebe“ zu tätigen. Diese Erklärung des Wohnfonds Wien erfolgte auf Wunsch des Verkäufers, „da andernfalls insbesondere eine Vertragsanfechtung in Bezug auf den wirtschaftlich nicht darstellbaren Gebäudewert in der angegebenen Höhe zu befürchten wäre“.

## 31.2

Im Hinblick darauf, dass eine der Hauptaufgaben des Wohnfonds Wien im Erwerb von (auch landwirtschaftlichen) Liegenschaften in Wien und deren Baureifgestaltung bzw. einer entsprechenden Projektentwicklung für den sozialen Wohnbau war, war für den RH nachvollziehbar, dass der Ankauf von landwirtschaftlichen Liegenschaften nicht zu den der landwirtschaftlichen Widmung entsprechenden Preisen erfolgte.

Der RH wies aber kritisch auf die vom Wohnfonds Wien für landwirtschaftlich genutzte Liegenschaften bezahlten Preise hin. Er gab gegenüber dem Wohnfonds Wien zu bedenken, dass Ankaufspreise von bis zu 250 EUR/m<sup>2</sup> Bodenfläche über den Dotationskategorien von 40 EUR bis 110 EUR/m<sup>2</sup> Bodenfläche lagen, auf deren Grundlage der Wohnfonds Wien einen aus seiner Sicht sozialen Eigenmittelanteil von 300 EUR/m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche für den Mieter errechnete (TZ 25). Ein hoher Ankaufspreis erforderte somit einen großvolumigen sozialen Wohnbau, um die Aufwendungen des Liegenschaftserwerbs über die Verkaufspreise auf Basis der gesamten Nettonutzfläche der auf den Liegenschaften errichteten Wohnungen zu decken.

## Immobilienwertsteuer

### 32.1

(1) Das Stabilitätsgesetz 2012<sup>47</sup> regelte ab Anfang April 2012 die Besteuerung beim Verkauf von Immobilien neu. Nach der bis dahin geltenden Regelung war der Gewinn aus dem Verkauf einer privaten Liegenschaft nicht steuerpflichtig, wenn der Verkauf zehn Jahre nach dem Ankauf erfolgte (sogenannte „Spekulationsfrist“). Nach dem 1. April 2012 war die Steuerbemessungsgrundlage grundsätzlich der Veräußerungsgewinn, das war im Wesentlichen der Unterschiedsbetrag zwischen den Aufwendungen der Anschaffung und dem Veräußerungserlös, abzüglich allfälliger Aufwendungen für Herstellung und Instandhaltung sowie der Aufwendungen für die Berechnung der Immobilienwertsteuer selbst.

(2) Der Ankauf von Liegenschaften mit der Widmung Grünland durch den Wohnfonds Wien konnte für die privaten Verkäufer eine nachträgliche Erhöhung der Immobilienwertsteuer zur Folge haben, wenn nach dem Verkauf eine Umwidmung von Grünland in Bauland erfolgte, die in einem engen zeitlichen und wirtschaftlichen Zusammenhang mit dem Verkauf stand. In diesen Fällen nahm das Gesetz einen Veräußerungsgewinn von 60 % der Veräußerungserlöse an. Bei nachträglichen Umwidmungen ohne zeitlichen und wirtschaftlichen Zusammenhang mit dem Verkauf war ein Veräußerungsgewinn von 14 % des Verkaufserlöses anzusetzen.

<sup>47</sup> BGBl. I Nr. 22/2012

(3) In den nachstehenden Fällen wälzten Verkäufer von Liegenschaften mit der Widmung Grünland die auf ihre Einkünfte aus Immobilienverkäufen entfallende Immobilienertragsteuer bzw. die für den Fall einer Umwidmung nach dem Verkauf drohende Erhöhung der Immobilienertragsteuer auf den Wohnfonds Wien über:

- Beim Ankauf einer 31.918 m<sup>2</sup> großen Landwirtschaft in der Stemolakgasse (22. Wiener Gemeindebezirk) um 3,93 Mio. EUR durch den Wohnfonds Wien hielten die Vertragspartner in einer Zusatzvereinbarung zum Kaufvertrag – beide datiert mit 24. Oktober 2012 – fest, dass der Wohnfonds Wien die Immobilienertragsteuer bis zu einem Betrag von maximal 137.550 EUR zu tragen hatte.
- Beim Ankauf der 11.604 m<sup>2</sup> großen Liegenschaft An der Neurisse um 2,61 Mio. EUR schlossen die Vertragsparteien eine Zusatzvereinbarung für den Fall, dass es innerhalb von fünf Jahren nach Abschluss des Kaufvertrags zu einer Umwidmung der Liegenschaft von Grünland–Bausperre in Bauland kommen sollte. Die allenfalls höhere Immobiliensteuerbelastung hatte der Wohnfonds Wien zu übernehmen.
- Beim Ankauf einer 15.521 m<sup>2</sup> großen Landwirtschaft in der Stemolakgasse um 3 Mio. EUR durch den Wohnfonds Wien hielten die Vertragspartner in einer Nebenvereinbarung vom 3. Juli 2014 zum Kaufvertrag fest, dass eine Widmungsänderung für die Liegenschaft derzeit nicht absehbar sei. Sollte von der Verkäuferin bis Ende 2026 eine höhere Immobilienertragsteuer abzuführen sein, werde der Wohnfonds Wien diese bis zu einem Betrag von insgesamt 15 % des Kaufpreises ersetzen. Im Widerspruch zu dieser Nebenvereinbarung führte der Antrag an das Präsidium des Wohnfonds Wien vom 3. Juni 2014 aus, dass laut vorliegender schriftlicher Stellungnahme der MA 21B vom 4. September 2012 die gegenständliche Fläche für eine Wohnbebauung vorgesehen sei.

## 32.2

(1) Der RH sah in den vereinbarten Überwälzungen der Immobilienertragsteuer vom Verkäufer auf den Wohnfonds Wien, die infolge einer nach dem Verkauf zeitnah erfolgten Umwidmung von Grünland in Bauland stieg, eine erwartbare nachträgliche Erhöhung der Aufwendungen der Anschaffung der Liegenschaften. Dies deshalb, weil es Aufgabe des Wohnfonds Wien war, Liegenschaften zu erwerben und sie baureif zu machen bzw. entsprechende Projekte für den sozialen Wohnbau zu entwickeln. Aus Gründen der Transparenz sah der RH keinen Anlass, die Tragung der Immobilienertragsteuer in einer Nebenvereinbarung zum Kaufvertrag zu regeln.

Der RH empfahl dem Wohnfonds Wien, von Regelungen über die Tragung der Immobilienertragsteuer in Nebenabreden abzusehen.

(2) Der RH kritisierte die in der genannten Nebenvereinbarung vom 3. Juli 2014 zu einem Kaufvertrag enthaltene Darstellung, dass eine Widmungsänderung nicht absehbar wäre und keine – wie auch immer gearteten – Indizien bestünden, dass zeitnahe eine Umwidmung erfolgen werde, obwohl der Wohnfonds Wien im Antrag vom 3. Juni 2014 an das Präsidium ausgeführt hatte, dass laut schriftlicher Stellungnahme der MA 21B vom 4. September 2012 die gegenständliche Fläche für eine Wohnbebauung vorgesehen sei. Der RH gab dem Wohnfonds Wien zu bedenken, dass tatsächenswidrige Erklärungen betreffend das Flächenwidmungsverfahren eine nachträgliche Erhöhung der Immobilienertragsteuer zur Folge haben können.

Der RH empfahl dem Wohnfonds Wien, in Kaufverträge keine tatsächenswidrigen Erklärungen aufzunehmen.

### 32.3

Der Wohnfonds Wien führte in seiner Stellungnahme aus, dass er bei Ankaufsverhandlungen anstrebe, keine finanziellen Verpflichtungen im Zusammenhang mit der Immobilienertragsteuer zu übernehmen. Dies sei jedoch nicht immer möglich.

Weiters könne der Wohnfonds Wien im Kaufvertrag keine tatsächenswidrige Erklärung erkennen. Der Antrag an das Präsidium habe festgehalten, dass die gegenständliche Liegenschaft für eine Wohnbebauung vorgesehen sei. Dabei war eine mittelfristige Umsetzung geplant. Der Kaufvertrag habe auf Wunsch der Vertragspartner ausgeführt, dass keine Indizien für eine zeitnahe Umwidmung bestehen würden. Dass das Grundstück grundsätzlich für eine Wohnbebauung geeignet sei und lang- bis mittelfristig eine entsprechende Umwidmung erfahren werde, sei Bedingung für den Erwerb durch den Wohnfonds Wien. Der im Antrag angeführte mittelfristige Entwicklungshorizont impliziere, dass zum Zeitpunkt des Ankaufs noch kein konkretes Datum für eine Umwidmung bekannt gewesen sei.

### 32.4

Der RH entgegnete dem Wohnfonds Wien, dass der Gesetzgeber vorsah, den Verkäufer und nicht den Erwerber einer Liegenschaft mit der Immobilienertragsteuer zu belasten. Der RH konnte keinen Grund erkennen, Umstände, die bei Vertragsabschluss bekannt waren, in einer Nebenvereinbarung festzuhalten. Er gab zu bedenken, dass das Finanzamt die Immobilienertragsteuer insbesondere auf Grundlage der Kaufverträge berechnete.

Dass zum Zeitpunkt des Ankaufs das konkrete Datum für eine Umwidmung nicht bekannt war, rechtfertigte nach Ansicht des RH nicht den Vertragstext, wonach keine zeitnahe Umwidmung vorgesehen war. Der RH führte zum unbestimmten Begriff der „zeitnahen Umwidmung“ im Kaufvertrag ergänzend aus, dass der Gesetzgeber mit dem zweiten Abgabenänderungsgesetz 2014<sup>48</sup> einen engen zeitli-

<sup>48</sup> BGBl. I Nr. 105/2014

chen und wirtschaftlichen Zusammenhang zwischen Veräußerung und Umwidmung einer Liegenschaft mit fünf Jahren festgelegt hatte.

## Kontaminationsrisiko

### 33.1

(1) Der Wohnfonds Wien versuchte als Käufer von Liegenschaften, im Kaufvertrag das Risiko für die Entsorgung eventuell auf der angekauften Liegenschaft vorhandenen kontaminierten Materials zumindest teilweise beim Verkäufer zu belassen. Für den Fall, dass innerhalb einer vertraglich festgelegten Zeit kontaminiertes Material festgestellt wurde, war der Verkäufer vertraglich grundsätzlich verpflichtet, die Aufwendungen für Deponieklassen<sup>49</sup> „Reststoffdeponie“, „Deponie für gefährliche Abfälle“ und „Massenabfalldeponie“ zu tragen (sogenannte Differenzkosten). Dem Wohnfonds Wien verblieben die Aufwendungen für die Deponieklassen „Bodenaushub“, „Inertabfall“ und „Baurestmassen“.

(2) Die Befristung der Risikotragung und die Höhe der vom Verkäufer zu tragenden Aufwendungen für die Entsorgung waren in den Kaufverträgen unterschiedlich vereinbart:

- Der Verkäufer der 10.474 m<sup>2</sup> großen Liegenschaft in der Nordmangasse war vertraglich zur Übernahme der Differenzkosten in unbeschränkter Höhe über einen Zeitraum von 15 Jahren ab Unterfertigung des Kaufvertrags verpflichtet.
- Der Verkäufer einer 31.918 m<sup>2</sup> großen Liegenschaft in der Stemolakgasse war vertraglich zur Übernahme der Differenzkosten bis zu einem Höchstbetrag von 150.000 EUR über einen Zeitraum von fünf Jahren ab Übergabe bzw. Übernahme der Liegenschaft verpflichtet.
- Der Verkäufer einer 11.597 m<sup>2</sup> großen Liegenschaft in der Puchsbaumgasse (10. Wiener Gemeindebezirk) am ehemaligen Ankerbrotareal mit der Widmung Bauland Industriegebiet war vertraglich innerhalb von fünf Jahren ab Vertragsabschluss zur Übernahme der Differenzkosten bis zu einem Höchstbetrag von 100.000 EUR verpflichtet.

<sup>49</sup> Die Deponieverordnung (Verordnung des Bundesministers für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft, Stamfassung: BGBl. II Nr. 39/2008) legte in § 4 folgende Deponieklassen und Deponieunterklassen fest:

1. Bodenaushubdeponie
2. Inertabfalldeponie
3. Deponie für nicht gefährliche Abfälle (Baurestmassendeponie, Reststoffdeponie, Massenabfalldeponie)
4. Deponie für gefährliche Abfälle

Die Zuordnung von Abfällen zu Deponieklassen und –unterklassen regelte § 5 der Deponieverordnung.

- Der Verkäufer der 11.604 m<sup>2</sup> großen Liegenschaft An der Neurisse mit der Widmung Grünland war vertraglich zur Übernahme der Differenzkosten ohne betragsmäßige und zeitliche Beschränkung verpflichtet.
- Die Verkäuferin einer 456.912 m<sup>2</sup> großen Liegenschaft in der Rosiwalgasse (10. Wiener Gemeindebezirk) war vertraglich zur Übernahme der Differenzkosten bis zu einer wertgesicherten Obergrenze von 100.000 EUR ohne zeitliche Beschränkung verpflichtet.

(3) In den folgenden zwei Kaufverträgen war keine Haftung der Verkäuferinnen für etwaige Kontaminationen auf den Liegenschaften vereinbart.

- Die Verkäuferin der 15.521 m<sup>2</sup> großen Liegenschaft in der Stemolakgasse erklärte im Kaufvertrag lediglich, dass sie keine Kenntnis davon habe, dass die Liegenschaft irgendwelche Kontaminationen aufweise und dass sie dem Wohnfonds Wien diesbezüglich nichts arglistig verschwiegen habe.
- Die Verkäuferin der 17.876 m<sup>2</sup> großen landwirtschaftlichen Liegenschaft in der Nordmanngasse mit einem Kaufpreis von 4,47 Mio. EUR, somit 250 EUR/m<sup>2</sup> Bodenfläche, übernahm ausdrücklich keine Gewähr für eine bestimmte Beschaffenheit, insbesondere für die Kontaminationsfreiheit und die Freiheit von sprengkräftigen Kriegsrelikten.

## 33.2

(1) Der RH sah Kaufverträge, aufgrund derer das Risiko für die Entsorgung eventuell auf der angekauften Liegenschaft vorhandenen kontaminierten Materials zumindest teilweise bei der Verkäuferin oder dem Verkäufer verblieb, grundsätzlich positiv. Er gab aber dem Wohnfonds Wien zu bedenken, dass bei Ablauf der Frist zur Risikotragung durch die Verkäuferin oder den Verkäufer vor dem Weiterverkauf der Liegenschaft durch den Wohnfonds Wien das Kontaminationsrisiko und damit das Risiko der Aufwendungen für die Entsorgung beim Wohnfonds Wien schlagend werden konnte. Das war nach Ansicht des RH beispielsweise bei der 31.918 m<sup>2</sup> großen Liegenschaft, wo die Pflicht zur Risikotragung für den Verkäufer nach fünf Jahren am 30. Oktober 2017 endete, absehbar.

Der RH empfahl dem Wohnfonds Wien als Liegenschaftskäufer, eine vertragliche Befristung des Risikos der Verkäuferin oder des Verkäufers für die Entsorgung eventuell auf der angekauften Liegenschaft vorhandenen kontaminierten Materials auf einen möglichen Baubeginn auf der kaufgegenständlichen Liegenschaft abzustimmen.



(2) Der RH kritisierte, dass der Wohnfonds Wien es verabsäumte, von der Verkäuferin einer 17.876 m<sup>2</sup> großen landwirtschaftlichen Liegenschaft in der Nordmann-gasse eine Gewähr für eine bestimmte Beschaffenheit der Liegenschaft einzufordern. Nach Ansicht des RH hätte die Ablehnung der Gewährleistung durch die Verkäuferin, insbesondere für die Kontaminationsfreiheit, eine entsprechende Reduktion des hohen Kaufpreises gerechtfertigt. Dies vor dem Hintergrund, dass der Preis von 250 EUR/m<sup>2</sup> Bodenfläche der höchste Kaufpreis für eine prüfungsgegenständliche landwirtschaftliche Liegenschaft war, den der Wohnfonds Wien bezahlte.

Der RH empfahl daher dem Wohnfonds Wien, bei Ablehnung der Gewährleistung durch die Liegenschaftsverkäufer, insbesondere für die Kontaminationsfreiheit, eine entsprechende Reduktion des Kaufpreises anzustreben oder vom Ankauf überhaupt abzusehen.

### 33.3

Laut Stellungnahme des Wohnfonds Wien strebe er bei Ankaufsverhandlungen mit privaten Liegenschaftseigentümerinnen und –eigentümern grundsätzlich eine umfassende, unbefristete Haftung dieser für Kontaminierungen an. Im Zuge der Verhandlungen seien jedoch abweichende Ergebnisse möglich, da die Vertragspartner mitunter auf eine zeitliche bzw. betragsmäßige Festlegung bestehen würden. In der Regel sei zum Zeitpunkt des Ankaufs ein möglicher Baubeginn zeitlich noch nicht kalkulierbar.

Die landwirtschaftlich genutzte Liegenschaft in der Nordmann-gasse sei aufgrund der Größe und Lage von zentraler Bedeutung für die Entwicklung des Projektgebiets gewesen. Die ausschließlich landwirtschaftliche Nutzung habe aus Erfahrung ein geringes Risiko einer Kontamination dargestellt.

## Ankerbrotareal

### 34.1

Der Wohnfonds Wien erwarb im Oktober 2013 eine 11.597 m<sup>2</sup> große Liegenschaft in der Puchsbaumgasse im sogenannten Ankerbrotareal im 10. Wiener Gemeindebezirk um 3,60 Mio. EUR. Zu diesem fixen Kaufpreisteil war auch eine Nachzahlungsverpflichtung in Höhe von 50 % des Mehrerlöses bei Weiterverkauf vereinbart. Der Verkäufer der Liegenschaft war ein privates Immobilienverwertungsunternehmen<sup>50</sup>, das die Liegenschaft erst im Mai 2012 zu einem Kaufpreis in Höhe von 1 Mio. EUR (mit Nachzahlungsverpflichtung) erworben hatte.

Der Wohnfonds Wien und das private Unternehmen hielten fest, den Kaufpreis in vollumfänglicher Kenntnis des wahren Wertes der kaufgegenständlichen Liegen-

<sup>50</sup> Die Gründung des privaten Immobilienunternehmens erfolgte im April 2012 zum Zwecke der Verwertung dieser Liegenschaft. Die Auflösung erfolgte rund drei Wochen nach Abschluss des Kaufvertrags im Oktober 2013.

schaft vereinbart zu haben. Eine Anfechtung des Vertrags wegen Verkürzung über die Hälfte des wahren Wertes oder Irrtums schlossen sie aus.

Aufgrund der Differenz zwischen An- und Verkaufspreis von 2,60 Mio. EUR leitete die Staatsanwaltschaft Wien ein Verfahren gegen die Geschäftsführung des Wohnfonds Wien ein, das sie in weiterer Folge einstellte. Der Wohnfonds Wien hielt fest, dass der Preis des Vorerwerbers kein Kriterium für die Angemessenheit des Kaufpreises sei. Dafür seien die Wahrscheinlichkeit einer Widmung, die sozialen Wohnbau ermöglicht, sowie die aufgrund der Bauklasse voraussichtlich erzielbare maximale Nettogrundfläche und der Zeithorizont für die Beschlussfassung eines erforderlichen neuen Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes maßgeblich.

Der Wohnfonds Wien verkaufte die Liegenschaft seinerseits im Jahr 2016 an die von der Jury des Bauträgerwettbewerbs empfohlenen gemeinnützigen Bauvereinigungen zu einem Kaufpreis von rd. 5,27 Mio. EUR (errechnete Nettotonutzfläche 24.000 m<sup>2</sup>).

## 34.2

Der RH hielt fest, dass die vom Wohnfonds Wien vorgenommene Prüfung der Angemessenheit des Kaufpreises von den zu erwartenden werterhöhenden Widmungsänderungen der Stadt Wien ausging. Die Differenz zwischen kalkuliertem Ankaufspreis und einem tatsächlich niedrigeren Verkehrswert hatten die zukünftigen Nutzerinnen und Nutzer im Wege eines erhöhten Baukostenzuschusses zu tragen.

## 35.1

(1) Der Ankauf der Liegenschaft am Ankerbrotareal erfolgte auf Vermittlung eines Maklers. Dieser erhielt für seine Leistungen (Übermittlung Exposé, Teilnahme an Besprechungen) vom Wohnfonds Wien eine Vermittlungsprovision in Höhe von 108.000 EUR (inkl. USt).

Der Makler war ein ehemaliger Mitarbeiter des Wohnfonds Wien und war von Anfang Dezember 2004 bis Ende Mai 2006 als Projektleiter im Bereich Liegenschaftsmanagement und Projektentwicklung tätig. Zu seinen Aufgaben gehörten die Akquisition von für den geförderten Wohnbau geeigneten Liegenschaften und die anschließende Baureifmachung bis zur Verwertung im Rahmen von Bauträgerwettbewerben.

(2) Bereits im Stadtentwicklungsplan 2005 war das Areal der Firma Ankerbrot in Favoriten Ost als Potenzialfläche für die Stadterweiterung ausgeschildert. Seit 2006 befand sich die gesamte Liegenschaft im Eigentum eines Immobilienverwertungsunternehmens. Dieses lobte 2008 ein geladenes und anonymes städtebauliches Gutachterverfahren für das gesamte Areal aus, wobei das Beurteilungsgremium mit Vertreterinnen und Vertretern des Auslobers, des Magistrats der Stadt Wien

und des Wohnfonds Wien besetzt war.<sup>51</sup> Der damaligen Absicht der Umwidmung und Verwirklichung eines städtebaulichen Projekts auf der gesamten Liegenschaft trug auch die Stadt Wien durch eine bessere verkehrsmäßige Erschließung der Gesamtliegenschaft Rechnung.

(3) Im Gegensatz zum Wohnfonds Wien wies die Stadt Wien 2017 bei selbst durchgeführten Liegenschaftstransaktionen ausdrücklich darauf hin, dass sie keine Vermittlung durch Makler wünschte.

## 35.2

Der RH kritisierte es als unwirtschaftlich und unzweckmäßig, für den Kauf einer Teilliegenschaft des Ankerbrotareals eine Vermittlungsprovision an einen Makler zu bezahlen. Nach Ansicht des RH war aufgrund des Stadtentwicklungsplans 2005 und des beabsichtigten geladenen städtebaulichen Gutachterverfahrens davon auszugehen, dass der Wohnfonds Wien bereits seit dem Stadtentwicklungsplan 2005 Kenntnis über die Verwertungsabsichten des damaligen Mehrheitseigentümers des Ankerbrotareals hatte. Maklergebühren hatten letztendlich die zukünftigen Nutzerinnen und Nutzer zu tragen, was dem Zweck des sozialen Wohnbaus zuwiderlief. Er verwies in diesem Zusammenhang auf die Praxis der Stadt Wien.

[Der RH empfahl dem Wohnfonds Wien, grundsätzlich von der Heranziehung von Maklern beim Ankauf von Liegenschaften abzusehen.](#)

Der RH verwies darauf, dass ein ehemaliger Mitarbeiter des Wohnfonds Wien als Makler auftrat und ihm der Wohnfonds Wien eine Vermittlungsprovision von 108.000 EUR (inkl. USt) bezahlte.

[Der RH empfahl daher dem Wohnfonds Wien, den Umgang mit Vertragsverhältnissen mit bzw. Leistungen an ehemalige Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in seinen Compliance-Bestimmungen zu präzisieren.](#)

## 35.3

Der Wohnfonds Wien teilte in seiner Stellungnahme mit, dass er geeignete Liegenschaften grundsätzlich durch eigene Mitarbeiter erwerbe und aktiv keine Makler beauftrage. Er sei jedoch zur Leistung von Provisionszahlungen verpflichtet, wenn von privaten Liegenschaftseigentümern beauftragte Makler an ihn herantreten würden. Es sei mit den Zielen einer aktiven Bodenbevorratung nicht vereinbar, auf Maklerleistungen generell zu verzichten.

Der Zusammenhang zwischen beruflichen Tätigkeiten ehemaliger Bediensteter und einer Verletzung der Compliance-Richtlinien sei für den Wohnfonds Wien nicht nachvollziehbar.

<sup>51</sup> Das ausgelobte Gutachterverfahren kam nach Mitteilung des Wohnfonds Wien nicht zur Ausführung.

**35.4** Der RH entgegnete dem Wohnfonds Wien, dass er aufgrund der seit vielen Jahren bekannten Verwertungsabsicht schon vor Einschaltung eines Maklers mit dem Eigentümer der Liegenschaft am Ankerbrotareal direkt in Verhandlungen hätte treten können.

Grundsätzlich sollten für Liegenschaftstransaktionen zum Zwecke des sozialen Wohnbaus keine Maklerprovisionen bezahlt werden, da diese auf den Kauf- und in der Folge Mietpreis der Liegenschaft erhöhend wirken. Eine entsprechende Mitteilung im Außenauftritt erleichterte es nach Ansicht des RH, eine aktive Bodenbevorzugung mittels Direktankäufen durchzuführen.

Der RH stellte gegenüber dem Wohnfonds Wien klar, dass er eine Ergänzung der Compliance-Bestimmungen bei Leistungen an ehemalige Bedienstete, die über Informationen aufgrund des Dienstverhältnisses beim Wohnfonds Wien verfügten, für erforderlich hielt.

## Liegenschaftsverkäufe

### Allgemeines

**36** Aus einer vom Wohnfonds Wien zur Verfügung gestellten Liste seiner von Anfang 2012 bis Oktober 2016 getätigten 34 Liegenschaftsverkäufe (zu denen der Wohnfonds Wien auch Liegenschaftstauschgeschäfte zählte) mit insgesamt 224.524 m<sup>2</sup> Bodenfläche überprüfte der RH exemplarisch zwei Liegenschaftsverkäufe aus jedem Jahr. Der Prüfungsumfang umfasste demnach zehn Liegenschaftsverkäufe mit insgesamt 145.806 m<sup>2</sup> Bodenfläche (insgesamt etwa 64 % der verkauften Bodenfläche) und 29 % der Anzahl an Liegenschaftsverkäufen.

### Verkauf an die Stadt Wien

**37.1** Das Flächenwidmungsverfahren des Nordteils der Seestadt Aspern (22. Wiener Gemeindebezirk) sah am Westrand eine Verzahnung von Baulandflächen in den Grünland-Schutzgebieten Wald- und Wiesengürtel (**SWW**) im Ausmaß von etwa 35.000 m<sup>2</sup> vor. Daher benötigte die Stadt Wien (MA 49) für diese als Bauland vorgesehenen SWW-Flächen Ersatzflächen. Zu diesem Zweck verkaufte der Wohnfonds Wien Liegenschaften im Ausmaß von 35.500 m<sup>2</sup> um 355.000 EUR (10 EUR/m<sup>2</sup>) an die Stadt Wien. Laut Wohnfonds Wien lag dieser Veräußerungserlös um 1,55 Mio. EUR unter den Aufwendungen für Anschaffung sowie Anschaffungsnebenaufwendungen. In einer Nebenvereinbarung verpflichtete sich der Wohnfonds Wien zusätzlich, diese Ersatzfläche im Ausmaß von rd. 18.200 m<sup>2</sup> aufzuforsten sowie im Ausmaß von

rd. 17.300 m<sup>2</sup> als Grünfläche „einfach auszugestalten“. Daraus ergaben sich für den Wohnfonds Wien geschätzte zusätzliche Aufwendungen von etwa 271.300 EUR.

Im Gegenzug erhielt der Wohnfonds Wien von der Stadt Wien die für eine Bebauung vorgesehenen Westrandflächen im Gesamtausmaß von 35.500 m<sup>2</sup> im Dotationswert von 2,49 Mio. EUR, somit um durchschnittlich 70 EUR/m<sup>2</sup>, als (unentgeltliche) Sachwertdotations. Von der dotierten 35.500 m<sup>2</sup> großen Fläche waren 33.200 m<sup>2</sup> (noch) als SWW-Flächen und 2.300 m<sup>2</sup> als Verkehrsfläche gewidmet.

Ein für die MA 28 (Straßenverwaltung und Straßenbau) erstelltes Gutachten einer Ziviltechniker Ges.m.b.H. bezifferte den Verkehrswert für unbebaute Liegenschaften bzw. Liegenschaftsteilflächen (nur Bodenwert) mit der Widmungserwartung SWW in den Katastralgemeinden Aspern und Hirschstetten, Planungsgebiet der Stadtstraße Aspern bzw. dessen Umfeld, im November 2014 mit 30 EUR/m<sup>2</sup>.

## 37.2

Der RH verwies kritisch darauf, dass Liegenschaftstransaktionen zwischen der Stadt Wien und dem Wohnfonds Wien in Zusammenhang mit Ersatzflächen für Bauflächen bei der Seestadt Aspern bei gleicher Widmung zwischen 10 EUR/m<sup>2</sup> und 70 EUR/m<sup>2</sup> angesetzt wurden. Die Bewertungsansätze waren damit nicht nachvollziehbar und intransparent.

[Er empfahl dem Wohnfonds Wien, den mit der Stadt Wien abgeschlossenen Liegenschaftsgeschäften nachvollziehbare Bewertungsansätze zugrunde zu legen.](#)

## 37.3

Laut Stellungnahme des Wohnfonds Wien erfolge die Bewertung sämtlicher Liegenschaften bei Transaktionen zwischen ihm und der Stadt Wien durch die Stadt Wien. Im gegenständlichen Fall seien beide getauschten Flächen als Grünland gewidmet. Die Liegenschaft am Westrand der Seestadt Aspern sei allerdings mittelfristig als Wohnbauland vorgesehen, worauf sich der unterschiedliche Bewertungsansatz begründet habe.

## 37.4

Der RH hielt trotz der Stellungnahme des Wohnfonds Wien die Bewertungsansätze weiterhin für nicht nachvollziehbar und intransparent. Er konnte auch nicht nachvollziehen, inwieweit der Liegenschaftswert die Verpflichtung des Wohnfonds Wien berücksichtigte, die Ersatzfläche im Ausmaß von rd. 18.200 m<sup>2</sup> aufzuforsten sowie im Ausmaß von rd. 17.300 m<sup>2</sup> als Grünfläche einfach auszugestalten.

## Liegenschaftstausch

**38.1** Zur besseren Gestaltung von Bauland für eine großflächige Wohnbebauung schlossen der Wohnfonds Wien und eine gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft, die Fixstarterin in einem Bauträgerwettbewerb für einen Bauplatz war, im Juni 2013 einen Tauschvertrag über Liegenschaften in diesem Planungsgebiet. Der Wohnfonds Wien übertrug an die gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft Liegenschaften in der Lorenz–Reiter–Straße (11. Wiener Gemeindebezirk) im Gesamtausmaß von 6.839 m<sup>2</sup> und erhielt dafür von dieser eine Liegenschaft in derselben Straße im Gesamtausmaß von 5.815 m<sup>2</sup>. Die Vertragsparteien vereinbarten Wertgleichheit der getauschten Liegenschaften und bezifferten den Wert mit 1,74 Mio. EUR. Der Tauschvertrag enthielt keine nähere Begründung der Wertgleichheit.

Die Wertgleichheit ergab sich laut ergänzender Auskunft des Wohnfonds Wien aus der Annahme, dass auf den flächenmäßig größeren Liegenschaften des Wohnfonds Wien Baukörper mit einer Nettonutzfläche von 9.967 m<sup>2</sup> und auf den flächenmäßig kleineren Liegenschaften der gemeinnützigen Wohnungsaktiengesellschaft Baukörper mit einer Nettonutzfläche von 9.914 m<sup>2</sup>, somit etwa mit gleich großer Nettonutzfläche, errichtet werden könnten.

**38.2** Der RH kritisierte, dass die für die angenommene Wertgleichheit der getauschten Liegenschaften maßgebliche, annähernd gleich große Nettonutzfläche der auf den Liegenschaften voraussichtlich zu errichtenden Baukörper nicht vertraglich festgehalten wurde. Dadurch fehlte eine Grundlage für eine Nachbesserungsvereinbarung, falls auf einem der beiden Liegenschaften Baukörper mit einer (erheblich) höheren Nettonutzfläche als auf der anderen Liegenschaft errichtet werden.

Der RH empfahl daher dem Wohnfonds Wien, in Tauschverträgen über Liegenschaften auch die Grundlagen für die Wertermittlung aufzunehmen und eine Nachbesserungsvereinbarung für den Fall vorzusehen, dass sich diese Grundlagen nachträglich erheblich ändern sollten.

**38.3** Der Wohnfonds Wien sagte in seiner Stellungnahme zu, dass er künftig im jeweiligen Fall prüfen werde, ob eine Nachbesserungsvereinbarung notwendig sei. Im gegenständlichen Fall habe der vorliegende Flächenwidmungs– und Bebauungsplan für die getauschten Flächen die maximal zu errichtende Bruttogeschossfläche pro Baufeld begrenzt. Auf eine Nachbesserungsvereinbarung habe der Wohnfonds Wien deshalb verzichtet.

## Baurechte

**39.1** (1) Aus den vom Wohnfonds Wien von Anfang 2012 bis Oktober 2016 vergebenen Baurechten an fünf Liegenschaften mit einer Bodenfläche von insgesamt 25.355 m<sup>2</sup> überprüfte der RH exemplarisch zwei Baurechtsverträge betreffend Liegenschaften mit insgesamt 11.600 m<sup>2</sup> Bodenfläche.

(2) Der Wohnfonds Wien gewährte den Bauberechtigten von der Unterfertigung des Baurechtsvertrags bis zum Einlangen der Baufertigstellungsanzeige bei der Baubehörde, längstens jedoch für einen Zeitraum von drei Jahren, erhebliche Ermäßigungen des Baurechtszinses.

Während der Bauphase belief sich der Baurechtszins auf 0,10 EUR/m<sup>2</sup> Bodenfläche und Jahr. Dadurch ermäßigte sich der jährliche Baurechtszins in der Bauphase für eine Baurechtsnehmerin von 52.650 EUR auf 499 EUR und für die andere Baurechtsnehmerin von 86.166 EUR auf 661 EUR.

**39.2** Der RH sah keine Notwendigkeit für eine derartige Verminderung des Baurechtszinses in der Bauphase, weil im Falle eines Verkaufs von Liegenschaften der volle Kaufpreis ohne Rücksicht auf eine allfällige Bauphase fällig wird.

Der RH empfahl dem Wohnfonds Wien, von ermäßigten Baurechtszinsen in der Bauphase Abstand zu nehmen, weil damit mehr Mittel für den sozialen Wohnbau lukriert werden können.

**39.3** Laut Stellungnahme des Wohnfonds Wien habe der ermäßigte Baurechtszins während der Bauphase einen Beitrag zum sozialen Wohnbau dargestellt.

**39.4** Der RH hielt der Stellungnahme des Wohnfonds Wien entgegen, dass der Wohnfonds Wien bei einem Verkauf von Liegenschaften den Kaufpreis während der Bauphase auch nicht stundete. Damit würden die späteren Wohnungsnutzerinnen und -nutzer mit den auf den Kaufpreis entfallenden Zinsen belastet.

## Sachwertdotation 2010

### Stand der Verwertung

**40.1** Der Gemeinderat der Stadt Wien beschloss Ende Juni 2010, an einem noch zu vereinbarenden Tag 16 Projektgebiete bzw. Liegenschaften im Eigentum der Stadt Wien mit einem Gesamtausmaß von 133.884 m<sup>2</sup> Bodenfläche unentgeltlich an den Wohnfonds Wien zu übertragen.

Am Ende des Jahres 2016 hatte der Wohnfonds Wien von den 16 übertragenen Liegenschaften

- drei Liegenschaften in der Donaufelderstraße, der Mühlshüttelgasse und der Viehtriftgasse (21. Wiener Gemeindebezirk) mit einer Dotationsfläche von insgesamt 9.237 m<sup>2</sup> und einem Dotationswert (Buchwert) von insgesamt 559.200 EUR um insgesamt rd. 2,43 Mio. EUR verkauft;
- für eine Liegenschaft in der Scherbangasse (23. Wiener Gemeindebezirk) mit einer Dotationsfläche von 15.584 m<sup>2</sup> und einem Dotationswert von 1,56 Mio. EUR war ein Bauträgerwettbewerb anhängig;
- eine 2.491 m<sup>2</sup> große Liegenschaft in der Schickgasse (22. Wiener Gemeindebezirk) mit einem Dotationswert von 249.100 EUR verwertete der Wohnfonds Wien durch Flächentausch;
- auf eine Liegenschaft in der Franklinstraße (21. Wiener Gemeindebezirk) mit einer Dotationsfläche von 4.056 m<sup>2</sup> und einem Dotationswert von 405.600 EUR hatte der Wohnfonds Wien bereits im Jahr 2011 zugunsten der Wiener Wohnbauoffensive verzichtet und sie der Stadt Wien zurückgegeben.

Von den 16 Liegenschaften mit einer Gesamtfläche von 133.884 m<sup>2</sup> waren somit am Ende des Jahres 2016 sechs Liegenschaften mit insgesamt 31.368 m<sup>2</sup> einer Verwertung zugeführt worden. Jene drei Liegenschaften, die der Wohnfonds Wien Ende 2016 verkauft hatte, wählte der RH zu einer näheren Überprüfung aus.

**40.2** Der RH verwies kritisch darauf, dass von den im Jahr 2010 von der Stadt Wien dem Wohnfonds Wien als Sachwertdotations unentgeltlich übertragenen 16 Liegenschaften mit einer Gesamtfläche von 133.884 m<sup>2</sup> am Ende des Jahres 2016 erst sechs Liegenschaften mit insgesamt 31.368 m<sup>2</sup> einer Verwertung zugeführt worden waren.



Der RH empfahl dem Wohnfonds Wien, in Zusammenarbeit mit der Stadt Wien Vorschläge zur Beschleunigung der Umwidmungs-, Planungs- und Verwertungsverfahren der im Jahr 2010 dotierten Liegenschaften zu erarbeiten, um schneller kostengünstigen Wohnraum zur Verfügung stellen zu können.

Der RH erinnerte weiters an seine Empfehlung an die Stadt Wien, die Liegenschaften (Sachwertdotationen) für den Wohnfonds Wien so auszuwählen, dass die Auswahl den strategischen Überlegungen und Grundsätzen der Immobilienstrategie der Stadt Wien (vor allem hinsichtlich Immobilienbestand und Immobilienbevorratung) entspricht.<sup>52</sup>

**40.3** Der Wohnfonds Wien sagte in seiner Stellungnahme zu, die Anregung des RH dem Planungsressort der Stadt Wien zu übermitteln. Er sei gerne bereit, an der Entwicklung von gesetzlichen Maßnahmen zur Beschleunigung von Umwidmungs-, Planungs- und Verwertungsverfahren mitzuwirken.

## An- und Verkauf der dotierten Liegenschaften

**41.1** (1) Der RH verglich den An- und Verkauf der beiden bereits bebauten Liegenschaften Donaufferstraße (2.964 m<sup>2</sup> Bodenfläche) und Viehtriftgasse (2.580 m<sup>2</sup> Bodenfläche). Beide Liegenschaften lagen in Floridsdorf-Ost und wiesen eine ähnliche Größe und Konfiguration auf. Beide wurden im Übergabevertrag der Stadt Wien an den Wohnfonds Wien mit 40 EUR/m<sup>2</sup> bewertet. Der Wohnfonds Wien verkaufte im Jahr 2014 die Liegenschaft Donaufferstraße um rd. 1,26 Mio. EUR und die Liegenschaft Viehtriftgasse um rd. 0,57 Mio. EUR an die von der Jury im Bauträgerwettbewerb 2013 ausgewählte gemeinnützige Bauvereinigung. Er legte seinem Verkaufspreis die gemäß der unterschiedlichen Bauklasse errechnete erzielbare Nettonutzfläche von 5.792 m<sup>2</sup> für die Liegenschaft Donaufferstraße und 2.592 m<sup>2</sup> für die Liegenschaft Viehtriftgasse zugrunde, sodass sich in beiden Fällen ein Preis von 218 EUR/m<sup>2</sup> Nettonutzfläche ergab.

(2) Diese Verkaufspreise – nicht jedoch die erzielbaren Nettonutzflächen – waren in den Ausschreibungsbedingungen zum Bauträgerwettbewerb vorgegeben. Bei den beiden Siegerprojekten des Bauträgerwettbewerbs betrug letztendlich die tatsächliche förderbare Nutzfläche des Bauprojekts Donaufferstraße 115 insgesamt 4.706 m<sup>2</sup> (-1.086 m<sup>2</sup> im Vergleich zur Ausschreibung), die gesamte Wohnnutzfläche rd. 4.030 m<sup>2</sup> (-1.762 m<sup>2</sup> im Vergleich zur Ausschreibung); der tatsächliche Verkaufspreis lag aufgrund der verringerten Nutzfläche daher bei rd. 268 EUR (mit Nebenkosten 308 EUR) pro m<sup>2</sup> förderbarer Nutzfläche. Bei der Viehtriftgasse hingegen betrug die tatsächliche förderbare Nutzfläche insgesamt 2.768 m<sup>2</sup> (+176 m<sup>2</sup>); der

<sup>52</sup> Bericht des RH „Ausgewählte Liegenschaftsverkäufe der Stadt Wien – Magistratsabteilung 69“ (Reihe Wien 2017/3)

tatsächliche Verkaufspreis lag bei 204 EUR (mit Nebenkosten 228 EUR) pro m<sup>2</sup> förderbarer Nutzfläche.

(3) Der von den zukünftigen Mietern zu bezahlende Finanzierungsbeitrag (= Beitrag zu den Bau- und Grundkosten) zu der jeweiligen Wohnung betrug in der Donaufelderstraße (51 geförderte Mietwohnungen) rd. 399 EUR/m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche (rd. 290 EUR Grundkosten- und rd. 110 EUR Baukostenbeitrag) und in der Viehtriftgasse rd. 60 EUR/m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche (supergeförderte 34 Mietwohnungen).

## 41.2

Der RH verwies hinsichtlich der Projekte Donaufelderstraße und Viehtriftgasse kritisch darauf, dass die den Verkaufspreis bestimmende Nettonutzfläche nicht in den Ausschreibungsbedingungen zum Bauträgerwettbewerb vorgegeben war. Dies führte beim Projekt Donaufelderstraße dazu, dass die Nettonutzfläche um 19 % auf 4.706 m<sup>2</sup> verringert wurde. Der daraus resultierende und von den zukünftigen Mieterinnen und Mietern zu bezahlende vergleichsweise hohe Finanzierungsbeitrag von rd. 399 EUR/m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche stellte für diese eine finanzielle Hürde im sozialen Wohnbau dar.

Der RH empfahl dem Wohnfonds Wien, nicht nur die fixen Grundkosten, sondern auch die mindestens zu erreichende Nettonutzfläche in den Ausschreibungsbedingungen zum Bauträgerwettbewerb vorzugeben, damit diese bei den Juryentscheidungen entsprechend berücksichtigt werden können.

Er empfahl dem Wohnfonds Wien weiters, im Rahmen von Bauträgerwettbewerben sämtliche Entscheidungen der Jury im Protokoll der Sitzung transparent mit Quorum darzustellen. Entscheidungen der Jury für ein Projekt, das mit einem höheren Finanzierungsaufwand für die zukünftigen Nutzerinnen und Nutzer verbunden ist, wären im Protokoll nachvollziehbar, gesondert und begründet darzustellen.

## 41.3

Der Wohnfonds Wien sagte in seiner Stellungnahme zu, zu prüfen, ob eine mindestens zu erreichende Nettonutzfläche in den Ausschreibungsbedingungen für Bauträgerwettbewerbe vorgegeben wird. In die Juryentscheidungen der letzten zwei Jahre seien jedenfalls die Ausnutzung einer Liegenschaft und die Wohnungsanzahl als Kriterien eingeflossen.

Weiters teilte der Wohnfonds Wien dem RH mit, dass seit dem Jahr 2013 in den Juryprotokollen das Abstimmungsverhalten dokumentiert werde. Sämtliche eingereichten Projekte würden seitens der Jury immer vergleichend diskutiert, einzeln nach dem Vier-Säulen-Modell bewertet und nach Abstimmung zur Förderung empfohlen. Der Wohnfonds Wien werde in der Jury anregen, zukünftig die Entscheidungsfindung bei höheren Nutzerkosten noch deutlicher nachvollziehbar zu machen.

## Dotation Liegenschaft Mühlshüttelgasse

### 42.1

(1) Im Jahr 2009 informierte der Eigentümer einer Nachbarliegenschaft in der Mühlshüttelgasse den Wohnfonds Wien über seinen Rückstellungsanspruch, da ein Vorbesitzer die Fläche im Jahr 1909 unentgeltlich zum Zweck des Straßenausbaus ins öffentliche Gut übertragen hatte; die Stadt Wien hatte sie jedoch nie übernommen. Die Umwidmung in Bauland war im Jahr 2001 erfolgt.

Trotz bekannten Rückstellungsbegehrens stellte der Wohnfonds Wien einen Antrag auf Dotation der Liegenschaft an die Stadt Wien, die ihm 3.162 m<sup>2</sup> Bodenfläche per Gemeinderatsbeschluss vom Juni 2010 zusagte.

Im Oktober 2010 wies der Eigentümer der Nachbarliegenschaft nochmals schriftlich darauf hin, dass das Rückstellungsbegehren dem Wohnfonds Wien seit 2009 bekannt sei, seiner Meinung nach ein Anspruch auf unentgeltliche Rückstellung des in das Bauland fallenden Liegenschaftsteils bestünde und der Liegenschaftsverkauf mit sämtlichen rechtlichen Mitteln bekämpft werde.

Die Stadt Wien prüfte den Rückstellungsanspruch und lehnte diesen in letzter Instanz durch die Bauoberbehörde im November 2011 und auch den Antrag auf Wiederaufnahme des Verfahrens im September 2012 ab. Am 23. Juli 2013 entschied der VwGH, dass die betreffende Liegenschaft zurückzustellen sei.

(2) Der Wohnfonds Wien lobte am 23. Mai 2013 – somit zwei Monate vor der Entscheidung des VwGH – für die betreffende Liegenschaft einen öffentlichen Bauträgerwettbewerb aus. Die Juryentscheidung der ersten Stufe erfolgte am 17. Juli 2013. Der Wohnfonds Wien brach in weiterer Folge den Bauträgerwettbewerb nicht ab, sondern führte auch eine Juryentscheidung der zweiten Stufe im Oktober 2013 durch. Um Schadenersatzansprüche der siegreichen gemeinnützigen Bauvereinigung gegen den Wohnfonds Wien abzuwenden, stellte er ihr in Absprache mit der Stadt Wien eine Ersatzliegenschaft im Sonnwendviertel zur Verfügung, wo die gemeinnützige Bauvereinigung als Fixstarter bei einem Bauträgerwettbewerb eine Liegenschaft zur Projektrealisierung bekommen sollte.

(3) Die Aufwendungen des Bauträgerwettbewerbs für die Mühlshüttelgasse betrugen 25.321,60 EUR.

### 42.2

Der RH kritisierte, dass der Wohnfonds Wien für eine Liegenschaft in der Mühlshüttelgasse einen Bauträgerwettbewerb durchführte, ohne die Entscheidung des VwGH zur Klärung der Eigentumsverhältnisse an der Liegenschaft abzuwarten. Durch die Einleitung und vollständige Durchführung des zweistufigen Bauträgerwettbewerbs unmittelbar nach dem abgeschlossenen behördlichen Instanzenzug

und ohne vorweg abzuklären, ob die Gegenseite weitere rechtliche Schritte ergreift, entstanden dem Wohnfonds Wien (jedenfalls rd. 25.000 EUR) sowie sämtlichen Teilnehmern des Bauträgerwettbewerbs vermeidbare Mehraufwendungen.

Der RH empfahl dem Wohnfonds Wien, Bauträgerwettbewerbe nur durchzuführen, wenn die Eigentumsverhältnisse der gegenständlichen Liegenschaft geklärt sind.

**42.3** Laut Stellungnahme des Wohnfonds Wien führe er Bauträgerwettbewerbe grundsätzlich nur durch, wenn die Eigentumsverhältnisse der Liegenschaft geklärt seien. Bei der Liegenschaft in der MühlSchüttelgasse habe es sich um einen Einzelfall gehandelt. Die Rechtsmeinung des VwGH sei laut Experten nicht absehbar gewesen.

**43.1** Eine nach dem zwischenzeitig durchgeführten Grundteilungsverfahren in der MühlSchüttelgasse übrige Restliegenschaft (521 m<sup>2</sup>) dotierte die Stadt Wien mit Übergabevertrag an den Wohnfonds Wien. Dieser verkaufte als grundbücherlicher Eigentümer im September 2014 insgesamt 444 m<sup>2</sup> (den Rest übertrug er ins öffentliche Gut) um 600.000 EUR an jenen privaten Bauträger, der zwischenzeitig die Nachbarliegenschaft erworben hatte.<sup>53</sup> Auf der Nachbarliegenschaft, der rückgestellten Liegenschaft und der verkauften Liegenschaft waren zur Zeit der Gebarungüberprüfung durch den RH frei finanzierte Eigentumswohnungen errichtet bzw. in Bau. Die Geschäftsführung des Wohnfonds Wien konnte dem RH keine Auskunft darüber geben, ob der Gemeinderat der Stadt Wien über die Rückstellung der Baulandliegenschaft und die Verwertung der Restliegenschaft informiert wurde.

**43.2** Der RH wies kritisch darauf hin, dass die Verwertung der Liegenschaft MühlSchüttelgasse im Ergebnis nicht der Intention des Gemeinderats der Stadt Wien entsprach, Liegenschaften für den sozialen Wohnbau bereitzustellen. Nach Ansicht des RH hätte der Wohnfonds Wien dem Gemeinderat – allenfalls im Wege der MA 69 (Immobilienmanagement) – über die Rückgabe und den Verkauf der Restfläche für den frei finanzierten Wohnbau nachweislich berichten bzw. das Projekt erneut zur Beschlussfassung vorlegen müssen.

Der RH empfahl daher dem Wohnfonds Wien, für Liegenschaften, die die Stadt Wien zum Zweck des sozialen Wohnbaus dotierte, auf einen neuerlichen Beschluss im Gemeinderat hinzuwirken, wenn diese nicht dem Zweck entsprechend verwertet werden können.

**43.3** Der Wohnfonds Wien führte in seiner Stellungnahme aus, dass ein neuerlicher Beschluss des Wiener Gemeinderats nicht in seinem Einflussbereich liege. Es habe sich hier um einen Einzelfall gehandelt. Sollte sich wider Erwarten nochmals eine

<sup>53</sup> Die gegenüber dem Dotationsvertrag verbleibenden rd. 1.300 m<sup>2</sup> Bodenfläche dienten gemäß Angaben des Wohnfonds Wien zur Bodenbevorratung.

ähnliche Situation ergeben, werde der Wohnfonds Wien auf die Empfehlung des RH hinweisen.

## Bauträgerwettbewerbe

### Verfahren

#### 44.1

(1) Seit dem Jahr 1995 führte der Wohnfonds Wien Bauträgerwettbewerbe durch, um Wohnbauprojekte für Bauplätze im Eigentum des Wohnfonds Wien ab einer Größenordnung von 200 bis 300 Wohneinheiten anzubieten. Diese Projekte sollten unter Inanspruchnahme von Wohnbauförderungsmitteln unter gleichzeitigem Liegenschaftserwerb durch den ausgewählten Bauträger umgesetzt werden. Weiters waren sogenannte Bauträgerauswahlverfahren für Bauplätze verpflichtend vorgesehen, die nicht im Eigentum des Wohnfonds Wien standen, aber auf denen mehr als 500 Wohneinheiten geplant waren und die mit Mitteln der Wiener Wohnbauförderung errichtet werden sollten.

(2) Der Bauträgerwettbewerb war ein öffentlich ausgelobtes, nicht anonymes Verfahren. Die Auslobung des Wettbewerbs erfolgte durch öffentliche Kundmachung im Amtsblatt der Stadt Wien und auf der Website des Wohnfonds Wien. Weiters verständigte der Wohnfonds Wien alle bei ihm registrierten Personen und Firmen direkt per E-Mail. Teilnahmeberechtigte Bauträger waren die Stadt Wien sowie alle gemeinnützigen und sonstigen Bauträger. Bauträger reichten ihre Projekte gemeinsam mit Architekten ein.

(3) Die Zusammensetzung der Jury konnte je nach Ausschreibung und vorgegebenem Thema variieren. In der Jury war fallweise auch leitendes Personal von nicht am jeweiligen Bauträgerwettbewerb teilnehmenden gemeinnützigen Bauträgern vertreten. Ob und inwieweit eine Jurorin oder ein Juror befangen war, hatten diese selbst am Beginn der Jurysitzung mitzuteilen.

(4) In der ersten Stufe eines mehrstufigen Bauträgerwettbewerbs erstellten die Teilnehmer grundlegende Lösungsvorschläge zu Themenschwerpunkten. Die Konzepte mussten den Kriterien des sogenannten Vier-Säulen-Modells (Ökonomie<sup>54</sup>,

---

<sup>54</sup> Darunter verstand der Wohnfonds Wien die Sicherstellung der Leistbarkeit des geförderten Wohnbaus in Hinblick auf Einstiegskosten, laufende Kosten und vertragliche Gestaltung der Miet- und Kaufverträge. Zielsetzung ist ein effizienter und optimaler Mitteleinsatz entsprechend Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit sowohl hinsichtlich Investitions- als auch Folgekosten.

soziale Nachhaltigkeit<sup>55</sup>, Architektur<sup>56</sup> und Ökologie<sup>57</sup>) entsprechen sowie Vorschläge zum jeweils ausgelobten Schwerpunktthema wie SMART Wohnen<sup>58</sup>, Wohnsicherheit, Generationenwohnen, Junges Wohnen oder Passivhaus enthalten. Die Jury empfahl zwei bis drei Beispiele weiter, die die Teilnehmer im Rahmen der zweiten Verfahrensstufe zu präzisieren hatten. In der zweiten Jurysitzung wurden die Siegerprojekte ausgewählt.

(5) Ein Juryprotokoll hielt die Beurteilung der Jury sowie allfällige Empfehlungen und Auflagen zu den Siegerprojekten fest. Diese waren auch Bestandteil der Kauf- bzw. Baurechtsverträge. Der Wohnfonds Wien publizierte die Ergebnisse der Bauträgerwettbewerbe jährlich in einem Buch sowie auf seiner Homepage.

(6) Die Überprüfung des Siegerprojekts erfolgte in der Umsetzungsphase im Rahmen der Förderungsabwicklung durch die Stadt Wien und durch den Auslober, der vor Förderungszusicherung bzw. Baubeginn einen Zwischenbericht erhielt. Der Bauträger war weiters verpflichtet, den Wohnfonds Wien über Projektänderungen jederzeit zu informieren.

## 44.2

Der RH hob hervor, dass der Wohnfonds Wien mit dem Instrument der Bauträgerwettbewerbe die Transparenz der Entscheidungsfindung und den Erfahrungsaustausch zwischen den Bauträgern förderte. Der RH anerkannte auch, dass der Wohnfonds Wien die Ergebnisse der Bauträgerwettbewerbe einschließlich der Auswahlgründe veröffentlichte.

Der RH wies jedoch kritisch darauf hin, dass bei Vertreterinnen und Vertretern gemeinnütziger Bauträgervereinigungen als Jurymitglied Potenzial für Befangenheit bestand.

---

<sup>55</sup> Das bedeutete die Eignung für unterschiedliche Nutzungen, Nutzergruppen und Wohnformen durch vielfältig nutzbare Grundrisse, Erschließungs- und Gemeinschaftsflächen und Außenbereiche. Auf Alltagstauglichkeit und Reduktion der Errichtungs- und Bewirtschaftungskosten ist zu achten. Weitere Ziele sind soziale Durchmischung, Mitbestimmungskonzepte, Hausorganisation, identitätsstiftende Maßnahmen und Vernetzung mit sozialer Infrastruktur.

<sup>56</sup> Gewünscht waren zeitgemäße und integrierbare Konzepte, die sich schnelllebigem Moden entziehen und den Wohnbau mit neuen Impulsen versehen. Bewertet werden dabei Gebäudestruktur und Wohnungsstruktur sowie Gestaltung.

<sup>57</sup> Ziel war die Verbesserung energetischer Standards, der Einsatz erneuerbarer Energien und die Minimierung von Emissionen in der Herstellung von Wohngebäuden. Auch die Gestaltung und Ausgestaltung von Grün- und Freiräumen sowie die Nutzungsqualität der Freiräume unter Berücksichtigung der Bedürfnisse verschiedener Nutzergruppen gehörten zur Säule Ökologie.

<sup>58</sup> SMART-Wohnungen waren Wohnungen mit kompakten Grundrissen bei sehr günstigen Mieten und geringem vom Nutzer aufzubringenden Eigenmittelanteil.

Um die Transparenz und Unabhängigkeit der Jury im Bauträgerwettbewerb zu gewährleisten, empfahl daher der RH, bei einem zweistufigen Verfahren die erste Phase anonym durchzuführen und sicherzustellen, dass die Jurymitglieder keine Kenntnis vom Verfasser der eingereichten Projekte haben.

**44.3** Der Wohnfonds Wien hielt in seiner Stellungnahme fest, dass er die Transparenz und Unabhängigkeit im bestehenden System gewährleistet sehe und keinen Vorteil erkennen könne, bei zweistufigen Verfahren die erste Phase anonym durchzuführen. Die geforderte Anonymität würde einerseits einen erhöhten administrativen Aufwand bedeuten und andererseits den Projektteams die Möglichkeit nehmen, ihre Projekte zu präsentieren. Dadurch könne die Jury weder Verständnisfragen stellen noch ergänzende Informationen einholen. Zusätzlich könne nicht überprüft werden, ob die Teilnahmebedingungen erfüllt bzw. die Förderungswürdigkeit und Bonität des Kaufwerbers gegeben seien.

**44.4** Der RH entgegnete dem Wohnfonds Wien, dass im zweistufigen Verfahren in der ersten Phase lediglich grundlegende Lösungsvorschläge vorliegen. Der RH wies darauf hin, dass Angaben zur Erfüllung der Teilnahmebedingungen und zur Förderungswürdigkeit sowie Bonität des Kaufwerbers bereits in der ersten anonymen Phase erhoben werden können. Der RH sah es als erforderlich für das Auswahlverfahren selbst als auch für die Außenwirkung, eine Befangenheit von Jurymitgliedern ausschließen zu können.

## Aufwendungen

**45** Der Wohnfonds Wien trug die Aufwendungen für die Durchführung der Bauträgerwettbewerbe. Diese entwickelten sich in den Jahren 2012 bis 2016 wie folgt:

**Tabelle 16: Aufwendungen für Bauträgerwettbewerbe laut Gewinn- und Verlustrechnung in den Jahren 2012 bis 2016**

	2012	2013	2014	2015	2016	Summe
	in EUR					
Aufwendungen für Bauträgerwettbewerbe	319.001	214.046	204.338	321.450	245.994	1.304.829

Quellen: Wohnfonds Wien; RH

In den Jahren 2012 bis 2016 fanden insgesamt 16 Bauträgerwettbewerbe statt, von denen der Wohnfonds Wien bei neun Bauträgerwettbewerben die Kosten zu tragen hatte. Die durchschnittlichen Aufwendungen pro Bauträgerwettbewerb beliefen sich auf rd. 144.981 EUR. Für das Jahr 2017 ging der Wohnfonds Wien von Aufwendungen für Bauträgerwettbewerbe in Höhe von 870.000 EUR aus.

## Schlussempfehlungen

46 Zusammenfassend hob der RH folgende Empfehlungen hervor:

### Stadt Wien

- (1) Das Eigentum des Wohnfonds Wien wäre im Rechnungsabschluss der Stadt Wien entsprechend den Vorgaben der Wiener Stadtverfassung auszuweisen. (TZ 2)
- (2) Der vom Wohnfonds Wien der Stadt Wien zur Verfügung gestellte Mitarbeiter wäre direkt bei der Stadt Wien anzustellen. (TZ 15)

### Wohnfonds Wien

- (3) In der Satzung wäre festzulegen, welche Fälle der Dringlichkeit das Präsidium zu Beschlüssen im Kompetenzbereich des Kuratoriums oder des Beirats ermächtigen. (TZ 3)
- (4) Präsidiumsbeschlüsse im Kompetenzbereich des Kuratoriums oder des Beirats wären nur im Falle nachvollziehbarer Dringlichkeit zu fassen. (TZ 3)
- (5) Beschlüsse des Präsidiums wären im Rahmen von Sitzungen zu fassen, oder – falls dies als notwendig erachtet wird – Umlaufbeschlüsse in Ausnahmefällen in der Satzung vorzusehen. (TZ 4)
- (6) In der Satzung wäre ein Organ mit effektiven Aufsichtsbefugnissen vorzusehen. (TZ 5)
- (7) Eine mehrjährige Planung zur Konkretisierung und Operationalisierung der übergeordneten strategischen Ziele wäre zu erarbeiten, mit Indikatoren zu unterlegen und regelmäßig zu aktualisieren. (TZ 6)
- (8) Im Beirat wäre über sämtliche im Kuratorium erörterten Angelegenheiten zu berichten. (TZ 7)
- (9) Die Bestellung der Geschäftsführung wäre künftig öffentlich auszuschreiben. (TZ 8, TZ 9)
- (10) Bei Bestellung der Geschäftsführung wären die Geschäftsführungsverträge anhand der Vertragsschablonenverordnung des Bundes zu gestalten, sofern bis dahin keine Regelungen durch das Land Wien getroffen wurden. (TZ 10)



- (11) Bei künftiger Bestellung der Geschäftsführung wäre die Höhe der Geschäftsführerbezüge zu begründen. Dabei wäre auch zu berücksichtigen, inwiefern der Wohnfonds Wien hauptsächlich gemeinwirtschaftliche Aufgaben wahrnimmt, inwiefern er im nationalen oder internationalen Wettbewerb am Markt tätig ist, welchen wirtschaftlichen Risiken er ausgesetzt ist und welches Maß an Verantwortung für das Unternehmen dem Leitungsorgan obliegt. (TZ 10)
- (12) Der Rechenschaftsbericht und der Jahresabschluss des Wohnfonds Wien wären im Internet der Öffentlichkeit im Sinne der Transparenz zugänglich zu machen. (TZ 11)
- (13) Bei der Erstellung des Rechenschaftsberichts sollte der Wohnfonds Wien sich an den Vorgaben des Bundes Public Corporate Governance Kodex orientieren. (TZ 11)
- (14) Der Schwerpunkt der Öffentlichkeitsarbeit wäre auf Kunden bzw. Kooperationspartner zu legen, um diese sachlich und zweckmäßig über die Tätigkeit des Wohnfonds Wien zu informieren. (TZ 12)
- (15) Medienkooperationspartner wären im Vorhinein zu definieren und die entsprechenden Überlegungen hinsichtlich Zielgruppe, deren sachlichen Informationsbedarf und Zielerreichung zu dokumentieren. (TZ 13)
- (16) Auf einen ausgeglichenen Anteil von Frauen und Männern in den Organen des Wohnfonds Wien wäre weiterhin hinzuwirken. (TZ 16)
- (17) Bei einer allenfalls weiteren Befragung der Bediensteten wäre das Thema Compliance noch einmal aufzugreifen, um den Wirkungsgrad getroffener Maßnahmen zu überprüfen. (TZ 17)
- (18) Maßnahmen zu einer höheren Verbindlichkeit der Compliance-Richtlinien – etwa durch einen Hinweis im Dienstvertrag – wären zu setzen. (TZ 19)
- (19) Richtlinien für regelkonformes Verhalten für die Mitglieder von Präsidium, Kuratorium und Beirat wären zu erarbeiten und anzuwenden. (TZ 19)
- (20) Entscheidungen beeinflussende Befangenheitsgründe von Bediensteten, insbesondere persönliche Naheverhältnisse zwischen ihnen und Kunden des Wohnfonds Wien, wären zu erheben, um Interessenkonflikte zu vermeiden. (TZ 19)

- (21) Personal- oder Aufgabenrotation wäre als Instrument der Korruptionsprävention einzusetzen. (TZ 19)
- (22) Eine interne Revisionsstelle wäre einzurichten. (TZ 20)
- (23) Es wäre zu evaluieren, ob der aus dem Jahr 2005 stammende höchstzulässige Verkaufspreis von 235 EUR/m<sup>2</sup> Nutzfläche, der den Erwerb von Liegenschaften auf preisgünstige Lagen einschränkte, noch dem Ziel einer sozialen Durchmischung im sozialen Wohnbau entspricht. (TZ 25)
- (24) Zukünftige Gewinne wären vorrangig zum Erwerb von Liegenschaften für den sozialen Wohnbau zu verwenden. (TZ 27)
- (25) Zur nachhaltigen Sicherung vorhandener Flächen für den sozialen Wohnbau wären vermehrt Baurechte zu vergeben. (TZ 29)
- (26) Von Regelungen über die Tragung der Immobilienertragsteuer in Nebenabreden wäre abzusehen. (TZ 32)
- (27) In Kaufverträge wären keine tatsächlichen Erklärungen aufzunehmen. (TZ 32)
- (28) Eine vertragliche Befristung des Risikos der Verkäuferin oder des Verkäufers für die Entsorgung eventuell auf der angekauften Liegenschaft vorhandenen kontaminierten Materials wäre auf einen möglichen Baubeginn auf der kaufgegenständlichen Liegenschaft abzustimmen. (TZ 33)
- (29) Bei Ablehnung der Gewährleistung durch die Liegenschaftsverkäufer, insbesondere für die Kontaminationsfreiheit, wäre eine entsprechende Reduktion des Kaufpreises anzustreben oder vom Ankauf überhaupt abzusehen. (TZ 33)
- (30) Von der Heranziehung von Maklern beim Ankauf von Liegenschaften wäre grundsätzlich abzusehen. (TZ 35)
- (31) Der Umgang mit Vertragsverhältnissen mit bzw. Leistungen an ehemalige Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in den Compliance-Bestimmungen wäre zu präzisieren. (TZ 35)
- (32) Den mit der Stadt Wien abgeschlossenen Liegenschaftsgeschäften wären nachvollziehbare Bewertungsansätze zugrunde zu legen. (TZ 37)

- (33) In Tauschverträgen über Liegenschaften wären auch die Grundlagen für die Wertermittlung aufzunehmen und eine Nachbesserungsvereinbarung für den Fall vorzusehen, dass sich diese Grundlagen nachträglich erheblich ändern sollten. **(TZ 38)**
- (34) Von ermäßigten Baurechtszinsen in der Bauphase wäre Abstand zu nehmen, weil damit mehr Mittel für den sozialen Wohnbau lukriert werden können. **(TZ 39)**
- (35) In Zusammenarbeit mit der Stadt Wien wären Vorschläge zur Beschleunigung der Umwidmungs-, Planungs- und Verwertungsverfahren der im Jahr 2010 dotierten Liegenschaften zu erarbeiten, um schneller kostengünstigen Wohnraum zur Verfügung stellen zu können. **(TZ 40)**
- (36) Es wären nicht nur die fixen Grundkosten, sondern auch die mindestens zu erreichende Nett Nutzfläche in den Ausschreibungsbedingungen zum Bauträgerwettbewerb vorzugeben, damit diese bei den Juryentscheidungen entsprechend berücksichtigt werden können. **(TZ 41)**
- (37) Im Rahmen von Bauträgerwettbewerben wären sämtliche Entscheidungen der Jury im Protokoll der Sitzung transparent mit Quorum darzustellen. **(TZ 41)**
- (38) Entscheidungen der Jury für ein Projekt, das mit einem höheren Finanzierungsaufwand für die zukünftigen Nutzerinnen und Nutzer verbunden ist, wären im Protokoll nachvollziehbar, gesondert und begründet darzustellen. **(TZ 41)**
- (39) Bauträgerwettbewerbe wären nur durchzuführen, wenn die Eigentumsverhältnisse der gegenständlichen Liegenschaft geklärt sind. **(TZ 42)**
- (40) Für Liegenschaften, die die Stadt Wien zum Zweck des sozialen Wohnbaus dotierte, wäre auf einen neuerlichen Beschluss im Gemeinderat hinzuwirken, wenn diese nicht dem Zweck entsprechend verwertet werden können. **(TZ 43)**
- (41) Um die Transparenz und Unabhängigkeit der Jury zu gewährleisten, wäre bei einem zweistufigen Verfahren die erste Phase anonym durchzuführen und sicherzustellen, dass die Jurymitglieder keine Kenntnis vom Verfasser der eingereichten Projekte haben. **(TZ 44)**

## Anhang

**Tabelle A: Baurägerwettbewerbe und –auswahlverfahren – Sieger und Fixstarter in den Jahren 2012 bis 2016**

Baurägerwettbewerbe und –auswahlverfahren – Sieger und Fixstarter			
Projekt	Bauplatz	Sieger	Fixstarter
<b>2012</b>			
<b>22., Aspern* Die Seestadt Wiens</b>			
Maria–Tusch–Straße	D5B	Wohnbauvereinigung für Privatangestellte Gemeinnützige Gesellschaft mit beschränkter Haftung	
	D9	WBG Wohnen und Bauen Gesellschaft mbH Wien – Gartenheim Gemeinnützige Familienhäuser–, Bau– und Wohnungsgenossenschaft, reg.Gen.m.b.H.	
	D10	ÖVW Bauräger GmbH – Erste gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Heimstätte Gesellschaft m.b.H	Tovatt Architects and Planners AB
	D12	EBG Gemeinnützige Ein– und Mehrfamilienhäuser Baugenossenschaft reg. Gen. m. b. H.	
Gisela–Legath–Gasse	D16/17	ARWAG–MIGRA Gemeinnützige Wohnungsges.m.b.H.	
<b>22., Aspern* Die Seestadt Wiens Baugruppen</b>			
Baugruppen – Maria–Tusch–Straße	D13A	Verein Baugruppe PEGASUS	
	D13B	Verein LiSA	
	D13C	Verein JAspern	
	D13D	Verein Gemeinschaft B.R.O.T. Aspern	
	D13E	Verein Wohnprojekt Seestern Aspern	
<b>10., Sonnwendviertel II – SMART Wohnen</b>			
Sonnwendviertel II – Smart–Wohnen	B04 Süd	Heimbau Gemeinnützige Bau–, Wohnungs– und Siedlungsgenossenschaft reg.Gen.mbH	
	C.04	Erste gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Heimstätte Gesellschaft m.b.H – Heimat Österreich gemeinnützige Wohnungs– und Siedlungsges.mbH	
<b>11., Lorenz–Reiter–Straße – SMART Wohnen</b>			
Lorenz–Reiter–Straße – SMART WOHNEN	Bauplatz 1		Sozialbau gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft
	Bauplatz 2	MIGRA Gemeinnützige Wohnungsges.m.b.H – Heimbau Gemeinnützige Bau–, Wohnungs– und Siedlungsgenossenschaft reg.Gen.mbH	
	Bauplatz 3	Heimbau Gemeinnützige Bau–, Wohnungs– und Siedlungsgenossenschaft reg.Gen.mbH	
<b>2013</b>			
<b>Gemeinschaftliches Wohnen in Wien Floridsdorf und Meidling</b>			
Viehtriftgasse		Gemeinnützige Siedlungs–Genossenschaft Altmannsdorf und Hetzendorf registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung	
Donaufelder Straße 115		Neues Leben Gemeinnützige Bau–, Wohn– und Siedlungsgenossenschaft Reg. Gen.m.b.H.	
Mühlschüttelgasse/Floridusgasse 64		EBG Gemeinnützige Ein– und Mehrfamilienhäuser Baugenossenschaft reg. Gen. m. b. H.	
12. Darnautgasse 10/Wienerbergstraße 38–40		Eisenhof gemeinnützige Wohnungsgesellschaft m.b.H.	

Bauträgerwettbewerbe und –auswahlverfahren – Sieger und Fixstarter			
Projekt	Bauplatz	Sieger	Fixstarter
<b>2014</b>			
<b>23., In der Wiesen Süd</b>			
In der Wiesen Süd	Bauplatz 5	BWS Gemeinnützige allgemeine Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung	
	Bauplatz 7	Heimbau Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft reg.Gen.mBH – Gemeinnützige Siedlungs-Genossenschaft Altmanndorf und Hetzendorf registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung	
	Bauplatz 1		Gemeinnützige Bau- und Wohnungsgenossenschaft „Wien-Süd“, eingetragene Genossenschaft mit beschränkter Haftung
	Bauplätze 3 und 13		Wiener Heim Wohnbau-gesellschaft m.b.H.
	Bauplätze 9 und 10		Gemeinnützige Bau- und Wohnungsgenossenschaft „Wien-Süd“, eingetragene Genossenschaft mit beschränkter Haftung
<b>21., Wohnen am Marchfeldkanal</b>			
Wohnen am Marchfeldkanal	Bauplatz 4	Familienwohnbau gemeinnützige Bau- und Siedlungsgesellschaft m.b.H.	
	Bauplatz 5	Sozialbau gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft	
	Bauplatz 1		Kabelwerk Bauträger GmbH – Donau City Wohnbau AG
	Bauplatz 2		Kabelwerk Bauträger GmbH – Donau City Wohnbau AG
	Bauplatz 3		Kabelwerk Bauträger GmbH – Donau City Wohnbau AG
	Bauplatz 6		Kabelwerk Bauträger GmbH – Donau City Wohnbau AG
<b>10., Preyersche Höfe</b>			
Preyersche Höfe	Bauplatz B	Österreichisches Siedlungswerk Gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft – Familienwohnbau gemeinnützige Bau- und Siedlungsgesellschaft m.b.H.	
	Bauplatz C	GESIBA Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft-GSG-Gesellschaft für Stadtentwicklung & Stadterneuerung Gemeinnützige Gesellschaft m.b.H.	
<b>Generationen: Wohnen Florasdorf</b>			
Generationen: Wohnen Florasdorf	Bauplatz 1	Neues Leben Gemeinnützige Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Reg. Gen.m.b.H.	
	Bauplatz 2	BWS Gemeinnützige allgemeine Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung	Architekt DI Otto Häusel-mayer
<b>Generationen: Wohnen Stavangergasse</b>			
Generationen: Wohnen Stavangergasse		ARWAG Holding Aktiengesellschaft – Österreichisches Volkswohnungswerk Gem. Gesellschaft m.b.H. – ÖVV Bauträger GmbH	

Bauträgerwettbewerbe und –auswahlverfahren – Sieger und Fixstarter			
Projekt	Bauplatz	Sieger	Fixstarter
<b>2015</b>			
<b>Generationen: Wohnen in Donaustadt und Liesing</b>			
Dittelgasse	Bauplatz B	WIENER gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung – Wohnbauvereinigung der Gewerkschaft Öffentlicher Dienst Gemeinnützige GesmbH	
	Bauplatz A		Wohnbauvereinigung für Privatangestellte Gemeinnützige Gesellschaft mit beschränkter Haftung
Kagran West III	Bauplatz 1	Eisenhof gemeinnützige Wohnungsgesellschaft m.b.H	
	Bauplatz 2	Building Development Network Fleissner & Partner GmbH	
Traviatagasse	Bauplatz 1	ÖVW Bauträger GmbH	
<b>2016</b>			
<b>2., Obere Augartenstraße; 22., Mühlgrundgasse</b>			
Obere Augartenstraße		Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft „Aufbau“	
Mühlgrundgasse		Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft „Aufbau“ reg.Gen.m.b.H.	
<b>Generationen: Wohnen in Wien Favoriten, Währing und Donaustadt</b>			
Sonwendviertel III	Bauplatz C.11.A	Erste gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Heimstätte Gesellschaft m.b.H	
	Bauplatz C.22.B		EBG Gemeinnützige Ein- und Mehrfamilienhäuser Baugenossenschaft reg. Gen. m. b. H.
Pötzleinsdorfer Höhe		EBG Gemeinnützige Ein- und Mehrfamilienhäuser Baugenossenschaft reg. Gen. m. b. H.	
Hirschstettner Straße		Heimbau Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft reg.Gen.mbH	
<b>21., Neu Leopoldau</b>			
Neu Leopoldau	Bauplatz D	Heimbau Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft reg.Gen.mbH	
	Bauplatz F1	Erste gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Heimstätte Gesellschaft m.b.H	
	Bauplatz G2		GESIBA Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft
	Bauplatz G3		GESIBA Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft
	Bauplatz H1	SCHWARZATAL Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsanlagen GmbH	
	Bauplatz I	Verein Baugruppe PEGASUS – Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft Neunkirchen registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung	
	Bauplatz L		ARWAG Holding Aktiengesellschaft
	Bauplatz M	Familienwohnbau gemeinnützige Bau- und Siedlungsgesellschaft m.b.H.	
	Bauplatz P	BWS Gemeinnützige allgemeine Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung – Frieden Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft Registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung	

Bauträgerwettbewerbe und –auswahlverfahren – Sieger und Fixstarter			
Projekt	Bauplatz	Sieger	Fixstarter
<b>22., Kapellenweg</b>			
Kapellenweg		MIGRA Gemeinnützige Wohnungsges.m.b.H Gemeinnützige Wohnungsges.m.b.H – Neues Leben Gemeinnützige Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Reg. Gen.m.b.H. – WOGEM Gemeinnützige Wohn-, Bau- und Siedlungsgesellschaft für Gemeindebedienstete GesmbH	
<b>In der Wiesen: urban gardening</b>			
In der Wiesen: urban gardening	Bauplatz 1	BWS Gemeinnützige allgemeine Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung	
	Bauplatz 2		Wiener Heim Wohnbau-gesellschaft m.b.H.
	Bauplatz 3		VOLKSBAU – Volksbau, gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossen-schaft reg.Gen.m.b.H.
	Bauplatz 4	ÖVW Bauträger GmbH	
	Bauplatz 5	EBG Gemeinnützige Ein- und Mehrfamilienhäuser Baugesellschaft reg. Gen. m. b. H. – Eisenhof gemeinnützige Wohnungsgesellschaft m.b.H.	

Quellen: Wohnfonds Wien; RH

**R**  
**—**  
**H**

