

Nicht zuletzt auf Grund einer Prüfung des Rechnungshofes begann die Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen" ab dem Jahre 1999, sich von insgesamt 36 atypischen Objekten, die nicht als Gemeindebauten im herkömmlichen Sinn anzusehen waren, durch Verkauf an private Personen oder an Unternehmen zu trennen.

Anfangs wurden diese Verkäufe - entsprechend der Geschäftsordnung für den Magistrat - von der Magistratsabteilung 69 durchgeführt. Ab dem Zeitpunkt der Umwandlung in eine Unternehmung lag diese Kompetenz bei Wiener Wohnen selbst.

Die vorgenommenen Transaktionen bewogen den Grünen Klub, einen Prüfantrag hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit, Sparsamkeit, Rechtmäßigkeit und Zweckmäßigkeit dieser Transaktionen zu stellen.

Im Gegensatz zur Magistratsabteilung 69 - Rechtliche und administrative Grundstücksangelegenheiten, die potenzielle Käufer direkt angeschrieben hatte, schaltete Wiener Wohnen für die Interessentensuche Inserate in verschiedenen Printmedien. Darüber hinaus wurden einige Häuser auch freihändig verkauft, alle Objekte zumindest in der zulässigen Bandbreite des Schätzwertes, in den meisten Fällen jedoch über dem Schätzwert abgegeben.

Hinsichtlich der Abwicklung des Verkaufsverfahrens ergaben sich seitens des Kontrollamtes einige Empfehlungen.

Auf Antrag des Gemeinderates David Ellensohn beschloss der Kontrollausschuss in seiner Sitzung vom 7. Oktober 2002, den in der Sitzung des Gemeinderates vom 24. Juni 2002 eingebrachten und dem Kontrollausschuss zugewiesenen Beschluss-(Resolutions-)Antrag, das Kontrollamt möge den Verkauf von städtischen Wohnhäusern ab 1998 hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit, Sparsamkeit und Zweckmäßigkeit prüfen.

In der Begründung des Antrages wurde ausgeführt, lt. der Beantwortung einer Anfrage des Gemeinderates David Ellensohn (Grüne) vom 30. Jänner 2002 durch den amts-

führenden Stadtrat Werner Faymann (SPÖ) vom 2. April 2002 seien von 1998 bis 2001 insgesamt 36 städtische Wohnhäuser mit 539 Wohnungen und zusätzlich Geschäftslokale mit einer Gesamtnutzfläche von 55.761,67 m² verkauft worden.

Diese Verkäufe würden nicht nur zu massiven materiellen Nachteilen für die Stadt Wien führen, sie seien, wie unabhängige Medienberichte ergeben hätten, auch ohne öffentliche Ausschreibung durchgeführt worden. Weiters seien mehrere Objekte an amtsbekannte Althäuserverwertungsfirmen verkauft worden, die in den Problem- und Spekulationshauslisten der mobilen Gebietsbetreuung als problematisch vermerkt seien. Die Folgen seien Absiedlungsversuche und Bewerbungen der betroffenen Mieterinnen und Mieter um andere Gemeindewohnungen.

Die vom Kontrollamt in Verfolgung des Prüfungsauftrages vorgenommenen Erhebungen führten zu nachfolgendem Ergebnis:

1. Vorbemerkung

Vorweg ist festzuhalten, dass sich die Prüfungskompetenz des Kontrollamtes gem. § 73 WStV u.a. auf Akte der Gebarung der Gemeinde Wien hinsichtlich der ziffernmäßigen Richtigkeit, Ordnungsmäßigkeit, Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit bezieht. Diesem Auftrag entsprechend konnten daher nur die Verkaufsakten der beteiligten Dienststellen einer Einschau unterzogen werden. Eine Prüfungskompetenz über den Verkaufszeitpunkt hinaus lag nicht vor, sodass zu einigen - in den Medien erhobenen bzw. dem Kontrollamt vom Grünen Klub übermittelten - Vorwürfen nicht Stellung genommen werden konnte, da sich diese auf einen Zeitpunkt bezogen, zu dem die Stadt Wien nicht mehr Eigentümerin der gegenständlichen Objekte war. Soweit dies dennoch möglich war, wurden die erhobenen Vorwürfe einer Beurteilung unterzogen.

Die im Bericht enthaltenen ungerunden Euro-Beträge beruhen auf der Umrechnung der in Schilling geleisteten Zahlungen.

2. Grundlagen der Verkaufsüberlegungen

2.1 In dem 1996 begonnenen und unter Berücksichtigung der Nachprüfung im Tätigkeitsbericht des Jahres 1998 veröffentlichten Bericht des Rechnungshofes über die Magistratsabteilung 17 - Wiener Wohnen wurde u.a. festgestellt, dass im Bereich der städtischen Wohnhäuserverwaltung auch eine Vielzahl an Objekten vorhanden war, die entweder der Nutzung oder der Bauart nach nicht als Wohnhäuser anzusehen waren. Der Rechnungshof stellte fest, dass dies mit der in der Geschäftseinteilung des Magistrats verankerten Zuständigkeit der damaligen Magistratsabteilung 17 kaum im Einklang stand. Überdies war die Erhaltung und Verwaltung dieser Objekte äußerst aufwändig.

Nach Auffassung des Rechnungshofes sollte sich die Magistratsabteilung 17 im Rahmen einer Neuorganisation auf ihre Kernaufgaben beschränken. Daher sollte die Abteilung bestrebt sein, sich von derartigen Objekten zu trennen, wofür ein Redimensionierungs- und Verwertungskonzept zwecks kurzfristiger Umsetzung als zweckmäßig angesehen wurde.

Der Stellungnahme der Stadt Wien war zu entnehmen, dass die Abgrenzung der Aufgaben der Wohnhäuserverwaltung bereits in die Wege geleitet worden war. Demnach wurden sämtliche Objekte, die nicht Wohnzwecken dienten, aus der Verwaltung der Magistratsabteilung 17 ausgeschieden. Weiters wurden Verwertungsmöglichkeiten bei jenen Objekten überprüft, die keine "klassischen" Gemeindebauten darstellten bzw. die nicht von der Gemeinde selbst errichtet worden waren, wie angekaufte Althäuser bzw. auf sonstige Art erworbene Gebäude.

Eine Zahl an atypischen Wohnhäusern bzw. welche Objekte der Rechnungshof bei seinen Feststellungen in Betracht gezogen hatte, war aus dem erwähnten Bericht zwar nicht zu entnehmen, bei der durchgeführten Einschau hatten jedoch Begehungen verschiedener Objekte zusammen mit der Magistratsabteilung 17 stattgefunden, sodass zumindest bezüglich dieser Objekte bekannt war, welche Häuser der Rechnungshof bei seiner Kritik vor Augen gehabt hatte.

Bei diesen Objekten handelte es sich vorwiegend um Häuser im 18. und 19. Bezirk. Noch während der Prüfungstätigkeit des Rechnungshofes begann die Magistratsabteilung 17, die besichtigten Objekte einer internen Prüfung zu unterziehen und in weiterer Folge an die zuständigen Dienststellen innerhalb des Magistrats abzutreten. So wurden z.B. die Objekte

- Wien 19, Cobenzlgasse 120,
- Wien 19, Kahlenberger Straße/Konskriptionsnummer 260, und
- Wien 19, Erocagasse 45,

an die Magistratsabteilung 69 abgetreten.

Weitere zwei Objekte der damaligen Besichtigung, nämlich jene in

- Wien 19, Probusgasse 6, und
- Wien 19, Döblinger Hauptstraße 92,

wurden im Jahre 2002 an die Magistratsabteilung 23 abgetreten bzw. stand im Zeitpunkt der Prüfung die Abtretung unmittelbar bevor.

Auch das Wohnhaus in Wien 18, Scheibenbergstraße 71, wurde in die Betrachtung einbezogen. Da dieses Objekt der Stadt Wien unter der Bedingung vererbt worden war, es für soziale Zwecke zur Verfügung zu stellen, steht es immer noch in der Verwaltung von der aus der Magistratsabteilung 17 hervorgegangenen Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen" (WW).

Aus einer Stellungnahme des Rechnungshofes ging hervor, dass seine Feststellungen nicht in dem Sinne zu verstehen gewesen waren, dass den Anregungen lediglich durch eine Verwaltungsübertragung innerhalb des Magistrats entsprochen wurde.

Im Jahre 1997 erstellte WW daher eine Liste jener sanierungsbedürftigen Althäuser, für die nur schwer ein Platz im Sanierungsvolumen der Gemeinde Wien gefunden werden konnte.

Ausgehend von der Feststellung des Rechnungshofes begann WW, sich von atypischen Objekten zu trennen. Bei der Auswahl der zu verkaufenden Häuser orientierte sich WW an den durchgeführten Begehungen des Rechnungshofes und an jenen Häusern der bereits erwähnten Liste. Dabei handelte es sich teilweise um Objekte des Haustyps 3 (Althäuser). In weiterer Folge wurden aber auch Häuser verkauft, bei denen sich die Interessenten direkt an WW gewandt hatten und die seitens WW (noch) nicht zum Verkauf gedacht gewesen waren, da sie den bereits genannten Kriterien nicht entsprachen.

Im Jahre 1998 wurde ein Objekt dem neuen Eigentümer übergeben, 1999 waren es zwei, im Jahre 2000 14 und 2001 waren es 19 Objekte, d.h. es wurden bis Oktober 2002 insgesamt 36 Objekte verkauft.

2.2 Nach Auskunft von WW sollte beim Verkauf eine größtmögliche Transparenz gewährleistet sein. Weiters war Bedingung, dass es zu keiner Einschränkung des Mieterschutzes kommen dürfe.

In diesem Zusammenhang war das Angebot von WW an die Mieter der verkauften Häuser zu verstehen, jederzeit auf deren Wunsch in eine gleichwertige Gemeindewohnung übersiedeln zu können. Dieses Angebot war zeitlich unbefristet und an keine Vormerkkriterien gebunden. Dies bedeutete, dass bei Vorliegen einer geeigneten gewünschten Wohnung, die ungefähr der Größe der bisherigen Wohnung entsprach, diese sofort bezogen werden konnte. Eine Garantie, dass die neue Wohnung nicht mehr kostet wie die bisherige, wurde aber nicht abgegeben.

Die Mieter der zum Verkauf vorgesehenen Wohnhausanlagen wurden in der Regel mittels Hausanschlag in den jeweiligen Stiegenhäusern hierüber informiert. In Einzelfällen, vor allem bei kleineren Wohnhausanlagen, wurde dieses Schreiben den

Mietern persönlich zugestellt. WW war bemüht, diese Information den Mietern vor bekannt werden der Verkaufsabsicht zukommen zu lassen, zumindest hätte der Stiegenhausanschlag zeitgleich mit den Verkaufsinseraten erfolgen sollen. Wie lange diese Informationen tatsächlich aushingen bzw. ob in allen Fällen eine zeitgerechte Information erfolgte, konnte vom Kontrollamt nicht mehr nachvollzogen werden. Es war aber nicht auszuschließen, dass die vorgesehenen Informationen einige betroffene Mieter nicht erreichten und diese von der Verkaufsabsicht erst dann Kenntnis erlangten, wenn das Verkaufsverfahren bereits ein fortgeschrittenes Stadium erreicht hatte.

3. Verkäufe durch die Magistratsabteilung 69

3.1 Bis zum 31. Dezember 1999 führte die Magistratsabteilung 69 sämtliche Verhandlungen und in weiterer Folge auch den Verkauf der Objekte durch. Ab 1. Jänner 2000, dem Zeitpunkt der Umwandlung des Betriebes Magistratsabteilung 17 in die Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen", lag diese Kompetenz bei WW selbst. Alle bis dahin anhängigen Verkaufsakten wurden daher an WW übertragen.

Für die Interessentensuche hatte die Magistratsabteilung 69 folgende Vorgangsweise gewählt:

Die zum Verkauf anstehenden Häuser wurden gemeinnützigen und gewerblichen Wohnbauträgern, die sich lt. Magistratsabteilung 50 im geförderten Mietwohnungsbau besonders bewährt hatten, zum Kauf angeboten. Nach Vorliegen der Angebote und einer Bewertung durch die Magistratsabteilung 40 war dem Bestbieter der Zuschlag zu erteilen bzw. wurden weitere Verhandlungen geführt.

Das entsprechende Schreiben der Magistratsabteilung 69 an die erwähnten gemeinnützigen und gewerblichen Wohnbauträger erging im Dezember 1998.

Im Mai des Folgejahres informierte die Magistratsabteilung 69 die Magistratsabteilung 17 über das Ergebnis der Interessentensuche. Demnach hatten sich zu den angebotenen 15 Häusern elf Kaufinteressenten gemeldet. Zwei weitere nicht von der

Magistratsabteilung 69 angeschriebene Interessenten, eine Immobilien- und eine Steuerberatungsgesellschaft, bekundeten ebenfalls ihr Interesse. Tatsächlich langten konkrete Kaufangebote für nur sechs Objekte ein, wobei es sich teilweise um so genannte "Paketlösungen" handelte, d.h. die Angebote bezogen sich auf zwei Objekte.

In weiterer Folge trat die Magistratsabteilung 69 nur im Fall von vier Objekten in Verhandlungen ein und konnte bis zur Übertragung der Verkaufskompetenzen einen Kaufvertragsentwurf erreichen. WW brachte diese Verhandlungen im Jahre 2000 zum Abschluss (s. hierzu Pkt. 3.4).

Darüber hinaus führte die Magistratsabteilung 69 in zwei weiteren Fällen mit den Mietern direkte Verkaufsgespräche, die von WW ebenfalls erfolgreich abgeschlossen werden konnten.

3.2 Im Jahre 1998 wurde folgendes Objekt an den neuen Eigentümer übergeben:

Adresse	Käufer	Kaufpreis in EUR
3, Rasumofskygasse 2	Fa. K. & Co OEG	943.220,71

Das Objekt stand seit dem Jahre 1941 im Eigentum der Stadt Wien. Es umfasste drei Magazine, drei Lokale, 40 Wohnungen (wovon zwei leer standen) und eine Hausbesorgerwohnung. Insgesamt waren 4.045 m² Nutzfläche vorhanden. Die monatlichen Hauptmietzinseinnahmen betragen 4.560,22 EUR, der zehnjährige Hauptmietzinssaldo zum Stichtag 31. Dezember 1996 zeigte - 20.688,22 EUR.

In diesem Fall waren zwei Mieter der Wohnhausanlagen mit dem Wunsch an die Magistratsabteilung 69 herangetreten, das Objekt zu erwerben. Es stand zwar in der Liste der sanierungsbedürftigen Häuser, deren Verkauf angestrebt wurde, im Hinblick auf die bestehenden Gegebenheiten wurde der Verkauf dieses Hauses jedoch gesondert abgehandelt. Die Magistratsabteilung 69 trat daher mit den beiden kaufinteressierten Mietern in Kontakt und forderte sie auf, ein konkretes Kaufangebot zu legen. In weiterer Folge erklärte einer der beiden Mieter, das Objekt nicht mehr

erwerben zu wollen, sodass nur mehr ein Interessent übrig blieb, der ein Angebot in der Höhe von 581.382,67 EUR legte.

Auf Grund einer von der Magistratsabteilung 40 vorgenommenen Schätzung in der Höhe von 1.138.274,60 EUR folgten intensive Verhandlungen. Da die Magistratsabteilung 40 bei Erstellung ihres Gutachtens von einem geringeren Sanierungsvolumen ausgegangen war, als dies tatsächlich vorlag, und der Käufer sein Angebot letztlich auf 876.652,40 EUR erhöhte, teilte die Magistratsabteilung 40 im Gutachten vom 15. September 1998 mit, dass der nunmehr gebotene Preis im örtlichen Rahmen lag.

Da inzwischen drei Wohnungen leer wurden, erhöhte sich der tatsächliche Kaufpreis auf 943.220,71 EUR. Weiters wurde ein Nachzahlungsbetrag für frei werdende Wohnungen in der Höhe von 290,69 EUR/m² vereinbart.

Mit Beschluss vom 17. Dezember 1998, Pr.Zl. 713/98-GWS, wurde der Kaufvertrag vom Wiener Gemeinderat angenommen.

3.3 Im Jahre 1999 wurden folgende zwei Objekte an die neuen Eigentümer übergeben:

Adresse	Käufer	Kaufpreis in EUR
15, Turnergasse 33	A. F. GmbH	218.018,50
19, Cobenzlgasse 42	F. Wohnbaugesellschaft mbH	936.752,83

3.3.1 Das Objekt in der Turnergasse stand seit dem 28. April 1976 im Eigentum der Stadt Wien. Es umfasste vier Lokale (eines davon leer), ein Magazin, acht Wohnungen (von denen fünf leer standen) und eine Hausbesorgerwohnung.

Bereits im Jahre 1996 hatte ein Mieter dieses Hauses die Anfrage an die Magistratsabteilung 69 gestellt, ob dieses Objekt käuflich zu erwerben wäre. In weiterer Folge legte dieser Mieter ein Angebot in der Höhe von 260.532,11 EUR. Die Magistratsabteilung 40 stellte in ihrer Schätzung einen Wert von 268.889,48 EUR fest, gleichzeitig bestätigte sie, dass der gebotene Kaufpreis innerhalb einer bei Liegenschaftsbewertungen üblichen Schätztoleranz lag. Der Angebotsleger reduzierte sein Angebot

jedoch auf 218.018,50 EUR, da lt. Magistratsabteilung 52, wie die städtische Wohnhausverwaltung damals bezeichnet wurde, geschätzte Sanierungskosten (inkl. wohnungsseitiger Maßnahmen) in der Höhe von 486.907,99 EUR anfallen würden. Gleichzeitig legte er auch ein Sanierungskonzept ohne Inanspruchnahme öffentlicher Förderungsmittel vor.

Nach Rücksprache mit der städtischen Wohnhausverwaltung akzeptierte die Magistratsabteilung 69 die Reduktion des Kaufpreises. Zur Absicherung der Sanierung wurde ein Wiederkaufsrecht gem. §§ 1068 ff. ABGB und im Falle einer Veräußerung ein Vorkaufsrecht gem. §§ 1075 ff. ABGB vereinbart und auch im Grundbuch eingetragen.

Ein Nachzahlungsbetrag für frei werdende Wohnungen wurde jedoch nicht bedungen. Mit Beschluss vom 30. September 1998, Pr.Zl. 422/98-GWS, wurde der Kaufvertrag vom Wiener Gemeinderat angenommen.

3.3.2 Das Objekt in der Cobenzlgasse stand seit dem 1. August 1967 im Eigentum der Stadt Wien. Es umfasste drei Lokale (zwei davon leer) und zehn Wohnungen, von denen fünf leer standen. Insgesamt waren 1.195 m² Nutzfläche vorhanden. Der monatliche Hauptmietzins betrug 1.537,88 EUR, der zehnjährige Hauptmietzinssaldo zum Stichtag 31. Dezember 1997 lag bei 132.505,48 EUR.

Die Magistratsabteilung 69 bot dieses Objekt insgesamt 45 gemeinnützigen Bauvereinigungen und acht sonstigen Immobiliengesellschaften an. Sechs davon erteilten der Magistratsabteilung 69 eine schriftliche Absage. Es langten lediglich drei Kaufangebote ein, wobei die Differenz zwischen den gebotenen Summen 472.373,42 EUR betrug. Die Magistratsabteilung 40 bestätigte, dass das höchste Angebot von 908.410,43 EUR unter Berücksichtigung eines angenommenen Sanierungsvolumens von 726.728,34 EUR angemessen war.

Der Bestbieter verpflichtete sich, die notwendige Sanierung ohne Inanspruchnahme öffentlicher Förderungsmittel durchzuführen. Weiters wurde vereinbart, dass für frei werdende Wohnungen ein Betrag von 436,04 EUR/m² zu bezahlen war. Dadurch

erhöhte sich der Kaufpreis durch inzwischen leer gewordene Wohnungen auf 936.752,83 EUR.

Zur Absicherung der Sanierung wurde ein Wiederkaufsrecht gem. §§ 1068 ff. ABGB und im Falle einer Veräußerung ein Vorkaufsrecht gem. §§ 1075 ff. ABGB vereinbart und auch im Grundbuch eingetragen. Der Kaufvertrag wurde am 19. April 1999, Zahl MA 69-3-T-19/1/98, von der Magistratsabteilung 17 als Betrieb genehmigt.

3.4 Im Jahre 2000 wurden vier Häuser an die neuen Eigentümer übergeben:

Adresse	Käufer	Kaufpreis in EUR
9, Borschkegasse 12	S. Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft m.b.H	199.043,55
9, Borschkegasse 10	S. Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft m.b.H	299.055,53
9, Säulengasse 19	Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgesellschaft M. Gesellschaft m.b.H	151.159,50
14, Nisselgasse 17	Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgesellschaft M. Gesellschaft m.b.H	393.886,76

Die Magistratsabteilung 69 führte in diesen vier Fällen die Verkaufsverhandlungen; die Finalisierung und der tatsächliche Abschluss des Kaufvertrages erfolgte bereits von WW.

3.4.1 Das Objekt 9, Borschkegasse 12, stand seit dem 30. März 1973 im Eigentum der Stadt Wien. Insgesamt waren 1.592 m² vorhanden. Der zehnjährige Hauptmietzins-saldo zum Stichtag 31. Dezember 1998 betrug 52.693,37 EUR.

Einer der Interessenten dieses Hauses war seit dem Jahre 1982 Generalmieter des gesamten Objektes. Dem Mieter war damals die Verpflichtung auferlegt worden, so genannte "Startwohnungen" auf eigene Kosten zu schaffen. Während der Dauer des Vertrages hatte der Mieter das Objekt innen und außen in einem guten Zustand zu erhalten und die notwendigen Reparaturen auf eigene Kosten durchzuführen. Nachdem

diese Verpflichtung erfüllt worden war, wurde der Vertrag dahingehend abgeändert, dass der Generalmieter nunmehr ermächtigt wurde, Hauptmietverträge mit kostendeckenden, angemessenen Mietzinsen abzuschließen.

Überdies sprachen sich die Mieter dieser Wohnhausanlage in einem Schreiben an WW für einen Kauf durch den bisherigen Generalmieter aus. Auf Grund dieser Tatsache und des gebotenen Kaufpreises von 199.043,55 EUR, der um 17.361,66 EUR über dem von der Magistratsabteilung 40 ermittelten Wert lag, erhielt der Generalmieter den Zuschlag für dieses und das angrenzende Objekt 9, Borschkegasse 10.

Das Objekt in der Borschkegasse 10 stand seit dem Jahre 1965 im Eigentum der Stadt Wien. Es umfasste zwei Lokale, zwei Magazine, ein Büro, 14 Wohnungen und eine Hausbesorgerwohnung. Insgesamt waren 974 m² Nutzfläche vorhanden. Der zehnjährige Hauptmietzinssaldo zum Stichtag 31. Dezember 1998 betrug 31.988,43 EUR.

Bezüglich dieses Objektes stellte die Magistratsabteilung 40 fest, dass im Hinblick auf die notwendigen Sanierungsarbeiten der gebotene Kaufpreis von 299.055,53 EUR vertretbar war, obwohl dieser an der unteren Grenze des Preisbandes lag. Für beide Objekte wurde ein Verkaufserlös von 498.099,08 EUR erzielt. Dieser war etwas geringer als der ursprünglich vereinbarte, da der vorerst bekannt gegebene Hauptmietzinssaldo der letzten zehn Jahre, der der Kaufpreiskalkulation zu Grunde gelegt worden war, tatsächlich niedriger war. Diese Divergenz wurde durch Reduzierung des Kaufpreises bereinigt.

In dem Kaufvertrag wurde weiters vereinbart, dass für eine frei gewordene Wohnung innerhalb eines Zeitraumes von drei Jahren ab Übergabe der Betrag von 290,91 EUR je m² zu leisten ist. Diese Verpflichtung entfällt, wenn die frei gewordene Wohnung einem Mieter vermietet wird, der die Kriterien (Anspruch auf eine geförderte Mietwohnung) des § 11 Abs. 2 WWFSG 1998 erfüllt oder der Magistratsabteilung 50 - EVI zur Vergabe angeboten wird.

Eine Genehmigung des Verkaufes durch den Gemeinderat entfiel, da auf Grund des Unternehmensstatus nunmehr WW diese Kompetenz selbst inne hatte.

3.4.2 Das Objekt in der Säulengasse 19 stand seit dem 4. September 1978 im Eigentum der Stadt Wien. Der zehnjährige Hauptmietzinssaldo zum Stichtag 31. Dezember 1998 betrug 16.655,70 EUR.

Das Objekt in der Nisselgasse 17 stand seit dem 30. März 1973 im Eigentum der Stadt Wien. Es umfasste zwölf Lokale, vier Magazine und zwölf Wohnungen mit insgesamt 1.406 m² Nutzfläche. Der monatliche Hauptmietzins betrug 2.138,12 EUR, der zehnjährige Hauptmietzinssaldo zum Stichtag 31. Dezember 1998 belief sich auf 77.029,38 EUR.

Diese beiden Objekte wurden gemeinsam zum Verkauf angeboten. Hiefür langte lediglich ein Angebot in der Höhe von 545.046,26 EUR ein.

Die Schätzung der Magistratsabteilung 40 für die Liegenschaft Nisselgasse 17 betrug 406.967,87 EUR, wobei ein Abschlag in der Höhe von 40 % auf Grund der Lage in einer Schutzzone erfolgte. Daraus ergab sich ein Verkaufswert von 244.180,72 EUR, dem ein Angebotspreis von 393.886,76 EUR gegenüberstand.

Die Schätzung der Magistratsabteilung 40 für die Liegenschaft in der Säulengasse betrug 290.691,34 EUR, geboten wurden 151.159,50 EUR.

Die Magistratsabteilung 40 stellte fest, dass im Hinblick auf das Angebot in der Höhe von 545.046,26 EUR für beide Liegenschaften der geringe Kaufpreis für die Liegenschaft in der Säulengasse vertretbar war, da der "Paketpreis" um 10.174,20 EUR über dem Schätzwert lag. Daher erteilte WW die Zustimmung zum Verkauf.

Für das Objekt Nisselgasse 17 war ein Nachzahlungsbetrag für frei werdende Wohnungen in der Höhe von 145,35 EUR/m² vereinbart, wenn mit dem Mieter ein neuer Mietvertrag im Bereich der Stadt Wien begründet wurde. Bei einer Übersiedlung

des Hauptmieters in ein anderes Objekt der Käuferin war ein Betrag von 72,73 EUR/m² fällig.

Weiters wurde vereinbart, dass im Falle einer Anhebung der Bauklasse innerhalb von 20 Jahren (gerechnet ab Übergabe der Liegenschaft), wenn es dadurch zu einer erzielbaren Nutzfläche von über 2.100 m² kommen sollte, ein Betrag von 254,55 EUR je m² zusätzlich erzielter Nutzfläche zu zahlen ist.

Für das Objekt Säulengasse 19 war ein Nachzahlungsbetrag für frei werdende Wohnungen von 218,02 EUR/m² bei einer Umsiedlung im Bereich der Stadt Wien vereinbart; bei einer Übersiedlung des Hauptmieters in ein anderes Objekt der Käuferin war ein Betrag von 72,73 EUR/m² fällig.

3.5 Für die im Bereich der Magistratsabteilung 69 durchgeführten Verkäufe ergaben sich folgende Feststellungen:

3.5.1 Auf Grund der bestehenden Vorgaben war es für die Magistratsabteilung 69 eher schwierig, entsprechende Angebote für die Objekte zu bekommen.

Auch war es nicht möglich, mit mehreren Bietern in Verhandlungen zu treten, da in den wenigsten Fällen mehr als ein Angebot pro Objekt einlangte, das den Verkehrswert annähernd erreichte. Allerdings gelang es dennoch, die Häuser über dem Wert zu verkaufen, den die Magistratsabteilung 40 als Verkehrswert bzw. als angemessenen Preis festgelegt hatte.

An dieser Stelle muss dennoch darauf hingewiesen werden, dass einige Häuser, die von der Magistratsabteilung 69 angeboten worden waren, nicht veräußert werden konnten, weil die erhaltenen Angebote - teilweise beträchtlich - unter dem Schätzwert der Magistratsabteilung 40 lagen. Es zeigte sich, dass diese Häuser, die später von WW im Zuge der einzelnen Verkaufstranchen veräußert wurden, einen z.T. wesentlich über dem Schätzwert liegenden Verkaufspreis erzielten.

So lag der Magistratsabteilung 69 ein Angebot für das Objekt in Wien 2, Praterstraße 19, in der Höhe von 109.009,25 EUR vor, WW verkaufte dieses Objekt um 595.917,24 EUR. Für das Objekt in Wien 2, Praterstraße 10, hatte die Magistratsabteilung 69 ein Angebot in der Höhe von 134.444,74 EUR erhalten, der von WW im Zuge der Bietersuche erzielte Verkaufspreis betrug letztlich sogar 588.649,96 EUR.

Es war daher nicht auszuschließen, dass einige Objekte einen höheren Verkaufswert erzielt hätten, wenn auch die Magistratsabteilung 69 die Möglichkeit gehabt hätte, ein anderes Verkaufsverfahren zu wählen.

3.5.2 Weiters war festzustellen, dass die Magistratsabteilung 69 in den von ihr erstellten Kaufverträgen zur Absicherung der diversen auferlegten Verpflichtungen Vor- und Wiederkaufsrechte vereinbart hatte. Lt. Auskunft der Abteilung werden diese Akten auch in Evidenz gehalten. Die Ausübung eines der vereinbarten Rechte war aber bis zum Abschluss der Prüfung des Kontrollamtes nicht erfolgt.

In einem Fall konnte die auferlegte Sanierungsverpflichtung nicht mehr erfüllt werden, da über den Käufer das Konkursverfahren eröffnet wurde und vom Vorkaufsrecht nicht Gebrauch gemacht worden war. Das Kontrollamt verkannte nicht, dass gerade die erforderliche Sanierung ausschlaggebend für den Verkauf der Liegenschaft gewesen war und im vorliegenden Fall der Rückkauf der Liegenschaft mit hohen Kosten verbunden gewesen wäre. Dennoch erschien es problematisch, ein Wiederkaufsrecht zu vereinbaren und dieses dann bei Eintritt des dafür vorgesehenen Falles nicht auszuüben.

3.5.3 Im Zuge der Prüfung fiel auch auf, dass zwischen dem Beginn der Verkaufsverhandlungen und den tatsächlichen Abschlüssen ein längerer Zeitraum lag. Dies war zum Teil damit zu erklären, dass seitens der Magistratsabteilung 69 zuerst die allgemeinen Verkaufsbedingungen ausgehandelt und diese dann von der Magistratsdirektion - Zivil- und Strafrecht in einen Kaufvertrag gegossen wurden. Im Zuge dieser Verhandlungen traten Fragen auf, die in den seltensten Fällen sofort beantwortet werden konnten, da die Verwaltung der Objekte WW oblag, die über die erforderlichen

Unterlagen verfügte. Weiters hatte die Magistratsabteilung 69 lediglich ein Vorschlagsrecht, alle Entscheidungen mussten von WW genehmigt werden. Der mit diesen Umständen verbundene umfangreiche Schriftverkehr war einem raschen Verkaufsverfahren naturgemäß hinderlich, wobei mit der Verlagerung der Verkaufskompetenz in den Bereich von WW diese Probleme weitgehend gelöst werden konnten.

Stellungnahme der Magistratsabteilung 69:

Die Magistratsabteilung 69 nimmt den Bericht des Kontrollamtes über den Verkauf von städtischen Wohnhäusern zur Kenntnis.

4. Erste Verkaufstranche von Wiener Wohnen

4.1 Die Erfahrungen der Magistratsabteilung 69 zeigten ein geringes Kaufinteresse der gemeinnützigen und gewerblichen Wohnbauträger. Daher wählte WW in ihrer ersten Verkaufstranche für den Verkauf weiterer sechs Häuser folgende Vorgangsweise:

Es wurden in mehreren Tageszeitungen und in der "Österreichischen Immobilienzeitung" Inserate geschaltet, aus denen hervorging, dass WW den Verkauf von namentlich genannten Liegenschaften beabsichtigte. Bei Interesse an den erwähnten Liegenschaften konnte eine Informationsmappe gegen einen Kostenbeitrag von 10,90 EUR angefordert werden.

Inhalt dieser Informationsmappe waren neben der Angabe der Katastralgemeinde, der Einlagezahl und der entsprechenden Grundstücksnummer eine Objektaufstellung, Fotos, ein Grundbuchauszug, Flächenwidmungs- und Bebauungsplan, Baupläne (soweit vorhanden), ein Kaufvertragsmuster und das Muster einer Bankgarantie.

Anhand der Objektaufstellung war für die Interessenten erkennbar, wie viele Wohnungen in welcher Größe zu welchem Mietzins vermietet waren. Weiters war daraus ersichtlich, wie viele Wohnungen ab wann leer standen. Der zehnjährige Hauptmietzins zu einem angegebenen Stichtag wurde ebenfalls bekannt gegeben,

allerdings konnte für dessen Richtigkeit im Hinblick auf allfällige Anfechtungen in Schlichtungsstellen- und Gerichtsverfahren hierfür keine Haftung übernommen werden.

Mit diesen in der Informationsmappe vorhandenen Unterlagen wurde den Interessenten die Möglichkeit geboten, ihre Angebote zu erstellen.

In den Inseraten wurden die Interessenten aufgefordert, bis zu einem festgesetzten Termin ein verbindliches Kaufangebot zu erstellen und den unterfertigten Kaufvertrag unter Nennung des Kaufpreises in einem geschlossenen Kuvert mit der Aufschrift "Anbot für Wohnhaus ..." abzugeben. Weiters war über die Höhe des Kaufpreises eine Bankgarantie beizulegen. Angebote für mehrere Liegenschaften waren zulässig, doch war für jede Liegenschaft ein getrenntes Angebot abzugeben.

In den Einschaltungen befand sich weiters neben dem Termin der Angebotseröffnung der Hinweis, dass es sich WW vorbehielt, Angebote, die unter dem Marktwert liegen, nicht anzunehmen.

Durch die gewählte Vorgangsweise entstand für WW insoweit eine Selbstbindung, als der Bestbieter dadurch das Recht darauf erwarb, dass mit ihm zu den bekannt gegebenen Konditionen der Kaufvertrag abgeschlossen wird. Dies ergab sich aus § 861 ABGB und den vorvertraglichen Aufklärungs- und Sorgfaltspflichten.

Die Inserate für diese Häuser wurden lt. Auskunft von WW im "Amtsblatt der Stadt Wien" Nr. 27 vom 6. Juli 2000, im "Immobilienbazar" Nr. 572 vom 12. Juli 2000, im "Standard", im "Kurier" und in der "Presse" vom 8. Juli 2000, in der "Wiener Zeitung" vom 10. Juli 2000 und in der "Österreichischen Immobilienzeitung" geschaltet.

Die Objekte waren von WW intern durch den stellvertretenden Leiter, der auch gerichtlich beeideter und zertifizierter Sachverständiger für das Immobilienwesen war, geschätzt und der Verkehrswert als Mindestpreis festgelegt worden. Die Bekanntgabe dieser Mindestpreise an Interessenten erfolgte selbstverständlich nicht.

All jene Bieter, deren Angebote seitens WW nicht angenommen wurden, erhielten eine schriftliche Mitteilung über diese Tatsache, gleichzeitig wurden auch die Bankgarantien zurückgestellt.

Die Kaufverträge, die bei dieser Tranche abgeschlossen wurden, enthielten den Passus, dass im Falle einer Wohnungsaufgabe eines Mieters nach dem vereinbarten Zeitpunkt (15. Juni 2000) und Abschluss eines neuen Mietvertrages bei WW ein Betrag von 218,02 EUR/m² Nutzfläche an WW zu zahlen war. Diese Vereinbarung galt für ein Jahr ab der Übergabe des Objektes.

Weiters war zu bemerken, dass WW sich bei der Verkaufsabwicklung keines Treuhänders bediente und auch sämtliche Gerichtseingaben selbst durchführte.

Die in einigen Fällen aufgetretene Differenz zwischen dem jeweiligen Bestangebot bei der Angebotseröffnung und dem tatsächlich gezahlten Kaufpreis ergab sich dadurch, dass zwischen Angebotslegung und Abschluss des Kaufvertrages Wohnungen frei wurden. Durch Nachforderungen wurde diese berücksichtigt.

Für die sechs Häuser der ersten Tranche lagen bei der Angebotseröffnung am 2. Oktober 2000 19 Angebote vor.

4.2 Im Jahre 2000 wurden zehn Objekte - in der nachstehenden Übersicht nach Bezirken gereiht - seitens WW an die neuen Eigentümer übergeben, wovon die Objekte in Wien 14, 15, 16, 17 und 19 aus der ersten Verkaufstranche stammten. Das Haus 19, Rodlergasse 17, wurde nicht verkauft, sondern in der zweiten Verkaufstranche neuerlich angeboten und scheint daher in der nachfolgenden Aufstellung nicht auf. Die ebenfalls im Jahre 2000 übergebenen Objekte in Wien 1, 3 und 7 stammen aus der zweiten Verkaufstranche, die Häuser in Wien 22 wurden - ohne Bietersuche - an die jeweiligen Mieter verkauft.

Adresse	Käufer	Kaufpreis in EUR
1, Helferstorferstraße 6	H. Wohnungseigentum Liegenschaften Ges.m.b.H	1.969.433,81
3, Ungargasse 65	O.R. Ges.m.b.H	295.778,44
7, Lerchenfelder Straße 61	J.	460.673,10
14, Breitenseer Str.13	E.P. Immobilien Ges.m.b.H	442.141,52
15, Witzelsbergergasse 27	W. Immobilien GmbH&Co	251.448,01
16, Römergasse 61	O.R. Ges.m.b.H	182.481,49
17, Hernalser Hauptstr. 184	S. Immobilienveranlagung 2000 GmbH	290.691,34
19, Osterleitengasse 12	R.&R. GesmbH	450.571,57
22, Donaufelder Str. 243	S.	239.820,35
22, Erzherzog-Karl-Straße 169	V.	399.700,59

4.3 Das Objekt in der Breitenseer Straße wurde im Jahre 1990 im Zuge des U-Bahnbaues von der Stadt Wien gekauft. Es umfasste ein Büro, das als Baubüro für den U-Bahnbau verwendet wurde und nach Fertigstellung der U-Bahn seit 1. November 1999 leer stand.

Weiters umfasste dieses Objekt acht Wohnungen und eine Hausbesorgerwohnung. Insgesamt waren 1.150,19 m² Nutzfläche vorhanden. Der monatliche Hauptmietzins betrug 601,77 EUR, der zehnjährige Hauptmietzinssaldo betrug zum Stichtag 31. Dezember 1998 142.694,03 EUR.

Für dieses Objekt wurden drei Angebote gelegt, der Bestpreis von 442.141,52 EUR lag über dem geschätzten Verkehrswert von 440.359,57 EUR.

4.4 Das Objekt in der Witzelsbergergasse stand seit 1925 im Eigentum der Stadt Wien. Es umfasste ein Büro, zwei Lokale, 18 Wohnungen (wovon eine leer stand) und eine Hausbesorgerwohnung. Insgesamt waren 969 m² Nutzfläche vorhanden.

Der monatliche Hauptmietzins betrug 1.012,47 EUR, der zehnjährige Hauptmietzinssaldo war zum Stichtag 31. Dezember 1998 mit 27.172,53 EUR im Minus.

Für dieses Objekt wurden zwei Angebote gelegt, der Bestpreis betrug 247.087,64 EUR, der geschätzte Verkehrswert 227.592,71 EUR.

4.5 Das Objekt in der Römorgasse befand sich seit dem Jahre 1928 im Eigentum der Stadt Wien. Es umfasste vier Magazine (wovon eines leer stand), ein Lokal, 17 Wohnungen und eine Hausbesorgerwohnung. Insgesamt waren 1.069,06 m² Nutzfläche vorhanden. Der monatliche Hauptmietzins betrug 967,09 EUR, der zehnjährige Hauptmietzinssaldo betrug zum Stichtag 31. Dezember 1998 -107.092,66 EUR.

Für dieses Objekt wurde lediglich ein Angebot gelegt, wobei auch die geforderte Bankgarantie nicht beigebracht wurde. Der gebotene Kaufpreis betrug 87.207,40 EUR. Dieses Objekt mit einem geschätzten Verkehrswert von 163.513,88 EUR wurde daher zu diesem Zeitpunkt nicht verkauft, sondern mit der nachfolgenden (zweiten) Verkaufstranche neuerlich angeboten. Bei dieser wurden vier Angebote abgegeben, der gebotene Bestpreis lag nunmehr über dem geschätzten Verkehrswert.

4.6 Das Objekt in der Hernalser Hauptstraße stand seit 1975 im Eigentum der Stadt Wien. Es umfasste ein Magazin, ein Lokal, eine Werkstätte, 32 Wohnungen (wovon zwei leer standen). Insgesamt waren 1.474,32 m² Nutzfläche vorhanden. Der monatliche Hauptmietzins betrug 1.358,27 EUR, der zehnjährige Hauptmietzinssaldo betrug zum Stichtag -115.519,52 EUR.

Für dieses Objekt wurden zwei Angebote gelegt; dem Bestpreis von 290.691,34 EUR stand ein geschätzter Verkehrswert von 281.461,25 EUR gegenüber.

Aus den vom Grünen Klub dem Kontrollamt übermittelten Unterlagen ging hervor, dass dieses Objekt binnen kurzer Zeit weiter veräußert wurde. Durch diese Transaktion hätte die Käuferin einen Gewinn von 215.950,-- EUR erzielen können.

Hiezu war anzumerken, dass dieses Objekt - wie bereits angeführt - beim Verkauf einen negativen Hauptmietzinssaldo in der Höhe von rd. 115.500,-- EUR aufgewiesen hatte, den die Käuferin vertragsgemäß übernehmen musste. Berücksichtigt man, dass der Eigentümer im Zuge eines möglichen Verfahrens nach § 18 MRG die Summe der sich in den vorangegangenen zehn Kalenderjahren aufgelaufenen Mietzinsreserven oder Mietzinsabgänge zur Festsetzung des erforderlichen erhöhten Hauptmietzinses zu

Grunde zu legen hat, bedeutet dies bei einem Hauptmietzinspassivum, dass diese Summe zu den tatsächlichen Sanierungskosten für die Berechnung des erhöhten Hauptmietzinses hinzugerechnet und dem Eigentümer über den Verteilungszeitraum des Verfahrens, in der Regel zehn Jahre, refinanziert wird. D.h., ein Hauptmietzinspassivum kann bei der Wertfeststellung eines Objektes durchaus von Bedeutung sein. Die von WW erfolgte Wertfestlegung erfolgte jedoch - wie bei allen übrigen Objekten - nach der Verkehrswertmethode, die diesem Umstand weniger Bedeutung zumaß.

Weiters wurden nach dem Verkauf des Objektes sieben Wohnungen frei, für die zwar der vertraglich vereinbarte Betrag an WW zu leisten war, bei einer neuerlichen Veräußerung aber einen höheren Verkaufspreis erwarten lässt.

4.7 Das Objekt in der Osterleitengasse war seit dem Jahre 1941 im Eigentum der Stadt Wien. Es umfasste vier Wohnungen und hat eine Nutzfläche von 389 m². Der monatliche Hauptmietzins betrug 651,08 EUR, der zehnjährige Hauptmietzinssaldo betrug zum Stichtag 7.990,17 EUR.

Für dieses Objekt wurden zehn Angebote gelegt, der erzielte Bestpreis von 450.571,57 EUR lag deutlich über dem geschätzten Verkehrswert von 362.694,30 EUR.

4.8 Wie bereits erwähnt, wurden von WW auch Objekte verkauft, ohne eine Bietersuche durchzuführen. Dabei handelte es sich um Objekte, die entweder an einen der Mieter des Hauses, an Nachbarn oder an Interessenten verkauft wurden, die eine für WW glaubhafte Projektstrategie vorlegen konnten.

In all diesen Fällen traten die Käufer an WW heran und legten ein Angebot. Es lag jeweils ein Gutachten vor. Der erzielte Verkaufspreis lag in jedem Fall über dem im Gutachten festgestellten Wert bzw. in der für Schätzungen üblichen Bandbreite.

4.8.1 Das seit 1972 im Eigentum der Stadt Wien befindliche Einfamilienhaus in der Donaufelder Straße mit ca. 252 m² war ab dem Jahre 1978 zur Gänze an den späteren Käufer vermietet.

Im Jahre 2000 trat dieser mit seinem Kaufansuchen an WW heran. Im August 2000 nahm WW das Kaufansuchen nach Verhandlungen an und verkaufte das von der Magistratsabteilung 40 mit 218.018,50 EUR bewertete Objekt um 239.820,35 EUR.

4.8.2 Das Objekt in der Erzherzog-Karl-Straße stand seit 1912 im Eigentum der Stadt Wien und war Teil der Wohnsiedlung Stadlau, die von der S. Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft m.b.H. verwaltet wurde. Der spätere Käufer war seit 1978 Untermieter von Räumlichkeiten im Ausmaß von 1.500 m².

Bereits im Jahre 1997 war dieser mit einem Kaufansuchen an die Stadt Wien herangetreten. Die Magistratsabteilung 69 begann mit Verhandlungen, die von WW im Jahre 2000 zu einem Abschluss gebracht werden konnten.

Die Magistratsabteilung 40 hatte den Wert mit 384.221,27 EUR festgelegt, WW verkaufte das Objekt um 399.700,59 EUR. Weiters verpflichtete sich der Käufer, für sämtliche notwendige Teilungspläne die Kosten zu übernehmen.

5. Zweite Verkaufstranche von Wiener Wohnen

5.1 Die zweite Verkaufstranche von WW umfasste 13 Objekte, deren beabsichtigte Veräußerung am 8. November 2000 im "Immobilienbazar", am 9. November 2000 im "Amtsblatt der Stadt Wien", am 10. November 2000 in der "Österreichischen Immobilienzeitung", am 11. November 2000 in "Presse", "Kurier", "Standard" und im "Wirtschaftsblatt", am 13. November 2000 in der "Wiener Zeitung", am 14. November 2000 im "Wirtschaftsblatt" und am 15. November 2000 im "Standard" geschaltet war. Zusätzlich war diese Information im Internet "Wien Online" in der Zeit von 8. November bis zum 7. Dezember 2000 abrufbar.

Als wesentlicher Unterschied gegenüber den Inseraten der ersten Verkaufstranche war festzuhalten, dass nunmehr anstatt einer Bankgarantie auch eine unwiderrufliche Finanzierungszusage einer Bank vorgelegt werden konnte.

Die Objekte waren ebenfalls von WW intern durch den stellvertretenden Leiter geschätzt und der Verkehrswert als Mindestpreis festgelegt. Nur für das Objekt in Wien 12, Hetzendorfer Straße 79, war ein externes Gutachten einer allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen für das Immobilienwesen eingeholt worden. Eine Bekanntgabe des Mindestpreises an die Interessenten erfolgte nicht.

Für die 13 Häuser lag bei der Angebotseröffnung am 7. Dezember 2000 die hohe Zahl von 108 Angeboten vor.

Der Inhalt der Mappen war gegenüber der ersten Verkaufstranche insoweit überarbeitet worden, als auch ein Muster einer bis 28. Februar 2001 befristeten unwiderruflichen Finanzierungszusage beigelegt wurde.

Weiters lag den Mappen eine Treuhandvereinbarung mit einem von der Magistratsdirektion - Zivil- und Strafrecht namhaft gemachten und von WW bestellten Notar bei, der die Kaufabwicklung und Grundbuchgesuche durchführen sollte.

Die Kaufverträge der zweiten Tranche wurden insoweit überarbeitet, als eine Treuhandvereinbarung eingearbeitet war. Die Überweisung des Kaufpreises durch den Treuhänder an WW sollte erst dann erfolgen, sobald der Vertrag von beiden Vertragsparteien grundbuchsfähig unterfertigt war und eine lastenfreie Einverleibung des Eigentumsrechtes für die Käuferin im Grundbuch durch Vorliegen eines Beschlusses über die Anmerkung der Rangordnung für die beabsichtigte Veräußerung sowie einer allenfalls erforderlichen Genehmigung oder Bestätigung nach dem Wiener Ausländergrunderwerbsgesetz gewährleistet war. Weiters war ein Hinweis aufgenommen worden, dass bei Denkmälern, die lediglich kraft gesetzlicher Vermutung unter Denkmalschutz stehen (§ 2 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz), die freiwillige Ver-

äußerung der Bewilligung des Bundesdenkmalamtes bedurfte und eine Veräußerung ohne entsprechende Bewilligung nichts an einem bestehenden Denkmalschutz änderte. Der Antrag auf Genehmigung war vom Käufer zu stellen.

Der Vertragspunkt bezüglich der Nachzahlungsverpflichtung bei Freiwerden einer Wohnung in der Höhe von 218,02 EUR/m² Nutzfläche blieb aufrecht.

Alle jene Bieter, deren Angebote seitens WW nicht angenommen wurden, erhielten eine schriftliche Mitteilung über diese Tatsache, gleichzeitig wurden auch die Bankgarantien bzw. Finanzierungszusagen zurückgestellt.

Lt. Auskunft von WW waren bei der ersten und zweiten Verkaufstranche insgesamt 700 Informationsmappen angefordert worden, von diesen 700 potenziellen Interessenten legten 127 ein konkretes Angebot.

5.2 Im Jahre 2001 wurden die in der folgenden Übersicht enthaltenen 18 Häuser seitens WW an die neuen Eigentümer übergeben. Davon stammten acht Objekte aus der zweiten Tranche (vier weitere waren bereits im Jahre 2000 verkauft worden), das Objekt in Wien 3 wurde - wie die Häuser am Franziskanerplatz und in der Bäckerstraße - mit der dritten Tranche abgegeben. Das Objekt in Wien 14 wurde an den Mieter verkauft. Die Objekte am Bauernmarkt und die im 4. Bezirk gelegenen Häuser wurden von WW - wie das Objekt in Wien 14 - ohne Bietersuche verkauft und werden im vorliegenden Bericht gesondert abgehandelt.

Adresse	Käufer	Kaufpreis in EUR
1, Bauernmarkt 1	L. & Co GesmbH	3.778.987,38
1, Bauernmarkt 9	L. & Co GesmbH	3.488.296,04
1, Grünangergasse 8	Dr. W. GesmbH	888.425,40
1, Franziskanerplatz 5	F. Privatstiftung	4.941.752,72
1, Bäckerstraße 10	F. Privatstiftung	2.223.788,73
2, Lilienbrunnengasse 13 - 15	L. & Co GesmbH	1.206.369,05
2, Praterstraße 10	L. & Co GesmbH	588.649,96
2, Praterstraße 19	Familie R.	595.917,24
3, Hetzgasse 8	F. Privatstiftung	915.677,71

Adresse	Käufer	Kaufpreis in EUR
4, Margaretenstr.34	J. Liegenschaftsverwertung GesmbH	960.734,87
4, Margaretenstr.37	J. Liegenschaftsverwertung	383.712,56
4, Mühlgasse 21 - 25	J. Liegenschaftsverwertung	946.927,03
4, Mühlgasse 17 und 19	J. Liegenschaftsverwertung	585.016,32
9, Löblichgasse 11	R.	254.354,92
12, Aichholzgasse 50	M. OEG	406.967,87
12, Hetzendorfer Str. 79	T. Immobilien GmbH	1.989.233,52
14, Dehnergasse 15a	L.	312.493,19
19, Rodlergasse 17	S. Immobilien Development GmbH	94.474,68

5.3 Das Objekt in der Grünangergasse befand sich seit 1960 im Eigentum der Stadt Wien. Es umfasste ein Magazin, ein Lokal und elf Wohnungen. Insgesamt waren 1.128,29 m² Nutzfläche vorhanden. Der monatliche Hauptmietzins betrug 1.113,25 EUR, der zehnjährige Hauptmietzinssaldo war zum Stichtag 31. Dezember 1999 mit - 3.538,46 EUR negativ.

Für dieses Objekt wurden zwölf Angebote abgegeben, dem Bestpreis von 888.425,40 EUR stand ein geschätzter Verkehrswert von 879.341,29 EUR gegenüber.

Aus den vom Grünen Klub übermittelten Unterlagen ließ sich der Schluss ziehen, dieses Objekt sei an eine von der Stadt Wien bevorzugte Person ohne Ausschreibung verkauft worden. Wie die Prüfung ergab, wurde dieses Objekt im Zuge der zweiten Verkaufstranche an den Bestbieter verkauft, der um 150.650,79 EUR mehr als der nächstliegende Bieter geboten hatte. Wie aus den Unterlagen von WW hervorging, wollte der Bestbieter wenige Tage nach der Angebotseröffnung von seinem Angebot zurücktreten. Da WW auf dem Abschluss des Kaufvertrages bestand bzw. den Rücktritt nur mit einem Pönale akzeptiert hätte, wurde der Verkauf abgewickelt.

5.4 Das bereits im Jahre 2000 an den Käufer übergebene Objekt in Wien 1, Helferstorferstraße 6, stand seit dem Jahre 1941 im Eigentum der Stadt Wien. Es umfasste drei Lokale und acht Wohnungen. Insgesamt waren 1.831,40 m² Nutzfläche

vorhanden. Der monatliche Hauptmietzins betrug 3.084,95 EUR, der zehnjährige Hauptmietzinssaldo machte zum Stichtag 31. Dezember 1999 75.900,32 EUR aus.

Für dieses Objekt wurden 17 Angebote abgegeben, der Bestpreis von 1.969.433,81 EUR lag um rd. 18 % über dem geschätzten Verkehrswert von 1.671.475,20 EUR.

5.5 Das Objekt in der Lilienbrunnengasse stand seit 1993 im Eigentum der Stadt Wien. Es umfasste ein Magazin, drei Lokale, elf Büroräume und neun Wohnungen. Insgesamt waren 2.301,57 m² Nutzfläche vorhanden. Der monatliche Hauptmietzins betrug 5.865,73 EUR, der zehnjährige Hauptmietzinssaldo erreichte zum Stichtag 31. Dezember 1999 einen Betrag von 377.996,65 EUR.

Für dieses Objekt wurden sechs Angebote abgegeben, der Bestpreis von 1.206.369,05 EUR lag deutlich über dem geschätzten Verkehrswert von 690.391,92 EUR.

5.6 Das Objekt in der Praterstraße 10 befand sich seit 1923 im Eigentum der Stadt Wien. Es umfasste zwei Lokale und sechs Wohnungen. Insgesamt waren 951 m² Nutzfläche vorhanden. Der monatliche Hauptmietzins betrug 1.652,63 EUR, der zehnjährige Hauptmietzinssaldo lag zum Stichtag 31. Dezember 1999 bei 47.240,18 EUR.

Für dieses Objekt wurden elf Angebote abgegeben, einem Bestpreis von 588.649,96 EUR stand ein geschätzter Verkehrswert von 508.709,84 EUR gegenüber.

5.7 Das zweite Objekt in der Praterstraße stand seit 1926 im Eigentum der Stadt Wien. Es umfasste zwei Lokale und fünf Wohnungen. Insgesamt waren 742 m² Nutzfläche vorhanden. Der monatliche Hauptmietzins betrug 1.463,09 EUR, der zehnjährige Hauptmietzinssaldo zum Stichtag 31. Dezember 1999 95.981,70 EUR.

Für dieses Objekt wurden zwölf Angebote abgegeben, der Bestpreis von 595.917,24 EUR lag deutlich über dem geschätzten Verkehrswert von 290.691,34 EUR.

Aus den vom Grünen Klub dem Kontrollamt übermittelten Unterlagen ließ sich der Schluss ziehen, das Objekt sei ohne Ausschreibung zu einem günstigen Preis verkauft worden.

Hiezu war zu bemerken, dass zwischen dem geschätzten Verkehrswert und dem tatsächlich gebotenen Preis eine Differenz von 305.225,90 EUR lag. Das zweitbeste Angebot lag um 156.246,59 EUR über dem geschätzten Verkehrswert, insgesamt überstiegen sechs Angebote den Schätzwert. An diesem Objekt konnte man erkennen, in welcher Bandbreite sich bei entsprechender Nachfrage der Verkaufspreis bewegen kann.

5.8 Das ebenfalls 2001 übergebene Objekt in Wien 3, Ungargasse 65, stand seit 1998 im Eigentum der Stadt Wien. Es umfasste zwei Lokale, acht Wohnungen und eine Hausbesorgerwohnung. Insgesamt waren 920,80 m² Nutzfläche vorhanden. Der monatliche Hauptmietzins betrug 1.242,22 EUR, der zehnjährige Hauptmietzinssaldo wies zum Stichtag - 58.164,56 EUR auf.

Für dieses Objekt wurden acht Angebote abgegeben. Obwohl der Bestpreis von 290.691,34 EUR den geschätzten Verkehrswert von 294.324,98 EUR nicht erreichte, das Angebot aber innerhalb einer für Schätzungen üblichen Toleranzgrenze lag, erfolgte der Verkauf dennoch.

5.9 Das Objekt in der Hetzgasse befand sich seit 1929 im Eigentum der Stadt Wien. Es umfasste zwei Lokale (wovon eines leer stand), zwei ebenfalls leer stehende Magazine und 20 Wohnungen (davon elf Leerstehungen). Insgesamt waren 1.831,79 m² Nutzfläche vorhanden. Der monatliche Hauptmietzins betrug 890,06 EUR, der zehnjährige Hauptmietzinssaldo machte zum Stichtag 31. Dezember 1999 153.420,86 EUR aus.

Für dieses Objekt waren fünf Angebote abgegeben worden. Das Gebot des Bestbieters von 426.801,56 EUR konnte den geschätzten Verkehrswert von 508.709,84 EUR nicht erreichen. Dieses Objekt wurde daher nicht verkauft, sondern in der nachfolgenden

dritten Verkaufstranche gemeinsam mit dem Objekt 1, Franziskanerplatz 5, neuerlich angeboten und auch verkauft (s. Pkt. 6.2).

5.10 Das ebenfalls 2000 übergebene und seit 1863 im Eigentum der Stadt Wien stehende Objekt 7, Lerchenfelder Straße 61, umfasste ein Magazin, ein Atelier, 24 Wohnungen (eine davon leer) und eine Hausbesorgerwohnung. Insgesamt waren 1.576 m² Nutzfläche vorhanden. Der monatliche Hauptmietzins betrug 1.203,67 EUR, der zehnjährige Hauptmietzinssaldo zum Stichtag 31. Dezember 1999 16.639,70 EUR.

Für dieses Objekt wurden sieben Angebote abgegeben. Der Bestpreis von 446.937,39 EUR lag nahe dem geschätzten Verkehrswert von 436.037,01 EUR.

5.11 Das Objekt in der Löblichgasse befand sich seit dem Jahre 1965 im Eigentum der Stadt Wien. Es umfasste ein Magazin und zwölf Wohnungen. Insgesamt waren 595,39 m² Nutzfläche vorhanden. Der monatliche Hauptmietzins betrug 569,05 EUR, der zehnjährige Hauptmietzinssaldo war zum Stichtag 31. Dezember 1999 mit 18.732,73 EUR negativ.

Für dieses Objekt wurden acht Angebote abgegeben. Auch hier lag der Bestpreis von 254.354,92 EUR über dem geschätzten Verkehrswert von 218.018,50 EUR.

5.12 Das Objekt in der Aichholzgasse stand seit 1929 im Eigentum der Stadt Wien. Es umfasste ein Magazin, drei Lokale (eines davon leer) und 13 Wohnungen. Insgesamt waren 1.272,47 m² Nutzfläche vorhanden. Der monatliche Hauptmietzins betrug 1.871 EUR, der zehnjährige Hauptmietzinssaldo machte zum Stichtag 31. Dezember 1999 6.376,71 EUR aus.

Für dieses Objekt wurden sieben Angebote abgegeben, wobei zwei Angebote bei einem geschätzten Verkehrswert von 381.532,38 EUR denselben Bestpreis in der Höhe von 399.700,59 EUR (5,50 Mio.S) aufwiesen. In diesem Fall wurden die Bieter mit dem Höchstangebot eingeladen, das von ihnen gestellte Angebot zu verbessern, wovon nur ein Bieter Gebrauch machte und das Angebot auf 406.967,87 EUR erhöhte.

5.13 Das Objekt in der Hetzendorfer Straße - seit 1989 im Eigentum der Stadt Wien - umfasste sechs Magazine, sechs Lokale, einen Geräteraum, 26 Garagen, eine Werkstätte, 39 Wohnungen und eine Hausbesorgerwohnung. Insgesamt waren 4.923,60 m² Nutzfläche vorhanden. Der monatliche Hauptmietzins betrug 8.322,55 EUR, der zehnjährige Hauptmietzinssaldo lag bei 244.283,34 EUR.

Für dieses Objekt wurden vier Angebote abgegeben. Der Bestpreis von 1.962.166,50 EUR konnte den mithilfe eines externen Gutachtens geschätzten Verkehrswert von 1.983.968,37 EUR nicht erreichen. Da der angebotene Wert aber innerhalb einer für Schätzungen üblichen Toleranzgrenze lag, erfolgte der Verkauf dennoch.

5.14 Das Objekt in der Rodlergasse stand seit 1947 im Eigentum der Stadt Wien. Es umfasste vier Wohnungen und hatte eine Nutzfläche von 213 m². Der monatliche Hauptmietzins betrug 284,80 EUR, der zehnjährige Hauptmietzinssaldo war zum Stichtag 31. Dezember 1998 mit -30.635,78 EUR negativ.

Für dieses Objekt wurde lediglich ein Angebot gelegt, wobei die geforderte Bankgarantie über die Kaufsumme nicht beigebracht wurde. Da das Angebot von 29.069,13 EUR weit unter dem geschätzten Verkehrswert von 90.841,04 EUR lag, wurde dieses Objekt zu diesem Zeitpunkt nicht verkauft, sondern im Rahmen der zweiten Verkaufstranche angeboten.

Bei der zweiten Verkaufstranche wurden sieben Angebote abgegeben. Der Verkaufspreis lag mit 94.474,68 EUR nunmehr über dem geschätzten Verkehrswert und betrug das Dreifache des bei den ursprünglichen Verkaufsbemühungen abgegebenen Angebotes.

5.15 Das 1.618 m² umfassende Objekt in der Dehnegasse stand seit 1967 im Eigentum der Stadt Wien. Bereits im Jahre 1994 wurde erstmalig von einem der Mieter dieses Hauses der Wunsch geäußert, das Objekt zu erwerben.

Konkrete Verkaufsverhandlungen wurden erst ab dem Jahre 1997 von der Magistratsabteilung 69 mit beiden Mietern des Objektes geführt. WW führte diese zu Ende und konnte im Jahre 2001 mit einem Mieter einen Verkaufsabschluss erreichen. Die Magistratsabteilung 40 hatte einen Verkehrswert von 239.820,35 EUR ermittelt, WW konnte mit 312.493,19 EUR einen um rd. 30 % höheren Verkaufspreis erzielen.

6. Dritte Verkaufstranche von Wiener Wohnen

6.1 Die beabsichtigte Veräußerung von drei Objekten wurde am 8. November 2001 im "Amtsblatt der Stadt Wien", am 10. November 2001 in der "Österreichischen Immobilienzeitung" sowie in den Printmedien "Presse", "Kurier", "Standard" und "Wirtschaftsblatt", am 12. November 2001 in der "Wiener Zeitung" und am 14. November 2001 im "Immobilienbazar" geschaltet.

Als wesentlicher Unterschied gegenüber der Vorgehensweise anlässlich der zweiten Verkaufstranche war festzuhalten, dass nunmehr ausführlich auf die Rahmenbedingungen eingegangen wurde. So hatte die Bankgarantie nicht nur die Höhe des Kaufpreises, sondern alle mit diesem Kauf anfallenden Nebenkosten (4,5 % der Kaufsumme) zu umfassen. Weiters war die Bankgarantie von den satzungsgemäß zur Vertretung nach außen berufenen Organen der Kreditunternehmung in vertretungsberechtigter Anzahl zu unterfertigen. Eine allfällige Handlungsvollmacht war beizulegen.

Weiters wurde ausdrücklich festgehalten, dass ein vollständig gelegtes Angebot für den Angebotsleger verbindlich war, aber kein Rechtsanspruch auf die Annahme des Angebotes durch WW bestand. Zuletzt wurde darauf hingewiesen, dass die Bankgarantie gezogen werden würde, wenn bis zu einem festgesetzten Termin die grundbuchsfähige Unterfertigung nicht eingelangt war.

In die Mappen wurde ein Informationsblatt aufgenommen, in dem eine Kontaktperson für eine Besichtigung der Liegenschaft genannt wurde.

Die Treuhandvereinbarung war nunmehr bereits im Kaufvertrag berücksichtigt.

Weiters war im Falle einer Wohnungsaufgabe eines Mieters bei dem Objekt in Wien 3, Hetzgasse 8, ein Betrag von 218,02 EUR/m² Nutzfläche und ein solcher von 508,71 EUR/m² bei den beiden anderen Objekten an WW zu zahlen. Diese Vereinbarung galt wieder ein Jahr ab der Übergabe des Objektes.

Erstmals konnten zwei Objekte, nämlich jenes am Franziskanerplatz und jenes in der Hetzgasse, nur gemeinsam erworben werden. Für die beiden Objekte im ersten Bezirk lag ein externes Gutachten einer allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen für das Immobilienwesen vor, für das Objekt in der Hetzgasse die interne Schätzung von WW aus der zweiten Tranche.

Für diese Objekte gab es 148 Interessenten, bei der Angebotseröffnung am 30. November 2001 lagen 22 Angebote vor, wobei ein Angebot sich lediglich auf das Objekt in der Hetzgasse bezog und daher in weiterer Folge nicht berücksichtigt wurde.

6.2 Das Objekt am Franziskanerplatz befand sich seit 1909 im Eigentum der Stadt Wien. Es umfasste ein Büro, vier Lokale, zwei Magazine, 23 Wohnungen (eine davon leer stehend) und eine ebenfalls leer stehende Hausbesorgerwohnung. Insgesamt waren 3.530,25 m² Nutzfläche vorhanden. Der monatliche Hauptmietzins betrug 7.177,11 EUR, der zehnjährige Hauptmietzinssaldo zum Stichtag 31. Dezember 2000 342.568,85 EUR.

Das Objekt in der Hetzgasse stand seit 1929 im Eigentum der Stadt Wien. Es umfasste - wie bereits unter Pkt. 5.9 beschrieben - zwei Lokale (davon eines leer stehend), zwei ebenfalls leer stehende Magazine und 20 Wohnungen, von denen insgesamt elf leer standen. Insgesamt waren 1.831,79 m² Nutzfläche vorhanden. Der monatliche Hauptmietzins war auf 916,36 EUR, der zehnjährige Hauptmietzinssaldo zum Stichtag 31. Dezember 2000 auf 245.245,86 EUR gestiegen.

Für die im Paket angebotenen Häuser wurden sieben Angebote gelegt (insgesamt also 15). Der Bestpreis für beide Objekte lag mit 5.857.430,43 EUR über dem geschätzten Verkehrswert von 5.403.007,10 EUR.

6.3 Das Objekt in der Bäckerstraße war seit dem Jahre 1914 im Eigentum der Stadt Wien. Es umfasste ein Büro, vier Lokale, vier Magazine und elf Wohnungen, wovon eine leer stand. Insgesamt waren 1.336,04 m² Nutzfläche vorhanden. Der monatliche Hauptmietzins betrug 2.066,99 EUR, der zehnjährige Hauptmietzinssaldo wies zum Stichtag 31. Dezember 2000 ein Minus von 12.227,87 EUR auf.

Für das Objekt wurden sieben Angebote gelegt. Der Bestpreis von 2.223.788,70 EUR lag um rd. 14 % über dem lt. externem Gutachten geschätzten Verkehrswert von 1.948.940,07 EUR.

7. Verkäufe ohne vorhergehende Bietersuche

7.1 Die nachfolgenden sieben Objekte wurden von WW verkauft, ohne eine Bietersuche durchgeführt zu haben.

7.2 Im Februar 2001 trat der spätere Käufer zweier Objekte mit einem Kaufansuchen an WW heran und führte dazu aus, dass er die beiden Objekte erwerben möchte, um ein Projekt zu realisieren. WW trat daraufhin in Verhandlung und führte diese auch zu einem Abschluss.

Das Objekt in Wien 1, Bauernmarkt 1, befand sich seit dem Jahre 1941 im Eigentum der Stadt Wien. Es umfasste neun Lokale, drei Magazine, zwei Werkstätten, zwei Büros und 21 Wohnungen (davon eine leer stehend). Insgesamt waren 3.116,81 m² Nutzfläche vorhanden. Der monatliche Hauptmietzins betrug 7.067,73 EUR, der zehnjährige Hauptmietzinssaldo machte zum Stichtag 31. Dezember 1999 178.633,91 EUR aus.

Der Wert des Gebäudes betrug lt. externem Gutachten 3.728.697,78 EUR, verkauft wurde dieses Objekt über dem Schätzwert, u.zw. um 3.778.987,38 EUR.

Das zweite Objekt in Wien 1, Bauernmarkt 9, stand seit dem Jahre 1953 im Eigentum der Stadt Wien. Es umfasste zehn Lokale, zwölf Magazine (eines davon leer stehend), sieben Büros, 43 Wohnungen und eine Hausbesorgerwohnung. Insgesamt waren 3.594 m² Nutzfläche vorhanden. Der monatliche Hauptmietzins betrug 8.646,12 EUR,

der zehnjährige Hauptmietzinssaldo zum Stichtag 31. Dezember 1999 wies 388.969,70 EUR auf.

Der Wert des Gebäudes betrug lt. externem Gutachten 3.536.260,11 EUR; dieser lag über dem Verkaufspreis des Objektes von 3.488.296,04 EUR. Da die zwei Liegenschaften zusammen verkauft wurden, lag der insgesamt geleistete Kaufpreis knapp über dem in den externen Gutachten aufscheinenden Schätzwerten.

7.3 Bereits im Jahre 2000 bekundete der spätere Käufer der Liegenschaften in Wien 4, Mühlgasse 17 und 19, sein Interesse am Erwerb dieser Objekte. Aus den Unterlagen von WW ging hervor, dass er als Nachbar dieser Liegenschaft eingeladen wurde, ein Angebot zu legen, wobei es sich um eine sehr weite Auslegung des Begriffes der Nachbarschaft handelte, weil sich - wie aus den Unterlagen ersichtlich war - die Nachbarschaft von einem Objekt ableitete, das ca. 250 m entfernt liegen soll. Seitens des Kontrollamtes konnte die tatsächliche Nachbarschaft jedenfalls nicht verifiziert werden.

7.3.1 Das Objekt in Wien 4, Mühlgasse 17, stand seit 1972 im Eigentum der Stadt Wien. Es umfasste zwei Lokale (eines davon steht leer), zwei Magazine und elf Wohnungen. Insgesamt waren 965 m² Nutzfläche vorhanden. Der monatliche Hauptmietzins betrug 967,79 EUR, der zehnjährige Hauptmietzinssaldo wies zum Stichtag 31. Dezember 1999 ein Minus von 82.369,97 EUR auf.

7.3.2 Das Objekt in Wien 4, Mühlgasse 19, befand sich seit 1978 im Eigentum der Stadt Wien. Es umfasste ein Lokal, drei Magazine, zwei Werkstätten, ein Atelier und 16 Wohnungen mit insgesamt 1.182,93 m² Nutzfläche. Der monatliche Hauptmietzins lag bei 1.152,99 EUR, der zehnjährige Hauptmietzinssaldo zum Stichtag 31. Dezember 1999 war mit 132.134,29 EUR ebenfalls negativ.

Die beiden Objekte wurden gemeinsam verkauft. Der Wert der Gebäude betrug lt. externem Gutachten 577.022,30 EUR, verkauft wurden die beiden Objekte mit 585.016,32 EUR über dem Schätzwert.

7.4 Auch die nachfolgenden drei Objekte wurden im Paket verkauft. Der spätere Käufer trat im Juli 2001 an WW heran und bekundete seine Kaufabsicht. Da er bereits Eigentümer einer benachbarten Liegenschaft war, trat WW in Verkaufsverhandlungen ein und brachte diese auch zu einem Abschluss.

7.4.1 Das sich seit 1976 im Eigentum der Stadt Wien befindliche Objekt in Wien 4, Margaretenstraße 34, umfasste ein Lokal, ein Magazin, eine - leer stehende - Ordination und 19 Wohnungen. Insgesamt sind 2.130,21 m² Nutzfläche vorhanden. Der monatliche Hauptmietzins machte 3.420,66 EUR aus, der zehnjährige Hauptmietzinssaldo betrug zum Stichtag 31. Dezember 2000 -115.987,51 EUR.

Der Wert des Gebäudes betrug lt. externem Gutachten 959.281,41 EUR, verkauft wurde dieses Objekt mit 960.734,87 EUR knapp über dem Schätzwert.

7.4.2 Das Objekt in Wien 4, Margaretenstraße 37, stand seit 1972 im Eigentum der Stadt Wien. Es umfasste ein Lokal, ein Büro und vier Wohnungen. Insgesamt waren 552,65 m² Nutzfläche vorhanden. Der monatliche Hauptmietzins betrug 2.332,95 EUR und der zehnjährige Hauptmietzinssaldo zum Stichtag 31. Dezember 2000 50.175,68 EUR.

Das Objekt wies lt. externem Gutachten einen Schätzwert von 385.166,02 EUR auf, der knapp über dem Verkaufspreis von 383.712,56 EUR lag.

7.4.3 Das Objekt 4, Mühlgasse 21 - 25, war seit 1975 im Eigentum der Stadt Wien. Es umfasste drei Lokale, ein Magazin, einen unvermieteten Hobbyraum, 17 Wohnungen und eine Hausbesorgerwohnung. Insgesamt waren 1.739,24 m² Nutzfläche vorhanden. Der monatliche Hauptmietzins betrug 5.512,17 EUR, der zehnjährige Hauptmietzinssaldo lag zum Stichtag 31. Dezember 2000 bei 90.773,41 EUR.

Der Wert des Gebäudes betrug lt. externem Gutachten 925.125,18 EUR, verkauft wurde dieses Objekt um 946.927,03 EUR.

Da die drei Liegenschaften im Paket verkauft wurden, lagen die Verkaufspreise der Objekte insgesamt gesehen über der Summe der Schätzwerte.

8. Beurteilung durch das Kontrollamt

8.1 WW hatte mit dem Verkauf von Objekten vorerst keine unmittelbaren Erfahrungen und konnte lediglich auf jene der Magistratsabteilung 69 zurückgreifen. Durch die öffentliche Anbietung der Verkaufsobjekte in einschlägigen Fachzeitschriften und in gängigen Tageszeitungen war aber eine wesentlich größere Reichweite garantiert. Weiters musste WW den Bieterkreis nicht einschränken.

Durch das Angebot von WW an die Mieter, jederzeit in eine gleichwertige Gemeindefwohnung übersiedeln zu können und die Tatsache, dass der Schutz des Mietrechtsgesetzes aufrecht blieb, wäre es auch nicht sinnvoll gewesen, sich potenzieller Interessenten zu begeben. Dies wäre durch das gewählte Verkaufsverfahren und die damit verbundene Bindung von WW rechtlich auch gar nicht möglich gewesen.

Bis zum Abschluss der Prüfung machten lediglich 25 Mieter vom Angebot der Übersiedlung Gebrauch. Bei dem Objekt in Wien 17, Hernalser Hauptstraße 184, waren es vorwiegend Mieter von Kategorie D-Wohnungen, die übersiedelten. Für einige Mieter des Hauses in Wien 4, Mühlgasse 17 und 19, dürfte auch ein laufendes Verfahren nach § 18 MRG mitentscheidend für einen Wohnungswechsel gewesen sein.

8.2 In den Unterlagen des Grünen Klubs wurde auf die so genannten "Spekulationshauslisten" hingewiesen. Hierbei handelte es sich um Angaben in einem Tätigkeitsbericht der mobilen Gebietsbetreuungen der Stadt Wien, in welchem jene Fälle aufschienen, in denen die Gebietsbetreuungen vermittelnd tätig wurden, wie z.B. Hilfestellungen bei fehlerhaften Betriebskostenabrechnungen oder Unterstützungen in Schlichtungsstellenverfahren. So schien u.a. auch WW in dieser Liste auf. Aus der Sicht des Kontrollamtes waren diese Unterlagen nicht geeignet, um Interessenten von der Abgabe eines verbindlichen Kaufangebotes auszuschließen.

An dieser Stelle war anzumerken, dass WW gegenüber einem Käufer festgehalten hat, bei künftigen Veräußerungen von Objekten die bisher mit ihm gewonnenen (negativen) Erfahrungen einfließen zu lassen. Da ein konkreter Anlass vorlag, war dies nach Ansicht des Kontrollamtes als zielführend anzusehen.

8.3 Im Gegensatz zur Magistratsabteilung 69 langten bei den öffentlich angebotenen Objekten immer mehrere Angebote - durchschnittlich fünf bis sechs pro Objekt - ein. Für ein Objekt wurden sogar 17 Angebote gelegt. Bemerkenswert war, dass rd. 30 % aller Angebote über den geschätzten Verkehrswerten lagen.

8.4 Bei den Verkäufen ohne Bietersuche wurde jedes der auf diese Weise verkaufte Objekt zwar annähernd zu dem festgestellten Schätzwert abgegeben, es war jedoch nicht auszuschließen, dass bei einem größeren Bieterkreis ein höherer Erlös zu erzielen gewesen wäre.

Verkäufe ohne Bietersuche sollten nach Meinung des Kontrollamtes daher Ausnahmen darstellen und nur im Falle von Einfamilien- bzw. Reihenhäusern (bei größeren Bauten gegebenenfalls an Mietergemeinschaften) erfolgen.

8.5 Aus den vom Grünen Klub erhaltenen Informationen ging hervor, dass einige Objekte nach relativ kurzer Zeit weiterveräußert und dabei zum Teil hohe Gewinne erzielt wurden. In diesem Zusammenhang wird auf die im Pkt. 4.6 des vorliegenden Berichtes getroffenen Ausführungen verwiesen.

Das Kontrollamt empfahl zu überlegen, ob bei künftigen Verkäufen eine Besserungsklausel in die Verträge aufgenommen werden sollte. Dadurch müsste sich der Käufer verpflichten, im Falle einer Weiterveräußerung innerhalb eines festgelegten Zeitraumes einen vereinbarten Betrag an WW zu leisten. Weiter gehende Vereinbarungen, wie z.B. ein befristetes Verkaufsverbot oder die Verpflichtung, ein Haus nicht in Wohnungseigentum umzuwandeln, erschienen nicht zielführend, weil dadurch nicht auszuschließen war, dass eine Veräußerung erschwert oder ein geringerer Erlös erzielt werden würde.

8.6 Bezüglich der Mitteilung von anstehenden Verkäufen empfahl das Kontrollamt, die betroffenen Mieter schriftlich zu verständigen und nicht ausschließlich die Form des Stiegenhausanschlages zu wählen. Nach Meinung des Kontrollamtes sollte nämlich jeder Mieter diese für ihn wichtige Information persönlich und im Vorhinein erhalten.

Stellungnahme der Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen":

WW nimmt die Ausführungen des Kontrollamtes zur Kenntnis und wird nochmals prüfen, ob bei künftigen Verkäufen eine Besserungsklausel in die Verträge aufgenommen werden sollte und ob die betroffenen Mieter auch schriftlich von anstehenden Verkäufen verständigt werden sollten.