

MAG.^A ELKE HANEL-TORSCH

AMTSFÜHRENDE STADTRÄTIN FÜR
WOHNEN, WOHNBAU,
STADTERNEUERUNG UND FRAUEN
VON WIEN

Herr Abgeordneter
Georg Prack, BA

GRÜNE Klub

PGL – 316065-2026-KGR/LF

Wien, 28. April 2026

Anfrage des Abgeordneten
Georg Prack, BA betreffend Aufsicht über
gemeinnützige Bauvereinigungen in Wien

Sehr geehrter Herr Abgeordneter!

Bezugnehmend auf Ihre schriftliche Anfrage betreffend „Aufsicht über gemeinnützige Bauvereinigungen in Wien“ kann ich Ihnen Folgendes mitteilen:

Ad 1)

Derzeit stehen drei Vollzeitäquivalente der Aufsichtsbehörde des Landes Wien über die Gemeinnützigen Bauvereinigungen zur Verfügung.

Ad 2)

Folgende standardisierten Prüfschritte werden bei der Aufsicht angewandt:

Prüfung von Jahresabschlüssen und Lageberichten sowie Protokollen von Versammlungen; Überwachung der gesetzlichen Prüfungen; Erteilung von Aufträgen zu außerordentlichen Prüfungen; Einholung von Stellungnahmen zu den Prüfungsberichten sowie zu einzelnen Geschäftsfällen; Anordnung zur Abstellung von Mängeln; Einsichtnahme in Geschäftsunterlagen der Bauvereinigungen; Bearbeitung von Anträgen auf Anerkennung der Gemeinnützigkeit, Bearbeitung von Anträgen auf Feststellung, ob bestimmte Geschäfte in den Geschäftskreis einer gemeinnützigen Bauvereinigung fallen oder nicht; Gewährung von Ausnahmegenehmigungen und Baupausen; Bearbeitung von Anträgen auf Zustimmung zum Erwerb von Anteilen an einer gemeinnützigen Bauvereinigung; Bearbeitung von Anträgen auf Fusionierungen und Sitzverlegungen; Ausstellung von Gemeinnützigkeitsbestätigungen; Bearbeitungen von Beschwerden allgemeinrechtlicher Art in Bezug auf das WGG; Bearbeitung diverser Anfragen betreffend das WGG; Durchführung von Besprechungen und mündlichen Verhandlungen betreffend aufsichtsbehördlicher Angelegenheiten; Teilnahme an General-, Gesellschafter- und Hauptversammlungen gemeinnütziger Bauvereinigungen; Teilnahme an den

Schlussbesprechungen der Revisionsverbände über die gesetzlichen Prüfungen sowie Teilnahme an weiteren Besprechungen und Versammlungen der Revisionsverbände; Korrespondenz mit gemeinnützigen Bauvereinigungen, mit den Revisionsverbänden, mit dem Finanzamt für Großbetriebe, mit dem Bundesministerium für Wirtschaft, Energie und Tourismus, mit Förderungsstellen und Aufsichtsbehörden der anderen Bundesländer, mit Notar*innen und Rechtsanwalt*innen, mit Beschwerdeführer*innen in Sachen Aufsichtsbeschwerden etc.

Ad 3)

In den Jahren 2015 bis 2025 wurden insgesamt 559 regelmäßige gesetzliche Prüfungen durch den jeweils zuständigen Revisionsverband durchgeführt.

Ein Regierungskommissär gemäß § 30 Abs. 1 Z 1 WGG wurde bis dato bei zwei Bauvereinigungen bestellt: bei der WOHNBAUVEREINIGUNG GFW (siehe Punkt 4) und bei der Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft KRIEGERHEIMSTÄTTEN.

Zusätzlich zu den im Punkt 4 ausführlich geschilderten Fällen wurden bei folgenden Bauvereinigungen Mängel bei den gesetzlichen Prüfungen festgestellt:

Bei der NEUSIEDLER Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft wurden vom Österreichischen Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen – Revisionsverband im Prüfungsbericht vom 17.1.2017 betreffend das Geschäftsjahr 2015 folgende Mängel festgestellt: Die Wirtschaftlichkeit war in den Gebahrungsbereichen der Bauverwaltung und der Hausverwaltung in hohem Ausmaß nicht gegeben, die in hohem Maße nicht gedeckten Verwaltungskosten beeinträchtigten die Ertragslage erheblich und die Vermögens- und Kapitalanlage war weder geordnet noch gesichert. Durch Realisierung eines sich über mehrere Jahre erstreckenden Sanierungsprozesses (Verkauf von unbebauten Liegenschaften, Abbau von Leerwohnungen, Reduzierung des Personalstandes, Betreuung durch eine andere gemeinnützige Bauvereinigung etc.) hat die NEUSIEDLER – stets in Absprache mit dem Österreichischen Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen – Revisionsverband und der Aufsichtsbehörde – die Mängel bis zum Jahr 2019 beseitigt.

Bei der Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft KRIEGERHEIMSTÄTTEN wurde vom Österreichischen Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen – Revisionsverband im Prüfungsbericht vom 9.10.2025 betreffend das Geschäftsjahr 2022 folgender Mangel festgestellt: Der Vorstand und der Aufsichtsrat haben mit ihren Beschlüssen über die Zahlungen von Bauverwaltungs- und Verkaufsprovisionen gegen §§ 23 Abs 1 und 26 Abs 1 WGG sowie § 2 Abs 1 GRVO und gegen § 19 (1) der Satzung verstoßen. Verletzt wurde darüber hinaus auch die Bestimmung § 19 Abs 5 der Satzung, die es ausdrücklich verbietet, von der Genossenschaft verrechnete Beträge zur administrativen Abwicklung der Bauverwaltung (Bauverwaltungskosten), die der Genossenschaft für deren Verwaltungsaufwand zuzuführen sind, an Vorstände oder Aufsichtsräte auszubezahlen. Die Aufsichtsbehörde hat diesbezüglich umgehend ein Mängelbhebungsverfahren eingeleitet, welches derzeit noch nicht abgeschlossen ist. Zusätzlich wurde ein Regierungskommissär bestellt, um etwaige weitere wirtschaftliche Schäden oder finanzielle Verluste hintanzuhalten.

Ad 4)

Seit 2015 wurden sieben Sonderprüfungen durch den jeweils zuständigen Revisionsverband und eine Sonderprüfung durch einen privaten Sachverständigen durchgeführt.

Im Jahr 2017 erhielt die Aufsichtsbehörde Kenntnis davon, dass bei der WOHNBAUVEREINIGUNG DER GEWERKSCHAFT ÖFFENTLICHER DIENST (2018 umbenannt in WOHNBAUVEREINIGUNG

GFW Gemeinnützige GmbH) ein indirekter Eigentümerwechsel stattgefunden hat. Ein Antrag gem. § 10a WGG wurde nicht eingebracht, da umstritten war, ob dieser indirekte Eigentümerwechsel überhaupt zustimmungspflichtig war. Da Bedenken gegen den neuen Eigentümer bestanden, wurde der Österreichische Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen – Revisionsverband mit einer außerordentlichen Prüfung beauftragt. Da aus dieser Rechtsunsicherheit heraus nicht auszuschließen war, dass der WBV-GFW möglicherweise ein wirtschaftlicher Schaden erwachsen könnte, wurde mit Bescheid vom 15.10.2019 ein Regierungskommissär gemäß § 30 Abs. 1 Z 1 WGG in der Fassung WGG-Novelle 2019 bestellt (und mit Bescheid vom 9.12.2020 und 16.11.2021 um jeweils ein weiteres Jahr verlängert, letztmalig ist der Regierungskommissär bis 14.12.2022 bestellt worden). Das ÖSW ist seit 22.10.2022 im Firmenbuch als 100 % Gesellschafterin der GFW Holding eingetragen. Im Juni 2023 wurde eine Anteilsübertragung in der Höhe von 15% von der GFW Holding auf die Gemeinnützige Bauvereinigung WOHNUNGSEIGENTUM (Konzerntochter des ÖSW) von der Wiener Landesregierung genehmigt. Ebenfalls wurde im Juni 2023 eine Verschmelzung der GFW Holding auf ÖSW von der Wiener Landesregierung genehmigt. Dadurch besteht nun eine Direktbeteiligung von zwei Gemeinnützigen Bauvereinigungen an der WBV-GFW, was im Sinne der Gemeinnützigkeit ist und von der Aufsicht daher zu begrüßen ist.

Der Österreichische Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen – Revisionsverband hat bei der Gemeinnützige Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft SCHÖNES WOHNEN im gesetzlichen Prüfungsbericht vom 9.5.2022 betreffend das Geschäftsjahr 2019 zwölf Sachverhalte (sowie im Prüfungsbericht vom 22.2.2023 betreffend das Geschäftsjahr 2020 neun Sachverhalte) festgestellt, die zu einer mangelhaften Gebarung führen. Eine interne Überprüfung der Aufsichtsbehörde und eine im Jahr 2022 beauftragte Sonderprüfung durch einen privaten Sachverständigen konnte den Verdacht des zuvor zuständigen Österreichischen Verbandes gemeinnütziger Bauvereinigungen – Revisionsverband auf eine mangelhafte Gebarung nicht bestätigen, sodass diesbezüglich keine weiteren aufsichtsbehördlichen Maßnahmen zu ergreifen waren.

Bei der Gemeinnützigen Bau-, Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft AUFBAU wurde der Gebarungsvermerk im Jahr 2021 eingeschränkt erteilt, weil die Höhe des Bezugs des Obmanns einen Mangel im Prüfbericht 2020 vom 6.12.2021 darstellt. Hierbei wurde eine Sonderprüfung beauftragt. Das aktuelle diesbezügliche aufsichtsbehördliche Verfahren ist bis zur vorhergehenden Klärung vor einem ordentlichen Gericht unterbrochen.

Im Jahr 2024 wurden bei vier gemeinnützigen Bauvereinigungen (WOHNBAUVEREINIGUNG GFW, FRIEDEN, BWS, ÖSTERREICHISCHES SIEDLUNGSWERK) aufgrund von Zeitungsberichten im Zusammenhang mit Grundstücksankäufen außerordentliche Prüfungen durch den Österreichischen Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen – Revisionsverband beauftragt. Da jedoch in den diesbezüglichen Prüfungsberichten keine Mängel aufgezeigt wurden, waren diesbezüglich auch keine weiteren aufsichtsbehördlichen Maßnahmen zu ergreifen.

Bei der regelmäßigen gesetzlichen Prüfung des Geschäftsjahres 2024 der Gemeinnützigen Wohnungsgenossenschaft WIEN-NORDWEST wurden Beanstandungen hinsichtlich der wirtschaftlichen Lage der Genossenschaft festgestellt. Im Rahmen des laufenden (und noch nicht abgeschlossenen) Verfahrens wurde u.a. eine Sonderprüfung beauftragt.

Ad 5)

In den Jahren 2015 bis 2025 sind insgesamt 85 Beschwerden/Anzeigen/Anfragen bei der Aufsichtsbehörde eingelangt. Ein Großteil der eingelangten Beschwerden betrifft insb. zivilrechtliche Angelegenheiten oder subjektive Unmutsäußerungen. Hierbei fungiert die

Aufsichtsbehörde als bürger*innennahe Vermittlungsstelle und versucht, unbürokratisch Lösungen herbeizuführen. Eine aufsichtsbehördliche Kompetenz im engeren Sinne besteht in den allermeisten Fällen nicht.

Ad 6)

Der jeweils zuständige Revisionsverband führt jährlich eine umfassende Prüfung der gemeinnützigen Bauvereinigungen durch. Diese beinhaltet eine Abschlussprüfung, eine Gebarungsprüfung sowie die Kontrolle der Einhaltung der Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG).

Das Amt der Wiener Landesregierung berücksichtigt die Feststellungen aus den Prüfberichten des Revisionsverbandes im Rahmen seiner Aufsicht und zieht diese bei der Beurteilung der weiteren Vorgangsweise heran. Bei in den Prüfberichten festgestellten Beanstandungen oder Mängeln werden von den betroffenen gemeinnützigen Bauvereinigungen entsprechende Stellungnahmen eingeholt; gleiches gilt im Anlassfall auch bei eingebrachten Aufsichtsbeschwerden. Unabhängig davon werden bei eigenen Wahrnehmungen oder bei Hinweisen auf Unregelmäßigkeiten entsprechende aufsichtsbehördliche Schritte geprüft und bei Bedarf eingeleitet.

Ad 7)

Im Rahmen der laufenden Aufsicht sowie unter Berücksichtigung der Prüfberichte des Revisionsverbandes wurden seit dem Jahr 2015 keine Fälle festgestellt, in denen Finanzierungen überwiegend bei Kreditinstituten in Nähe zu Eigentümern oder Organen aufgenommen wurden.

Dementsprechend bestand kein Anlass für aufsichtsbehördliche Maßnahmen.

Ad 8)

Diesbezüglich gab es keine aufsichtsbehördlichen Feststellungen. Gemäß § 22 Abs 1 Z 6 WGG fällt die antragsgemäße Überprüfung von Mieten in den Zuständigkeitsbereich des für Zivilrechtssachen zuständigen Bezirksgerichts (bzw. der Schlichtungsstelle), in dessen Sprengel die Baulichkeit liegt.

Ad 9)

Im Wesentlichen wird auf die Ausführungen zu Frage 6 verwiesen. Die dort beschriebenen Prüfungen und Vorgehensweisen sowie die Einbindung der Prüfberichte des jeweils zuständigen Revisionsverbandes stellen eine wesentliche Grundlage dar. Die Abschlussprüfung des jeweils zuständigen Revisionsverbandes wird auf Basis der International Standards on Auditing (ISA) durchgeführt, insbesondere unter Heranziehung von ISA 550, der die Prüfung von Beziehungen und Transaktionen mit nahestehenden Unternehmen und Personen regelt. Werden im Rahmen dieser Prüfungen oder aufgrund sonstiger Wahrnehmungen Unregelmäßigkeiten oder Auffälligkeiten festgestellt, erfolgt eine nähere Überprüfung, gegebenenfalls unter Einholung von Stellungnahmen der betroffenen Bauvereinigungen. In weiterer Folge werden, sofern erforderlich, entsprechende aufsichtsbehördliche Schritte gesetzt.

Ad 10)

Bisher wurden keine Unregelmäßigkeiten oder Beanstandungen festgestellt.

Ad 11)

Der Aufsicht liegen die jährlichen Prüfungsberichte des Revisionsverbandes vor. Den Prüfungsberichten ist der Auszug gemäß § 28 Abs 8 WGG angeschlossen. Gemäß § 9a Abs 6 WGG ist der Compliance Bericht dem Auszug anzuschließen. Der Auszug (in dem unter anderem der geprüfte Jahresabschluss mit dem Bestätigungsvermerk und Gebarungsvermerk enthalten ist)

samt Compliance-Bericht wird seit in Kraft treten des Informationsfreiheitsgesetzes am 1.9.2025 seitens der Aufsichtsbehörde proaktiv im Informationsregister auf data.gv.at veröffentlicht. Die Auszüge vor 1.9.2025 sind auf der Homepage der Stadt Wien unter wien.gv.at veröffentlicht.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Egon A. ...', with a stylized flourish at the end.