

Ersuchen gemäß § 73 Abs 6a WStV der FPÖ-Gemeinderäte Henriette Frank und Mag. Wolfgang Jung auf Prüfung der Sanierungen städtischer Wohnhäuser durch das Kontrollamt.

MAGISTRATSDIREKTION
DER STADT WIEN

Eing.: 01. JULI 2010

Begründung:

PGI-02975-2010/0001-KFPIGAT
Geschäftsstelle Landtag, Gemeinderat,
Landesregierung und Stadtsenat

Wiener Wohnen setzt in den vergangenen Jahren verstärkt auf Sanierung bei den Gemeindebauten, wobei die Notwendigkeit und die Dringlichkeit der Maßnahmen nicht immer nachvollziehbar waren. Grundsätzlich sind diese Maßnahmen zu unterstützen, da sich aufgrund jahrzehntelanger Versäumnisse zahlreiche Bauten in argem Bauzustand befinden und nur durch Sanierungen des gesamten Bauvorhabens wieder instandzusetzen sind. Nachdem jedoch die Mietzinsreserven arg im Minus liegen, müssen die Mieter für die gesamten Kosten durch erhöhte Mieten aufkommen.

Nichtnachvollziehbare Sanierungskosten und Maßnahmen gegen den Mieterwillen:

Die Berechnungen für die Gesamthöhe der Sanierungskosten sind in weiten Bereichen nicht schlüssig. Folgende Bauvorhaben sind davon betroffen:

- a) Ettenreichgasse 46/Troststraße 23- 37/St. 1-15, 1100 Wien,
- b) Zeillergasse 7 – 11, 1170 Wien und
- c) Wohnsiedlung Schmelz, Marschgasse, 1150 Wien.

Laut Abrechnungsunterlagen von Wiener Wohnen wurden dort jährlich zwischen € 180.000,-- und € 350.000,-- für Gebäudeerhaltung ausgewiesen, die jedoch für die Mieter nicht erkennbar sind.

Viele Maßnahmen wurden entgegen dem eindeutigen Mieterwillen gesetzt. Bei der Mieterversammlung am 16. 3. 2010 in der Ibsenstraße 1, 1150 Wien, betreffend Sanierungsobjekt Wohnsiedlung Schmelz, wurde lediglich ins Treffen geführt, dass

- a) Jedermann die Möglichkeit hätte, um Wohnbeihilfe, Mietzinsbeihilfe oder Miethilfe anzusuchen, um die Mietzinssteigerungen nicht voll tragen zu müssen,
- b) die Mietzinsreserve nach Prüfung bei der Schlichtungsstelle im Regelfall zu einem niedrigeren Minus führen wird, da immer wieder Kosten enthalten wären, die nicht der Mietzinsreserve zugeschlagen werden dürfen und
- c) die Kosten sich auch noch erhöhen könnten, da derzeit bei der Finanzierung von einem Zinssatz von 3,34 % ausgegangen wird. Wahrscheinlich würde sich jedoch dieser im Laufe der Rückzahlungsfrist (15 Jahre) auf ca. 6 % erhöhen, es könnten aber auch 12 % werden usw.

Zu den erhöhten Mieten kommen erhöhte Betriebskosten durch Aufzugseinbauten usw. hinzu. Viele dieser Bauten sind noch mit Wohnungen der Kategorie C ausgestattet, die seinerzeit übernommen und im Laufe der Jahre in Eigenregie von den Mietern „aufkategorisiert“ wurden.

Überlange Zeiten zwischen Planung und Umsetzung:

Nachdem zwischen dem Informationsschreiben von Wiener Wohnen, dass das Objekt saniert werden soll und der Durchführung der Arbeiten – ohne weiteren Kontakte – oft bis zu 8 Jahren vergangen sind, haben viele Mieter auch auf eigene Kosten unter anderem Fenster und Türen erneuert oder Heizung und Badezimmer eingebaut, da diese keinesfalls mehr dem zeitgemäßen Standard entsprachen.

Unzureichende Information der Mieter:

In keinem der drei oben genannten Fälle wurde darauf eingegangen, dass es sich bei diesen Bauten um denkmalgeschützte Objekte aus den 1920er und 1930er Jahren handelt, die beispielgebend für den sozialen Wiener Wohnbau waren.

Nichtnachvollziehbare Maßnahmen seitens der Wiener Wohnen GmbH:

1. Aufgrund der Errichtung in Massivbauweise (Ziegel) und der entsprechenden Wandstärken (es wird hier seitens der Verantwortlichen z. B. bei 1150 Wien von 38 – 40 cm ausgegangen) wäre eine Aufstockung der Bauten (trotz Denkmalschutz) in Leichtbauweise möglich.
2. Um dem Denkmalschutz Genüge zu tun, müssten lediglich Sprossenfenster eingebaut werden.
3. Obwohl in den letzten Jahren die Mieter die Fenster auf eigene Kosten nach Rücksprache mit der MA 19 durch neue, sprossenlose Fenster, ersetzt haben, müssen diese nun abermals auf Kosten der Mieter durch Sprossenfenster ausgetauscht werden.
4. Aufgrund der Wandstärke wären bei diesen „Altbauten“ wahrscheinlich 4 cm Wärmedämmung ausreichend, die Planung sieht jedoch eine Stärke von 12 cm vor.
5. Trotz des Ausbaus aller Geschoße in den oben angeführten Objekten, werden die Keller nicht saniert, was möglicherweise zu einem Desaster ähnlich jenem auf dem Franziskanerplatz führen könnte, wo ein Gebäude wegen Einsturzgefahr geräumt werden musste.

Nichtnachvollziehbare Kostensteigerung:

Laut Aussage von Herrn Dr. Stürzenbecher in seinem Pressedienst vom 22. 3. 2010 wurden 2009 164 Mio. Euro für die Sanierung von Wohnhausanlagen mit insgesamt 8.500 Wohnungen aufgewendet. Im Rahmen der Sanierungsoffensive wird diese Leistung im Jahr 2010 auf 250 Mio. Euro für 10.000 Wohnungen gesteigert. Dies

würde umgerechnet bedeuten, dass im Jahre 2009 eine Wohnungssanierung im Durchschnitt € 19.300,-- gekostet hat, während 2010 der Durchschnittswert bei € 25.000,-- zu liegen käme.

Die unterzeichneten Gemeinderäte stellen daher gemäß § 73 Abs 6a WStV folgendes

Ersuchen an das Kontrollamt:

Das Kontrollamt möge im Sinne der Ordnungsmäßigkeit, Zweckmäßigkeit, Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit die Maßnahmen und die rechtlichen Gegebenheiten im Rahmen der künftigen Sanierungen der städtischen Wohnbauten, insbesondere jene in der

- a) Ettenreichgasse 46/ Troststraße 23- 37/St. 1-15, 1100 Wien,
- b) Zeillergasse 7 – 11, 1170 Wien, und
- c) Wohnsiedlung Schmelz, Marschgasse, 1150 Wien, überprüfen.

Nachdem bei den gesamten Sanierungsmaßnahmen für die Bewohner die Transparenz nicht mehr gegeben ist, sind folgende Fragen zu klären:

- I) *Welche Vorgaben der Stadt Wien werden für Wohnhaussanierungen herangezogen, insbesondere zur Klärung der Frage:*
 - aa) Wann welches Objekt saniert werden soll?
 - bb) Ab wann die Mieter informiert werden sollen und in welcher Form?
 - cc) In welcher Form die Sanierung stattfinden soll – mit und ohne Aufbauten, Lifteinbauten, Sockel - oder Teilsanierung etc. und
 - dd) Inwieweit Mieter ein Mitspracherecht haben nachdem letztendlich auch diese den erhöhten Mietzins zu bezahlen haben?
- II) *Bei den gegenständlichen Objekten ist eindeutig, dass in den letzten Jahren (Jahrzehnten) keine nennenswerten Erhaltungsarbeiten (§ 3 MRG) bzw. nützliche Verbesserungen (§§ 4,5 MRG) durchgeführt worden sind:*
 - aa) Woraus resultieren derart hohe Minusstände bei den Mietzinsreserven, schließlich ist im § 20 Abs 2 MRG „Hauptmietzinsabrechnung“ genau definiert, welche Kosten den Bewohnern angelastet werden dürfen?
 - bb) Welche für die Mieter nicht nachvollziehbaren Sanierungsarbeiten wurden jährlich mit den ausgewiesenen Kosten der Gebäudeerhaltung durchgeführt?

III) *Viele Bewohner der angesprochenen Wohnanlagen haben im Laufe der vergangenen Jahre ihre Fenster ausgewechselt (die alten waren kaputt und eine Sanierung durch Wiener Wohnen nicht absehbar), die jetzt, nach nur wenigen Jahren im Zuge der Generalsanierung wieder herausgerissen und durch neue ersetzt werden.*

aa) Sind diese Maßnahmen durch Wiener Wohnen zu Recht erfolgt?

bb) Wäre die Wiener Wohnen GmbH nicht verpflichtet zumindest anteilmäßig den Mietern die Kosten zu vergüten, da sich diese durch jahrelange Untätigkeit den Fenstertausch erspart hat?

cc) Was passierte mit den neuwertigen Fenster, die nur wenige Jahre in Betrieb waren und voll funktionstüchtig sind?

IV) *Bei Überprüfung der Mietzinsreserve durch die Schlichtungsstelle kam es nicht selten vor, dass Beträge, die nicht Gegenstand der Mietzinsreserve sind, in diese eingerechnet wurden. Nachdem jedoch hohe Minusstände bei der Mietzinsreserve ausgewiesen waren, werden diese durch Fremdfinanzierung gedeckt.*

aa) Hätten die Mieter bei Rückverrechnungen irrtümlich einbezogener Posten die anfallenden Kosten für die Fremdfinanzierung refundiert bekommen sollen?

bb) Müßte nicht der Betrag der Mieterhöhung aufgrund des § 18-Verfahrens niedriger sein?

V) *Trotz des Ausbaus aller Geschosse in den oben angeführten Objekten, werden die darunter befindlichen Keller nicht saniert, obwohl die Feuchtigkeit die Wände aufsteigt und damit auch Sanierungsmaßnahmen gefährdet wären (Verputz und Wärmedämmung könnten wieder abplatten).*

aa) Wäre die Wiener Wohnen GmbH im Sinne der Sicherheit und Gesundheitsgefährdung der Bewohner nicht verpflichtet, auch diese Räumlichkeiten zu sanieren?

VI) *Gemäß Amtsblatt der Stadt Wien fällt auf, dass unverhältnismäßig oft dieselben Architekten im Zusammenhang mit Sanierungen genannt werden.*

aa) Es wäre daher zu klären, ob für die Abwicklung der Sanierungsarbeiten Ausschreibungen für die Leistungen im Bereich der Architektur, der Baukontrolle sowie der einzelnen Gewerke durchgeführt wurden?

VII) *Nachdem bei der Mietzinsreserve Minusstände ausgewiesen wurden, war für die geplanten Sanierungsmaßnahmen Fremdfinanzierung erforderlich. Bei der Mieterversammlung im 15. Bezirk (siehe vor) wurden variable Zinssätze angesprochen, die derzeit bei 3,34 % liegen, bis zum Ende der Laufzeit aber auch 12 % ausmachen könnten. Durch diese variablen Zinssätze ist es dem Mieter nicht möglich, die Miete bis zum Ende der Laufzeit von 10 bis 15 Jahren zu planen.*

aa) Wäre die Wiener Wohnen GmbH bzw. des Wohnfonds nicht verpflichtet im Interesse der Mieter Fixzinssatzvereinbarungen für die Dauer der Laufzeit der Fremdfinanzierung zu vereinbaren, um den Mietern zumindest ein geringes Maß an Planung seiner Wohnausgaben zu ermöglichen?

VIII) Anlässlich einer bevorstehenden Mietzinsvorschreibung bei der Wohnhausanlage im 15. Bezirk erhielten nach massivem Widerstand durch die Bewohner diese einen Brief von Wiener Wohnen (26. 3. 2010) folgenden Inhalts:

„Unter Bezugnahme auf das im Februar 2010 an Sie ergangene Schreiben möchten wir Sie nunmehr – auch schriftlich – darüber informieren, dass es hierbei leider zu einer fehlerhaften Übermittlung von Berechnungen gekommen ist. ... Des Weiteren konnte mittlerweile der Darlehenszinssatz verringert werden. Dadurch sind in weiterer Folge auch die angeführten Informationen betreffend der ‚voraussichtlichen Mietzinsvorschreibungen‘ nicht mehr aktuell!“

Da hier offensichtlich Einsprüche der Bewohner (ebenso bei anderen Wohnbauvorhaben) zu einem Umdenken bei Wiener Wohnen geführt haben, erhebt sich die Frage:

aa) Inwieweit resultieren bzw. resultierten diese Berechnungen auf einer seriösen, nachvollziehbaren Basis?

bb) Kam es zu bewussten Falschabrechnungen?

cc) Warum führte das Verhalten der Wiener Wohnen GmbH, falsche Berechnungen den Mietern vorzulegen, zu keinen Konsequenzen?

IX) *Im Fall Ettenreichgasse/Troststraße sollen gegen den Willen der Bevölkerung Liftbauten nachträglich ½-geschossig errichtet werden. Abgesehen von den hohen Errichtungs- und Betriebskosten befürchten die Bewohner auch Unfälle aufgrund der Tatsache, dass entlang der*

Troststraße die Hälfte des bestehenden Gehsteiges für die Anbringung der Liftbauten wegfallen würde. Da dieser Gehsteig täglich von 4 000 bis 5 000 Schülern der benachbarten Ettenreichschule benutzt werden, sich außerdem eine Bushaltestelle in diesem Bereich befindet und die Troststraße als eher stark befahrene Straße angesehen werden kann, besteht für die Schüler erhöhte Unfallgefahr.

aa) Inwieweit wurden hier die einschlägigen Rechtsgrundlagen eingehalten?

X) Beim Objekt Zeillergasse handelt es sich um ein Bauwerk aus den Anfängen des sozialen Wiener Wohnbaus, der unter Denkmalschutz steht. Trotzdem sollen nun Aufstockungen, Fassadendämmungen usw. durchgeführt werden.

aa) Inwieweit entsprechen solche Maßnahmen dem Denkmalschutz?

XI) Durch die unterschiedlichen Arten der Errichtung der Bauten – je nachdem, wann sie gebaut worden sind – gibt es differenzierte Ausführungen in Bezug auf die Mauerstärken. Trotzdem versieht Wiener Wohnen bei den § 18-Sanierungen generell alle Bauten mit einer 12 cm dicken Wärmedämmschicht und dass, obwohl nach Ansicht von Fachleuten auch mit einer geringeren Stärke das Auslangen gefunden werden könnte.

aa) Wodurch sind diese einheitlich starken Wärmedämmplatten im Bezug auf die überhöhten Kosten, die den Mietern damit auferlegt werden, zulässig?

In formeller Hinsicht wird um die Weiterleitung dieses Ansuchens an das Kontrollamt gebeten.

Eisenstein
Madessli
Frank
Stark
Lopar
Schöck
Günther
Kuchel
Kallussek
Ebingert
Jung