

Ersuchen gemäß § 73 Abs 6a WStV der FPÖ-Gemeinderäte Henriette Frank, Johann Herzog, Mag. Dietbert Kowarik und Armin Blind auf Prüfung der Betriebskostenverrechnung der Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen" durch das Kontrollamt.

---

Die Bewohner der Wohnhausanlagen der Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen" leiden immer mehr unter den sich ständig erhöhenden Betriebskosten. Dabei geht es nicht um jene, die im Zuge des Valorisierungsgesetzes heuer zur Anpassung gelangten, sondern um jene verrechneten Beträge, die sich im Laufe der Jahre vervielfacht haben und die für die Mieter nicht nachvollziehbar sind.

Die Art der Verrechnung der Betriebskosten von Wiener Wohnen ist mittlerweile sehr aufwändig geworden. Viele Betroffene können ohne fremde Hilfe nicht mehr feststellen, inwieweit die zu zahlenden Kosten tatsächlich den Mietern angelastet werden dürfen. Immer häufiger wenden sich daher die Bewohner an die Schlichtungsstelle bzw. die Mietervereinigung, was jedoch einerseits mit Kosten verbunden ist und andererseits oft einen langen Zeitraum beansprucht, bis ein Ergebnis vorliegt.

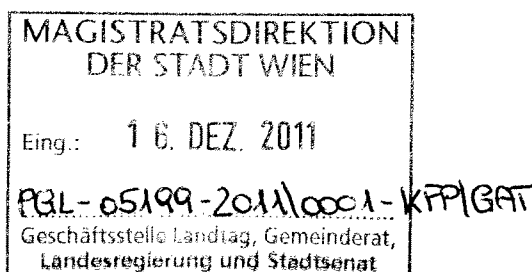
Da es sich bei den beanstandeten Gruppen von Betriebskosten nicht um Einzelfälle handelt, sondern sich diese – wie vorliegende Beispiele zeigen – durch ganz Wien ziehen, ist eine Überprüfung durch das Kontrollamt wünschenswert, da damit unzweifelhaft die Richtigkeit der Verrechnung aufgezeigt werden kann.

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 anhand einzelner Betriebskostenabrechnungen insbesondere überprüfen, inwieweit der teilweise starke Anstieg einzelner Betriebskostenposten gerechtfertigt ist und worauf sich dieser zurückführen lässt?

Bei den im folgenden fakultativ angeführten Betriebskosten handelt es sich um solche, bei denen anhand vorliegender Abrechnungen festgestellt werden konnte, dass diese unabhängig von Bezirk und Lage sowie Größe der Objekte extrem angestiegen sind, ohne dass für die Mieter der Nutzen der zusätzlichen Kosten ersichtlich wäre.



Die vom Antragsteller willkürlich ausgewählten Wohnhausanlagen sind folgende:

Laaerbergstraße 32/Stiege 2, 1100 Wien  
 Laaerbergstraße 36/Stiege 5, 1100 Wien  
 Ulmenhof/Stiegen 1 – 24, 26 (Kindertagesheim), 1210 Wien  
 Zeillergasse 7-11/Stiege 3, 1170 Wien  
 Ettenreichgasse 46/4, 1100 Wien  
 Troststraße 23-37/5, 1100 Wien  
 Amperergasse 6, 1210 Wien  
 Aistgasse 8-30, 1210 Wien  
 Camilianergasse 1-35/99, 1130 Wien

Im Einzelnen wurden seitens des Antragstellers folgende Feststellungen gemacht:

### **1. Wasser- und Stromkosten**

Im Fall Ulmenhof haben sich hier im Laufe der Jahre 2008 bis 2010 die Strom – und Wasserkosten von € 19.289,43 auf € 31.617,10 erhöht. Die Bewohner dieser Wohnhausanlagen stellten auch fest, dass durch den Umbau des Kindertagesheimes auf Stiege 26 die Strom- und Wasserkosten der Nachbarstiege unverhältnismäßig anstiegen. Ähnliche Steigerungen konnten auch jene Bewohner städtischer Wohnhausanlagen feststellen, deren Objekte einer Generalsanierung unterzogen wurden.

In diesen Fällen stellt sich die Frage, ob die Erhöhung der Kosten von Strom und Wasser auf die Benutzung durch die Baufirma in Form von Bauwasser und –strom, der nicht zu Lasten der Mieter verrechnet werden dürfte, zurückzuführen ist bzw. welche anderen zwingenden Gründen für eine derartige Kostenexplosion schlagend wurden.

### **2. Hausbetreuung**

Im Fall Troststraße 23 – 37 ergaben die Betriebskostenabrechnungen 2006 und 2009 im Vergleich, dass sowohl Hausbesorgerarbeiten (HB) und Fremdfirmenbetreuung als auch die Kosten der Hausbetreuungs Ges.m.b.H. deutlich angestiegen sind.

Die Kosten HB-Arbeiten stiegen von € 34.834,68 (2006) auf € 39.480,13 und die der Hausbetreuungs Ges.m.b.H. von € 14.795,37 (2006) auf € 18.168,28.

Dieser Umstand ist insofern bemerkenswert, als sich durch die Verteuerung der Hausbetreuungskosten die Kosten der Hausbesorgertätigkeit reduzieren müßten, was jedoch anhand der Zahlen nicht nachvollziehbar ist.

Im Vergleich dazu wurden im Ulmenhof die Kosten der HB-Arbeiten in den Jahren 2006 mit rund 106.000 Euro angesetzt und steigerten sich bis 2010 auf rund € 134.000,--, obwohl zusätzlich rund € 9.000,-- für die Hausbetreuungs Ges.m.b.H.

verrechnet wurden. Dies erfolgte, obwohl sich der ursprünglich der Verrechnung zugrundeliegende m<sup>2</sup> Wert verringert hat.

### **3. Gartenbetreuung**

Bei allen eingesehenen Betriebskostenverrechnungen war eine deutliche Steigerung der Gartenbetreuungskosten wahrnehmbar. Die Bewohner beteuerten in allen Fällen, dass weder Pflanzungen noch vermehrter Rasen- und Baumschnitt vorgenommen worden seien.

Besonders starken Schwankungen waren diese Kosten in der Wohnhausanlage Aistgasse/Kainachgasse unterworfen, wo noch im Jahr 2009 ein Betrag von € 54.902,91 ausgewiesen wurde, während für das Jahr 2010 Kosten in Höhe von € 19.900,69 aufscheinen. Bei zahlreichen anderen Wohnhausanlagen stellt sich die Situation umgekehrt dar.

### **4. Flächen als Berechnungsgrundlage**

Bei allen Wohnhausanlagen konnte festgestellt werden, dass die zu verrechnende m<sup>2</sup>-Anzahl nach oben und unten schwankt. Obwohl sich diese Differenzen durch mögliche Wohnungsanierungen bzw. –zusammenlegungen ergeben haben könnten, weist der Geschäftsbericht von Wiener Wohnen kaum Änderungen bei den Wohnungskategorien auf, sodass das Argument der Aufkategorisierung sich nicht nachvollziehen lässt.

### **5. Sonstiges bzw. Allgemeine Feststellungen**

5.1 Auffallend stark gestiegen sind infolge dieser Schwankungen die Betriebskosten bei den Müll- und Entrümpelungsgebühren sowie bei der Schädlingsbekämpfung.

5.2 In einzelnen Fällen haben Mietervertreter selbst Einsicht in die Betriebskostenabrechnungen genommen und mussten feststellen, dass

- ) Bescheide fehlen, aufgrund derer Erhöhungen hätten nachvollzogen werden können;
- ) Abrechnungsunterlagen ohne konkrete Leistungsbeschreibungen ausgewiesen waren;
- ) Fehlbuchungen vorgenommen wurden;
- ) die Höhe des Betrages der Mieteinnahmen mit den angegebenen Daten nicht übereinstimmt;
- ) Rechnungen bereits eingebucht wurden (2/10 - Gartenbetreuung), obwohl die Rechnung vom Juli stammt; (Zeillergasse)
- ) usw.

