



Mag. Christian Neuwirth
Sprecher des Rechnungshofes
1031 Wien, Dampfschiffstraße 2
Tel.: +43 (1) 711 71 – 8435

Twitter: @RHSpreeher
Facebook/RechnungshofAT
neuwirth@rechnungshof.gv.at

„Wohnbau in Wien“: Rechnungshof fordert neue Verordnung

Hoher Mitteleinsatz und hohe „Compliance-Relevanz“ bei geförderten Bauvorhaben – darauf verweist der Rechnungshof in seinem heute vorgelegten Bericht. Geprüft wurden ausgewählte Aspekte des geförderten und gemeinnützigen Wohnbaus in Wien; dies auf Verlangen von Mitgliedern des Gemeinderats der Stadt Wien.

Der überprüfte Zeitraum umfasste die Jahre 2013 bis 2018. Einzelne Feststellungen betrafen auch vorhergehende beziehungsweise nachfolgende Jahre.

Eine Fördervoraussetzung bei der Errichtung von Neubauprojekten sind angemessene Gesamtbaukosten. Im Juli 2016 hob die Wiener Landesregierung die als angemessen betrachteten Gesamtbaukosten von höchstens 1.730 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche auf höchstens 1.800 Euro pro Quadratmeter an. Im Juni 2018 hob sie die Gesamtkostenobergrenze schließlich auf. Stattdessen waren nun die angemessenen Gesamtbaukosten nach der Verordnung der Wiener Landesregierung über die Vergabe von Leistungen zu beurteilen. Der Rechnungshof kritisiert in seinem Bericht, dass die Verordnung nicht geeignet war, angemessene Gesamtbaukosten sicherzustellen. Denn: Die Verordnung war zur Zeit der Prüfung nicht aktuell, umfasste nur Teile des Vergabeverfahrens und enthielt keine Obergrenze, bis zu der freihändige Vergaben zulässig waren. Die Prüferinnen und Prüfer empfehlen daher der Stadt Wien, eine dem Stand des Vergaberechts entsprechende Verordnung über die Vergabe von Leistungen bei der Errichtung geförderter Wohnungen zu erlassen und deren Einhaltung für jedes Wohnbauprojekt zu überprüfen. Positiv sieht der Rechnungshof, dass die Stadt Wien eine Anpassung der Verordnung an die aktuelle ÖNORM A 2050 sowie an die Wertgrenzen des Bundesvergabegesetzes plant.

Leerstände weiter abbauen

Die sogenannte „Brauchbarmachung“ umfasst bauliche Maßnahmen zwischen der Rückgabe eines Mietobjekts an Wiener Wohnen und der Wiedervermietung. Ziel ist es, eine schnelle Wiedervermietung des Mietobjekts für die Folgemietlerin oder den Folgemietler sicherzustellen. Der Rechnungshof kritisiert den Anstieg an leerstehenden Wohnungen von 2013 bis 2017 um 82 Prozent, konkret von 4.892 auf 8.908 Mietobjekte. Er weist darauf hin, dass ein leerstehendes Mietobjekt im Jahr einen Mietentgang von 4.500 Euro verursacht. Allerdings sank im Jahr 2018 die Anzahl leerstehender Wohnungen auf 7.689. Der Rechnungshof empfiehlt Wiener Wohnen, den Leerstand weiter verstärkt abzubauen und an den strukturellen Leerstand – bedingt durch Baumaßnahmen – von 4.000 leerstehenden Mietobjekten heranzuführen.

Stadt Wien soll Missachtung des Verbots von Kurzzeitvermietungen verfolgen

Ende 2018 änderte die Stadt Wien die Bauordnung, wonach die gewerbliche Nutzung einer Wohnung in einer Wohnzone für kurzfristige Beherbergungen nicht mehr zulässig ist. Wohnzonen liegen hauptsächlich innerhalb des Wiener Gürtels. Die Prüferinnen und Prüfer kritisieren, dass die Stadt Wien zwischen Inkrafttreten des Verbots und Juni 2019 lediglich ein einziges Mal eine gewerbliche Kurzzeitvermietung für eine Wohnung in einer Wohnzone untersagte. Ein weiteres Mal wurde sie erst auf Hinweis des Rechnungshofes tätig. Der Rechnungshof verweist darauf, dass kurzzeitig vermietete Wohnungen dem Wohnungsmarkt entzogen werden und das Wohnungsangebot im Stadtgebiet verknappen. Dies kann zu einer Steigerung der Mietpreise beitragen. Der Rechnungshof empfiehlt der Stadt Wien, die Missachtung des Verbots gewerblicher Kurzzeitvermietungen in Wohnzonen konsequent zu verfolgen.