

## Ersuchen Stadtrechnungshof

der Gemeinderät\*innen David Ellensohn (GRÜNE), Dipl.-Ing. Martin Margulies (GRÜNE), Dr. Jennifer Kickert (GRÜNE), Mag. Barbara Huemer (GRÜNE), Mag. Berivan Aslan (GRÜNE), Dipl.-Ing.in Huem Otero Garcia (GRÜNE), Kilian Stark (GRÜNE), Georg Prack, BA (GRÜNE) und Mag. Heidemarie Sequenz (GRÜNE).

### **Effizienz, Organisation und Sparsamkeit der Verwaltung von Wiener Gemeindewohnungen durch die Unternehmung der Stadt Wien – Wiener Wohnen**

Der Zweck der Unternehmung „Stadt Wien - Wiener Wohnen“ besteht laut ihrem Statut in der Bereithaltung und Schaffung von einem modernen Standard entsprechenden Mietwohnungen für einkommensschwächere, wohnungsbedürftige Personen und Familien. Dies umfasst die Errichtung, Sanierung und Bewirtschaftung, ua also Mietvertragsvergaben und Hausverwaltung, der städtischen Wohnhäuser.

Die städtische Unternehmung als Teil des Magistrats bedient sich dazu, wie der Stadtrechnungshof Wien in seinem Bericht zur Zahl StRH III – 704311-2023 „Stadt Wien – Wiener Wohnen Kundenservice GmbH, Prüfung der Entwicklung des Leistungsportfolios“ ausführlich dargestellt hat, in weiten Bereichen mittels Leistungsverträgen eben der genannten Tochtergesellschaft. Die Kundenservice GmbH wurde 2002 errichtet und zu Beginn mit der Kund:innenkommunikation (Call Center) zwischen der Stadt und Wohnungssuchenden und Gemeindemieter:innen betraut. Im Laufe der Jahre kamen immer mehr – und nicht mehr nur auf Wiener Wohnen beschränkte – Leistungen der Kundenservice GmbH dazu, wobei die Auflistung der Leistungsverträge auf eine überwiegende, inhaltliche Arbeit für die Unternehmung Stadt Wien – Wiener Wohnen selbst schließen lassen.

Ohne Anspruch auf Vollständigkeit umfasst das Tätigkeitsfeld der Kundenservice GmbH seit ihrer Gründung für den Bereich der Gemeindewohnungsverwaltung zumindest teilweise und unterstützend Baustellenkoordination (mehrere Leistungsverträge), Leerwohnungsmanagement (mehrere Leistungsverträge), Technische Hausverwaltung (mehrere Leistungsverträge), Bauphysik

Kundenmanagement, Facility Management plus Software, Energieausweiserstellung, Kundenmanagement, GewerbekundInnenbetreuung, Kommunikation der Direktion von Wiener Wohnen, Rahmenvertragssupport, örtliche Bauaufsicht, Planungs- und Bauausstellenkoordination, Projektentwicklung Sanierung, Wiener Wohnen Servicenummern für Koordinationsbereich Kundenmanagement oder „Austausch Infrastruktur der Videoüberwachung in den Wohnhausanlagen für Fachbereich Digitalisierung und IMS“.

Aufgrund der Fülle der Aufgaben verwundert es nicht, dass der Personalstand der Stadt Wien – Wiener Wohnen Kundenservice GmbH von 54 Personen im Jahr 2011 auf 738 in 2021 gestiegen ist. Der Umsatzerlös der GmbH allein aus dem Bereich Wiener Wohnen Immobilienmanagement betrug 2021 rund 44,6 Mio €.

Erstaunlicher ist im Hinblick auf die weitgehenden Auslagerungen von Aufgaben jedoch die Entwicklung des Personalstands der Mutterunternehmung Stadt Wien – Wiener Wohnen selbst. Der Bericht über die Überprüfung des Jahresabschlusses der Unternehmung Stadt Wien – Wiener Wohnen zum 31.12.2003 weist für die Jahre 2002 und 2003 einen fast konstanten Mitarbeiter:innenstand von 637 bzw. 635 aus (Beamte, Vertragsbedienstete und Lehrlinge ohne Hausbesorger:innen). 2019 betrug der Personalstand in der Unternehmung – auch jeweils ohne Hausbesorger:innen – 695 und er stieg bis 2021 weiter auf 746.

Dazu kommen noch andere Firmen der Stadt Wien oder an denen die Stadt Wien beteiligt ist, die im Umfeld Aufgaben im Bereich der Wiener Gemeindewohnungen übernehmen. Seien es die „Fremdverwaltung“ städtischer Wohnhausanlagen durch den gemeinnütigen Bauträger GESIBA über Die Wiener Wohnen HausbetreuungsGmbH, bis hin zu Firmen die mit Sanierungs- und Neubauprojekten beschäftigt sind: WISEG Wiener SubstanzerhaltungsGmbH, WISEG Wiener SubstanzerhaltungsGmbH & Co KG, WGEG Wiener Gemeindewohnungs EntwicklungsGmbH, WIGEBa Wiener GemeindewohnungsBauGesmbH.

Die Frage nach der tatsächlichen Effizienz, Organisation und Sparsamkeit der Unternehmung der Stadt Wien – Wiener Wohnen ist angebracht.

Die unterzeichnenden Gemeinderät:innen stellen daher gemäß § 73e Abs. 1 dritter Satz WStV (Prüfersuchen des Gemeinderatsklubs) folgendes

## **PRÜFERSUCHEN**

Der Stadtrechnungshof Wien wird ersucht, besondere Akte der Gebarungskontrolle für den Zeitraum 2013 bis 2023 betreffend die Unternehmung der Stadt Wien – Wiener Wohnen durchzuführen. Die Prüfungstätigkeit soll sich vor allem auf die Prüfung des Personaleinsatzes bei der Erledigung der statutarisch festgelegten Aufgaben der Unternehmung beziehen und insbesondere eine Organisations- und Wirtschaftlichkeitsprüfung umfassen.

Insbesondere möge er folgende Aspekte, hinsichtlich Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit detailliert prüfen:

## Auslagerungen von Tätigkeitsbereichen

Welche Auswirkungen hatte die Auslagerungen der zahlreichen Tätigkeitsfelder – die teilweise zentrale Bereiche einer Hausverwaltung ausmachen – auf die ordnungsgemäße Durchführung dieser?

Gibt es nunmehr Doppelgleisigkeiten bei der Unternehmung der Stadt Wien – Wiener Wohnen und in ausgelagerten Bereichen?

Welche Tätigkeiten werden nicht mehr im Unternehmen Stadt Wien – Wiener Wohnen selbst, also vom „Stammpersonal“ erbracht sondern in ausgelagerten Tochter- oder in Privatfirmen? Sind diese Um- und Auslagerungen wirtschaftlich gerechtfertigt?

Welche Verwendungen fanden sich jeweils für die Beschäftigten von Bereichen in der Unternehmung der Stadt Wien – Wiener Wohnen die an andere Firmen ausgelagert wurden?

Ergeben sich Hindernisse in der Aufgabenerledigung durch die Zersplitterung zB im Bereich Neubau, in dem neben der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen offensichtlich mehrere Firmen tätig sind?

## Personal

Wie viele Personen sind insgesamt – in der Unternehmung selbst, in Tochterfirmen und auch in von diesen subbeauftragten Privatfirmen – mit der Erledigung der statutengemäßen Aufgaben der Unternehmung der Stadt Wien – Wiener Wohnen beschäftigt?

Warum ist der Beschäftigtenstand in der Unternehmung Stadt Wien – Wiener Wohnen weiter gestiegen, obwohl wie oben dargestellt, zahlreiche Aufgaben ausgegliedert wurden und etwa der diesbezügliche Personalstand in der Stadt Wien – Wiener Wohnen Kundenservice Gmbh sogar sprunghaft angestiegen ist, sowie andere Firmen im Umfeld der Stadt Wien zentrale Aufgaben übernommen haben?

Wie viele Personen in der Unternehmung Stadt Wien – Wiener Wohnen bzw. in der Stadt Wien – Wiener Wohnen Kundenservice Gmbh verdienen jeweils mehr als 80.000,- €/a brutto?

Wie viele Personen in der Unternehmung Stadt Wien – Wiener Wohnen bzw. in der Stadt Wien – Wiener Wohnen Kundenservice Gmbh verdienen jeweils weniger als 25.000,- €/a brutto?

Wie unterscheidet sich das Gehaltsniveau im Magistrat der Stadt Wien und den Angestellten der ausgelagerten Bereiche, insbesondere den Beschäftigten der

Stadt Wien - Wiener Wohnen Kundenservice GmbH?

Welche Personalfuktuation gab es im Betrachtungszeitraum in der Unternehmung Stadt Wien – Wiener Wohnen im Vergleich zum Magistrat?

### Auswirkungen auf die Mieter:innen von Gemeindewohnungen

Gibt es Hinweise darauf, dass durch die komplizierten Konstruktionen in den Arbeitsabläufen in der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen und anderen Unternehmen, Mehrkosten entstehen und diese auch in unterschiedlichem Wege an die Mieter:innen weitergegeben werden?

Wie effizient sind die derzeitigen Verwaltungsstrukturen in gesamten Komplex der Wiener Gemeindewohnungen? Würde durch eine effizientere Verwaltung der Gewinn von Wiener Wohnen gesteigert werden und damit mehr Mittel für die raschere Sanierung von Gemeindebauanlagen übrig bleiben?

Wien, am 21.12.2023

