



Rechnungshof
Österreich

Unabhängig und objektiv für Sie.

Bericht des Rechnungshofes

Wohnungen im Bereich des BMLVS

III-422 der Beilagen zu den Stenographischen Protokollen des Nationalrates XXV. GP

Reihe BUND 2017/37



Bericht des Rechnungshofes

Vorbemerkungen

Vorlage an den Nationalrat

Der Rechnungshof erstattet dem Nationalrat gemäß Art. 126d Abs. 1 Bundes-Verfassungsgesetz nachstehenden Bericht über Wahrnehmungen, die er bei einer Gebarungsüberprüfung getroffen hat.

Berichtsaufbau

In der Regel werden bei der Berichterstattung punktweise zusammenfassend die Sachverhaltsdarstellung (Kennzeichnung mit 1 an der zweiten Stelle der Textzahl), deren Beurteilung durch den Rechnungshof (Kennzeichnung mit 2), die Stellungnahme der überprüften Stelle (Kennzeichnung mit 3) sowie die allfällige Gegenäußerung des Rechnungshofes (Kennzeichnung mit 4) aneinandergereiht. Das in diesem Bericht enthaltene Zahlenwerk beinhaltet allenfalls kaufmännische Auf- und Abrundungen.

Der vorliegende Bericht des Rechnungshofes ist nach der Vorlage über die Website des Rechnungshofes „<http://www.rechnungshof.gv.at>“ verfügbar.





**Rechnungshof
Österreich**

Unabhängig und objektiv für Sie.

Bericht des Rechnungshofes

Wohnungen im Bereich des BMLVS

Reihe BUND 2017/37

IMPRESSUM

Herausgeber: Rechnungshof
1031 Wien,
Dampfschiffstraße 2
<http://www.rechnungshof.gv.at>

Redaktion und Grafik: Rechnungshof
Herausgegeben: Wien, im August 2017

AUSKÜNFTE

Rechnungshof
Telefon (+43 1) 711 71 - 8644
Fax (+43 1) 712 49 17
E-Mail presse@rechnungshof.gv.at

[facebook/RechnungshofAT](https://www.facebook.com/RechnungshofAT)
Twitter: @RHSprecher

Bericht des Rechnungshofes



Wohnungen im Bereich des BMLVS

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	8
Kurzfassung	12
Kenndaten	22
Prüfungsablauf und –gegenstand	24
Wohnungsbestand	25
Wohnraummanagement	27
Zuständigkeiten im BMLVS	27
Personalaufwand des BMLVS	29
Verwaltung der Wohnungsdaten	30
Haushalts– und Rechnungswesen	31
Finanzierungsbedarf	31
Haushaltsführung	33
Natural– und Mietwohnungen	35
Vergabe der Wohnungen	35
Vergütung für Naturalwohnungen	36
Sachbezüge für Natural– und Dienstwohnungen	37
Soziale Aspekte	38
Entziehung von Naturalwohnungen	40
Vertragsverhältnisse an den Wohnungen	42
Rückstellung von Wohnungen	44
Wohnungsleerstände	46

Bericht des Rechnungshofes

Wohnungen im Bereich des BMLVS



Rückforderungsansprüche bei Wohnungsrückstellungen _____	48
Zustandsmonitoring _____	50
Reformmaßnahmen _____	51
Kasernenquartiere und Gästezimmer _____	55
Verwaltung der Kasernenquartiere _____	55
Zuweisung von Kasernenquartieren _____	56
Nutzungsdauer von Kasernenquartieren _____	57
Vergütung für Kasernenquartiere _____	58
Gästezimmer _____	59
Stiftung „Vereinigte Altösterreichische Militärstiftungen“ _____	61
Organe der Stiftung _____	61
Gebahrung der Stiftung _____	63
Mietwohnungen der Stiftung _____	68
Schlussempfehlungen _____	75

Bericht des Rechnungshofes



Wohnungen im Bereich des BMLVS

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Wohnraumversorgung der Bediensteten des BMLVS – Widmungszweck _____	25
Tabelle 2:	Wohnungsbestand im Bereich des BMLVS _____	26
Tabelle 3:	Personaleinsatz des BMLVS für die Wohnraumversorgung der Bediensteten _____	29
Tabelle 4:	Nettofinanzierungsbedarf hinsichtlich der Wohnungen im Bereich des BMLVS _____	31
Tabelle 5:	Inhaberinnen und Inhaber von Naturalwohnungen des BMLVS _____	41
Tabelle 6:	Vertragsverhältnisse an den von Dritten angemieteten Wohnungen _____	42
Tabelle 7:	Wohnungsrückstellungen nach Bundesländern _____	44
Tabelle 8:	Wohnungsleerstände und Leerstellungsaufwand _____	47
Tabelle 9:	Leerstände bei den Wohnungen (nach Bundesländern) _____	47
Tabelle 10:	Chronologie des Teilprojekts „Wohnungswesen“ _____	51
Tabelle 11:	Anzahl an Kasernenquartieren nach Bundesländern _____	55
Tabelle 12:	Kasernenquartiere mit einer Nutzungsdauer von über fünf Jahren nach Bundesländern _____	57
Tabelle 13:	Anzahl und Auslastung der Gästezimmer nach Bundesländern _____	60
Tabelle 14:	Stammvermögen der Stiftung _____	63
Tabelle 15:	Gebahrung der Stiftung _____	65
Tabelle 16:	Jahresbezüge der für die Stiftung tätigen Bediensteten des BMLVS _____	66

Bericht des Rechnungshofes

Wohnungen im Bereich des BMLVS



Tabelle 17: Überweisungen des BMLVS an die Stiftung aus hereingebrachten Geldbußen und Geldstrafen _____	68
Tabelle 18: Mietwohnungen der Stiftung _____	70
Tabelle 19: Vergleich zwischen eingehobener und marktüblicher Miete für die Mietwohnungen der Stiftung _____	71
Tabelle 20: Mietobjekte in der Wohnhausanlage der Stiftung in 1010 Wien _____	72

Bericht des Rechnungshofes



Wohnungen im Bereich des BMLVS

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Zuständigkeiten für die Wohnraumversorgung im BMLVS _____	27
Abbildung 2:	Haushaltsrechtliche Organisationsstruktur – Wohnraum- versorgung im BMLVS _____	34

Bericht des Rechnungshofes

Wohnungen im Bereich des BMLVS



Abkürzungsverzeichnis

ABGB	Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch
Abs.	Absatz
BGBI.	Bundesgesetzblatt
BKA	Bundeskanzleramt
BMF	Bundesministerium für Finanzen
BMLVS	Bundesministerium für Landesverteidigung und Sport
bzw.	beziehungsweise
ca.	circa
EUR	Euro
exkl.	exklusive
ff.	folgende
GZ	Geschäftszahl
GPLA	gemeinsame Prüfung lohnabhängiger Abgaben
i.d.(g.)F.	in der (geltenden) Fassung
inkl.	inklusive
i.V.m.	in Verbindung mit
Mio.	Million(en)
Nr.	Nummer
ÖBH	Österreichisches Bundesheer
OGH	Oberster Gerichtshof
rd.	rund
RH	Rechnungshof
S.	Seite
TZ	Textzahl(en)
u.a.	unter anderem(n)

Bericht des Rechnungshofes



Wohnungen im Bereich des BMLVS

VBÄ Vollbeschäftigungsäquivalent(e)
vgl. vergleiche
VwGH Verwaltungsgerichtshof

z.B. zum Beispiel
Z Ziffer
Zl. Zahl

Bericht des Rechnungshofes

Wohnungen im Bereich des BMLVS



Bericht des Rechnungshofes



Wohnungen im Bereich des BMLVS

Wirkungsbereich

Bundesministerium für Landesverteidigung und Sport

Bundesministerium für Finanzen

Wohnungen im Bereich des BMLVS

Das BMLVS verfügte über 2.213 Wohnungen, 689 Kasernenquartiere und 613 Gästezimmer. Die Verwaltung der Wohnungen war gekennzeichnet durch eine Aufsplitterung der Kompetenzen auf eine Vielzahl von Organisationseinheiten und eine mangelnde Steuerung. Dies stand einer effizienten und effektiven Bewirtschaftung entgegen.

Die Gesamtkosten des BMLVS für die Wohnungen waren im Zeitraum 2010 bis 2014 um insgesamt ca. 63 Mio. EUR höher als die Erlöse. Das BMLVS musste somit ca. 50 % der Gesamtkosten von ca. 25 Mio. EUR jährlich selbst tragen.

Das BMLVS setzte für die Zurverfügungstellung der Wohnungen an die Bediensteten keine Sachbezüge an und führte auch keine Lohnsteuer ab. Der Republik Österreich entgingen dadurch jährliche Lohnsteuereinnahmen in Höhe von ca. 1,84 Mio. EUR.

Der Leerstand bei den Wohnungen erhöhte sich von rd. 10 % (2010) auf rd. 13 % (2014). Teilweise standen Wohnungen bis zu 17 Jahre leer. Der Aufwand (Miete und anteilige Betriebskosten) des BMLVS für die leer stehenden Wohnungen belief sich im Zeitraum 2010 bis 2014 auf rd. 6,84 Mio. EUR.

Wegen mangelhafter Dokumentation war es dem BMLVS bei der Auflösung von Mietverträgen in der Regel nicht möglich, einen allfälligen Anspruch auf Rückzahlung der Mietzinsvorauszahlungen und Baukostenzuschüsse – diese beliefen sich laut Schätzungen des BMLVS auf insgesamt ca. 34,11 Mio. EUR – bzw. auf Ersatz von Investitionskosten geltend zu machen.

Die Wohnhausanlagen der Stiftung „Vereinigte Altösterreichische Militärstiftungen“ umfassten 95 Mietwohnungen sowie acht Geschäftslokale im 1., 13. und 16. Bezirk in Wien. Die durchschnittliche monatliche Miete für die Wohnungen der Stiftung lag mit 2,49 EUR/m² bis 4,80 EUR/m² teilweise weit unter dem marktüblichen Mietzinsniveau (Dezember 2014). Die geringen Mieten waren teilweise dar-

auf zurückzuführen, dass Mietverträge zum Teil schon vor Jahrzehnten abgeschlossen wurden. Die Stiftung hatte aber auch keine Regelungen über die Festlegung der Mietzinshöhe bei Neuvermietungen getroffen.

Kurzfassung

Prüfungsziel

Ziel der Gebarungsüberprüfung war insbesondere die Beurteilung der Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit der Verwaltung der Wohnungen im Bereich des BMLVS sowie der Stiftung „Vereinigte Altösterreichische Militärstiftungen“ (**Stiftung**). Die Prüfung bezog sich zudem auf die Beurteilung des Bedarfs an den Wohnungen, die Transparenz der Vergabe der Wohnungen, die Angemessenheit und Nachvollziehbarkeit der Wohnungsmieten sowie steuerrechtliche Aspekte. (**TZ 1**)

Wohnungsbestand

Für die – aus dienstlichen und sozialen Gründen angestrebte – Wohnraumversorgung der Bediensteten standen dem BMLVS per 31. Dezember 2014 insgesamt 2.213 Wohnungen zur Verfügung, die überwiegend als Naturalwohnungen (Sachleistung) vergeben wurden. Die Wohnungen hatte das BMLVS großteils von gemeinnützigen Bauvereinigungen angemietet. (**TZ 2**)

Weiters verfügte das BMLVS über 689 Kasernenquartiere (Wohnraum, der den Bediensteten vorübergehend gegen jederzeitigen Widerruf zugewiesen wurde) sowie 613 Gästezimmer (Unterkünfte zu dienstlichen Zwecken oder zu Erholungszwecken in Wohnheimen und Seminarzentren) auf militärischen Liegenschaften. (**TZ 2**)

Wohnraummanagement

Die Zuständigkeiten für das Wohnraummanagement waren aufgrund dienst- und organisationsrechtlicher Rahmenbedingungen auf eine Vielzahl von Organisationseinheiten im BMLVS zersplittert. Dadurch gab es im BMLVS keine Organisationseinheit, die einen Gesamtüberblick über den zu verwaltenden Wohnungsbestand hatte. (**TZ 3**)

Die Aufbau- und Ablauforganisation für das Wohnraummanagement war aufgrund der Aufsplitterung der Kompetenzen und der mangelnden Steuerung ungeeignet. Dies stand einer effizienten und effektiven Bewirtschaftung der Wohnungen entgegen. (**TZ 3**)

Bericht des Rechnungshofes



Wohnungen im Bereich des BMLVS

Das BMLVS erfasste den Personaleinsatz für das Wohnraummanagement nicht systematisch und hatte daher keinen Überblick über den Personalaufwand. Erst auf Ersuchen des RH erhob es, dass 90 Bedienstete mit einem Beschäftigungsausmaß von insgesamt 35 VBÄ dafür tätig waren (Durchschnittswert für die Jahre 2012 bis 2014). (TZ 4)

Nach den Berechnungen des RH belief sich der Personalaufwand des BMLVS für das Wohnraummanagement in den Jahren 2012 bis 2014 auf durchschnittlich ca. 1,30 Mio. EUR/Jahr bzw. unter Hinzurechnung des arbeitsplatzbezogenen betrieblichen Sachaufwandes auf durchschnittlich ca. 1,76 Mio. EUR/Jahr. Die Immobilienverwaltung der überwiegend von gemeinnützigen Bauvereinigungen angemieteten Wohnungen erfolgte aber ohnehin durch Dritte (Hausverwaltungen). (TZ 4)

Für die Verwaltung der Wohnungen verwendete das BMLVS zwei unterschiedliche Datenbanken, die nicht miteinander vernetzt und hinsichtlich Inhalt, Gliederung und Datenwartung nicht aufeinander abgestimmt waren. Eine zielgerichtete Steuerung des Wohnraumportfolios war dadurch erschwert. (TZ 5)

Das BMLVS verfügte in drei Fällen über keine schriftlichen Vereinbarungen mit gemeinnützigen Bauvereinigungen über die Anmietung von Wohnhausanlagen mit insgesamt 37 Wohnungen. (TZ 5)

Haushalts- und Rechnungswesen

Finanzierungsbedarf

Aus den vom BMLVS vorgelegten Finanzierungsrechnungen ergab sich für die Wohnungen im Jahr 2010 ein Nettofinanzierungsbedarf von rd. 64.000 EUR, der bis 2014 auf rd. 660.000 EUR anstieg. Insgesamt belief sich der Nettofinanzierungsbedarf für den Zeitraum 2010 bis 2014 auf rd. 2,31 Mio. EUR. (TZ 6)

Aus der Kosten- und Leistungsrechnung des BMLVS waren aber weder die Gesamtkosten, noch die Kosten und Erlöse der einzelnen Bestandobjekte ableitbar. Nach den Berechnungen des RH waren die jährlichen Gesamtkosten in Höhe von ca. 25 Mio. EUR um ca. 12 Mio. EUR bis 14 Mio. EUR höher als die Erlöse bzw. im Zeitraum 2010 bis 2014 um insgesamt ca. 63 Mio. EUR. Das BMLVS musste daher ca. 50 % der Gesamtkosten selbst tragen. (TZ 6)

Mangels einer geeigneten Kosten- und Leistungsrechnung war eine Bewirtschaftung der Wohnungen nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht möglich. Auch fehlten Grundlagen für die Bemessung der von den Bediensteten zu ent-

richtenden Vergütung auf Basis der Gesamtkosten des BMLVS für einen Vergleich der Leistungserbringung mit externen Rechtsträgern. (TZ 6)

Haushaltsführung

Die für die entgeltliche Wohnraumversorgung der Bediensteten zuständige Abteilung Personalmarketing in der Zentralstelle des BMLVS hatte keine Budgetverantwortung und somit auch keinen Einblick in die laufende Finanzgebarung hinsichtlich der Wohnungen. Die budgetäre Verantwortung war organisatorisch getrennt und lag bei den zuständigen haushaltsführenden Stellen (nachgeordnete Dienststellen Heerespersonalamt, Streitkräfteführungskommando und Militärisches Immobilienmanagementzentrum). Die Voraussetzungen für eine wirkungsorientierte Haushaltsführung waren somit nicht erfüllt, weil die Ergebnisverantwortung und die Ressourcenverantwortung unterschiedlichen Stellen zugeordnet waren. (TZ 7)

Obwohl sie nicht über die notwendigen Unterlagen für eine ordnungsgemäße Prüfung der Belege verfügte, bestätigte die zuständige haushaltsführende Stelle im BMLVS (Heerespersonalamt) die sachliche und rechnerische Richtigkeit von Entgeltvorschreibungen für angemietete Wohnobjekte. (TZ 8)

Natural- und Mietwohnungen

Vergabe der Wohnungen

Die Abläufe bei der Vergabe von Wohnungen an Bedienstete des BMLVS waren verwaltungsintensiv, weil zahlreiche Organisationseinheiten im BMLVS mitbefasst waren. Die Bewertung und Reihung der Bewerbungen um eine Wohnung erfolgte nach einem einheitlichen Punktesystem durch die örtlich zuständigen Militärkommanden und unter Einbindung ressortintern eingerichteter Wohnungskommissionen sowie der Abteilung Personalmarketing in der Zentralstelle des BMLVS. In der Folge wies die jeweilige Dienstbehörde die Naturalwohnungen per Bescheid zu; bei Mietwohnungen schloss das BMLVS mit den Bediensteten einen Mietvertrag ab. (TZ 9)

Bericht des Rechnungshofes



Wohnungen im Bereich des BMLVS

Naturalwohnungen

Für Naturalwohnungen hatten die Inhaberinnen und Inhaber der Wohnungen dem BMLVS eine Vergütung zu leisten (Grundvergütung sowie anteilige Betriebskosten, öffentliche Abgaben und Nebenkosten). Auf Grundlage des Gehaltsgesetzes gewährte das BMLVS seinen Bediensteten bei der Bemessung der Grundvergütung Abschläge in Höhe von ca. 25 % bis zu 50 % im Vergleich zu jenen Beträgen, die von Dritten zu leisten wären (ortsübliche Mieten). (TZ 10)

Die Zurverfügungstellung von Natural- oder Dienstwohnungen stellte einen geldwerten Vorteil für die aktiven und ehemaligen Bediensteten des BMLVS dar, der als Sachbezug zu versteuern war. Entgegen steuerrechtlicher Vorgaben setzte das BMLVS für diese Vergünstigung keine Sachbezüge an und führte keine Lohnsteuer ab. Nach den Schätzungen des RH belief sich der steuerpflichtige Sachbezug auf ca. 4,64 Mio. EUR/Jahr. Der Republik Österreich entgingen somit Lohnsteuereinnahmen in Höhe von ca. 1,84 Mio. EUR/Jahr. (TZ 11)

Die Bediensteten hatten dem BMLVS für die Naturalwohnungen eine Vergütung von durchschnittlich rd. 456 EUR/Monat zu entrichten (durchschnittlicher monatlicher Bruttobezug rd. 3.400 EUR bei Bediensteten im Aktivstand des BMLVS). Die laufenden Kosten des BMLVS für die Naturalwohnungen lagen hingegen im Durchschnitt bei rd. 477 EUR/Monat und somit um rd. 5 % höher. (TZ 12)

Trotz Verpflichtung nach der Rechtsprechung des VwGH entzog das BMLVS den Bediensteten bei der Versetzung an einen anderen Dienstort bzw. in den Ruhestand die Naturalwohnungen nicht, sondern stellte sie ihnen dauerhaft zur Verfügung. Durch diese Praxis unterlief das BMLVS die Bestrebungen, die Mobilität der Bediensteten durch Wohnraumbeistellung zu fördern. (TZ 13)

Im Zeitraum 2008 bis 2015 beließ das BMLVS 136 Bediensteten die Naturalwohnung, obwohl die Bediensteten an einen anderen Dienstort versetzt worden waren. Rund 54 % der Naturalwohnungen hatten Bedienstete im Aktivstand des BMLVS inne; die verbleibenden 46 % entfielen auf Bedienstete im Ruhestand, Hinterbliebene und Dritte, wobei die prozentuellen Anteile der Bediensteten im Ruhestand und der Hinterbliebenen stiegen. (TZ 13)

Bericht des Rechnungshofes

Wohnungen im Bereich des BMLVS



Vertragsverhältnisse an den Wohnungen

Das BMLVS hatte für die Wohnraumversorgung seiner Bediensteten ab dem Jahr 1961 überwiegend Generalmietverträge mit gemeinnützigen Bauvereinigungen über die Anmietung von eigens errichteten Wohnobjekten (Wohngebäude bzw. Wohnsiedlungen) abgeschlossen; dabei wurde teilweise ein Kündigungsverzicht (bis zu 80 Jahre bzw. mit Restlaufzeit bis zum Jahr 2048) vereinbart. Bei Generalmietverträgen war in der Regel nur eine Gesamtkündigung zulässig und die vorzeitige Rückstellung einzelner Wohnungen nur mit Zustimmung der gemeinnützigen Bauvereinigung möglich. Dadurch war ein allfälliger vorzeitiger Ausstieg des BMLVS aus den Mietverträgen – etwa aufgrund mangelnden Bedarfs – deutlich erschwert. (TZ 14)

Das BMLVS hatte keine vollständige Übersicht über die in der Vergangenheit geleisteten Mietzinsvorauszahlungen und Baukostenzuschüsse in Höhe von insgesamt ca. 34,11 Mio. EUR. (TZ 14)

Rückstellung von Wohnungen

Das BMLVS verfolgte seit 2007 die Absicht, die von Dritten (insbesondere gemeinnützige Bauvereinigungen) angemieteten Wohnungen unter Auflösung der Mietverträge zurückzustellen. Im Zeitraum 2010 bis 2014 stellte es 18 % der im Jahr 2010 bestehenden Mietwohnungen zurück (426 von 2.389 Wohnungen). (TZ 15)

Das BMLVS übte das Sonderkündigungsrecht gemäß § 1120 ABGB aufgrund eines Wechsels bei der Eigentümerin im Jahr 2010 bei einer angemieteten Wohnsiedlung in der Gemeinde Götzendorf nicht aus (Generalmietvertrag mit Kündigungsverzicht bis zum Jahr 2040). Die Wohnsiedlung stand wegen Bedarfsmangels zum Teil schon Jahrzehnte lang leer; im August 2011 umfasste der Leerstand bereits 64 % der Mietfläche. (TZ 16)

Darüber hinaus nahm das BMLVS das Angebot der neuen Eigentümerin der Wohnsiedlung in Götzendorf vom Mai 2011 über eine einvernehmliche vorzeitige Auflösung des Generalmietvertrags nicht wahr, obwohl es das Angebot aus wirtschaftlicher Sicht als vorteilhaft erachtet hatte, weil bei einer Abschlagszahlung von 328.000 EUR ein Leerstellungsaufwand von ca. 1,065 Mio. EUR (bis zum Jahr 2040) vermeidbar gewesen wäre. (TZ 16)

Bericht des Rechnungshofes



Wohnungen im Bereich des BMLVS

Wohnungsleerstände

Die Anzahl der leer stehenden Wohnungen stieg von 2010 bis 2014 um rd. 10 % (von 262 auf 288 Wohnungen). Obwohl der Anteil der leer stehenden Wohnungen laut BMLVS bereits 2006 mit 6,7 % „deutlich über vergleichbaren Werten der Privatwirtschaft“ lag, hatte er sich bis 2014 (rd. 13 %) sogar verdoppelt. Teilweise standen Wohnungen bis zu 17 Jahre leer. (TZ 17)

Der Aufwand (Miete und anteilige Betriebskosten) des BMLVS für die leer stehenden Wohnungen erhöhte sich im Zeitraum 2010 bis 2014 um rd. 15 % (von rd. 1,31 Mio. EUR auf rd. 1,51 Mio. EUR). In Summe belief sich der Leerstellungsaufwand für diesen Zeitraum auf rd. 6,84 Mio. EUR. (TZ 17)

Rückforderungsansprüche bei Wohnungsrückstellungen

Das BMLVS (als Hauptmieter) hatte bei der Beendigung eines Mietverhältnisses gegenüber den Vermieterinnen und Vermietern Anspruch auf Rückzahlung der in der Vergangenheit geleisteten Mietzinsvorauszahlungen und Baukostenzuschüsse sowie auf Ersatz der wesentlichen Aufwendungen der letzten 20 Jahre. Die ersatzfähigen Aufwendungen waren zu belegen. (TZ 18)

Aufgrund mangelhafter Dokumentation (z.B. Vertragsurkunden zu Wohnobjekten, Endabrechnungen mit Rückschlüssen auf die tatsächlichen Baukosten sowie die vom BMLVS geleisteten Mietzinsvorauszahlungen und Baukostenzuschüsse, Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen) war es dem BMLVS bei der Auflösung von Mietverträgen in der Regel nicht möglich, einen allfälligen Anspruch auf Rückzahlung der Mietzinsvorauszahlungen und Baukostenzuschüsse – diese beliefen sich laut Schätzungen des BMLVS auf insgesamt ca. 34,11 Mio. EUR – bzw. auf Ersatz der Investitionskosten gegenüber den gemeinnützigen Bauvereinigungen geltend zu machen. (TZ 18)

Im Ergebnis musste das BMLVS daher bei Wohnungsrückstellungen auf Rückforderungsansprüche verzichten. Mangels Unterlagen war nicht feststellbar, in welcher Höhe dem BMLVS Rückforderungsansprüche entgangen waren. (TZ 18)

Zustandsmonitoring

Entgegen einer erlassmäßigen Regelung führte das BMLVS seit 2007 keine regelmäßige jährliche Begehung der Wohnobjekte hinsichtlich allfälliger Instandhaltungserfordernisse durch, obwohl die hohen Leerstände bei den Wohnungen auch auf die schlechte Substanz der Immobilien aufgrund unzureichender Instandhaltungsmaßnahmen zurückzuführen waren. In der Neufassung des Naturalwohnungserlasses

Bericht des Rechnungshofes

Wohnungen im Bereich des BMLVS



des BMLVS aus 2015 fehlte eine Regelung über die regelmäßige (jährliche) Begehung der Baulichkeiten. (TZ 19)

Reformmaßnahmen

Das Bundesheer-Reformprojekt „ÖBH 2010“ enthielt auch das Teilprojekt „Wohnungswesen“ (Natural-, Dienst- und Mietwohnungen). Laut dem Abschlussbericht vom Februar 2007 war die Kostenbelastung des BMLVS mit ca. 12,11 Mio. EUR pro Jahr hoch, während die Ziele (Unterstützung der Umsetzung des Reformprojekts „ÖBH 2010“, Mobilitätsförderung) nicht erreicht wurden. (TZ 20)

Aufgrund der problematischen Kosten-/Nutzensituation ordnete das BMLVS im Juli 2007 eine Neuausrichtung hinsichtlich der Naturalwohnungen an. Von Dritten angemietete Wohnungen sollten zurückgestellt werden. Anstelle von Naturalwohnungen sollten nur mehr privatrechtliche, auf mindestens drei Jahre befristete Mietwohnungen vergeben werden. Ein weiteres Ziel war der Aufbau von kostenneutralen, zieladäquaten flexiblen Systemen wie z.B. Zuschusslösungen. (TZ 20)

In den Folgejahren waren keine nachdrücklichen Reformbemühungen mehr erkennbar. Die ursprünglich verfolgte Neuausrichtung hinsichtlich der Naturalwohnungen wurde sukzessive wieder aufgeweicht. Die aufgezeigten Mängel bei der Kosten-/Nutzensituation und bei der Aufbau- und Ablauforganisation für das Wohnraummanagement hatten sich seit 2007 nicht verbessert, sondern teilweise sogar deutlich verschärft. (TZ 20, TZ 21)

Kasernenquartiere

Bei Kasernenquartieren handelte es sich um amtlichen Wohnraum im Eigentum der Republik Österreich, der Bediensteten des BMLVS sowie Soldatinnen und Soldaten mit Dienstverhältnis vorübergehend gegen jederzeitigen Widerruf zugewiesen werden konnte. Die Anzahl an Kasernenquartieren stieg im Zeitraum 2010 bis 2014 geringfügig von 679 auf 689 (1 %). (TZ 22)

Die Verwaltung der Kasernenquartiere oblag den örtlich zuständigen Militärkommanden. Die Aufzeichnungen der Militärkommanden über die Verwaltung der Kasernenquartiere basierten auf elektronisch geführten Listen, die mangels Vorgaben hinsichtlich Qualität, Inhalt und Umfang stark variierten und somit teilweise wenig aussagekräftig waren. (TZ 22)

Das BMLVS wies in mehreren Fällen Bediensteten aus nicht nachvollziehbaren Gründen Kasernenquartiere zu und wandelte ein Gästezimmer für einen dieser Bediensteten temporär in ein Kasernenquartier um. (TZ 23)

Bericht des Rechnungshofes



Wohnungen im Bereich des BMLVS

Im Jahr 2014 standen rd. 22 % aller Kasernenquartiere (152 von 689 Kasernenquartieren) den Bediensteten des BMLVS bereits mehr als fünf Jahre zur Verfügung, obwohl die Kasernenquartiere nur für eine vorübergehende Nutzung vorgesehen waren. Durch die langfristige Zurverfügungstellung von Kasernenquartieren wurden die Bestrebungen des BMLVS, die Mobilität der Bediensteten durch Wohnraumbeistellung zu fördern, unterlaufen. (TZ 24)

Das BMLVS stufte 27 Unterkünfte in Wien, die es Bediensteten als Kasernenquartiere zur Verfügung stellte, als Einbettzimmer (statt Kleinwohnungen) ein und bemmaß die Grundvergütung für diese Unterkünfte zu niedrig. Das BMLVS verzichtete dadurch im Zeitraum 2009 bis 2015 auf ca. 140.000 EUR. (TZ 25)

Gästezimmer

Gästezimmer waren Unterkünfte für Bedienstete des BMLVS sowie Soldatinnen und Soldaten im Präsenzstand in Wohnheimen und Seminarzentren auf militärischen Liegenschaften, die zu dienstlichen Zwecken oder zu Erholungszwecken genutzt werden konnten. Die Gesamtzahl an Gästezimmern war 2014 im Vergleich zu 2010 unverändert (613 Gästezimmer); die Gesamtauslastung reduzierte sich jedoch um 14 % und lag im Jahr 2014 nur noch bei 37 %. (TZ 26)

Stiftung „Vereinigte Altösterreichische Militärstiftungen“

Organe der Stiftung

Die Stiftung „Vereinigte Altösterreichische Militärstiftungen“ (Stiftung) besaß eigene Rechtspersönlichkeit und hatte ihren Sitz in Wien. Zweck der Stiftung war die Erbringung von Sozialleistungen (Geld- und Sachleistungen) für die jeweils Begünstigten. (TZ 27)

Die Stiftung wurde vom Bundesminister für Landesverteidigung und Sport verwaltet und vertreten (Stiftungsbehörde). Die Stiftungsbehörde bestellte und beaufsichtigte die Stiftungsorgane. Die Aufgaben der Stiftungsbehörde nahm eine Abteilung in der Zentralstelle des BMLVS wahr. Als Stiftungsorgane fungierten zwei Direktoren sowie ein Geschäftsführer und dessen Stellvertreter. Mit der Buchführung und dem Zahlungsverkehr war das Heerespersonalamt betraut. (TZ 27)

Die Direktoren waren zugleich Bedienstete in der Zentralstelle des BMLVS. In der Geschäftseinteilung der Zentralstelle des BMLVS waren die Aufgaben der Direktoren für die Stiftung aber nicht abgebildet. Einer der beiden Direktoren war Leiter jener Organisationseinheit in der Zentralstelle, der die Stiftungsbehörde unterstand und die das Direktorium der Stiftung zu beaufsichtigen hatte. (TZ 27)

Gebahrung der Stiftung

Das Stammvermögen der Stiftung umfasste sieben Immobilien (drei Wohnhausanlagen im 1., 13. und 16. Bezirk in Wien, zwei Seminarzentren und zwei Erholungsheime), die Berechtigung aus einer Reallast, Zweckvermögen („Sozialfonds“) sowie sonstiges Stiftungsvermögen. (TZ 28, TZ 31)

Die durchschnittliche monatliche Miete für die Wohnungen der Stiftung lag mit 2,49 EUR/m² bis 4,80 EUR/m² (Dezember 2014) teilweise weit unter dem marktüblichen Mietzinsniveau. Bei marktüblichen Preisen würden die jährlichen Erträge aus der Vermietung der Wohnungen um bis zu ca. 600.000 EUR höher liegen. Die geringen Mieten waren teilweise auf Jahrzehnte alte Mietverträge zurückzuführen. (TZ 32)

Die Stiftung hatte keine Regelungen über die Festlegung der Mietzinshöhe bei Neuvermietungen getroffen. Die Neuvermietung von Wohnungen erfolgte teilweise weit unter dem marktüblichen Mietzinsniveau, obwohl die Vereinbarung eines angemessenen (ortsüblichen) Mietzinses möglich gewesen wäre und die Vermietungen grundsätzlich unbefristet erfolgten. (TZ 32)

Die Gebahrung der Stiftung einschließlich der Finanzplanung und –steuerung wurde erstmals im April 2013 in einer Haushaltsordnung näher geregelt. (TZ 28)

Die Stiftung bestellte erstmalig für die Prüfung des Rechnungsabschlusses 2012 einen externen Abschlussprüfer. Die Bestellung erfolgte um ein Jahr verspätet, weil die Stiftung bereits seit 2011 gesetzlich dazu verpflichtet war. (TZ 28)

Die Bewertung des Immobilienvermögens der Stiftung mit dem tatsächlichen Wert (Verkehrswert) anstelle von Einheitswerten erfolgte mit einjähriger Verspätung (zum 31. Dezember 2014). Die Neubewertung wäre aber gesetzlich bereits 2013 erstmalig durchzuführen gewesen. Die Bewertungsvorschriften der Haushaltsordnung der Stiftung wurden erst nachträglich im Jänner 2015 angepasst. (TZ 28)

Durch die Neubewertung der Immobilien wuchs das Gesamtvermögen der Stiftung von rd. 6,17 Mio. EUR (Durchschnittswert für die Jahre 2010 bis 2013) auf rd. 36,87 Mio. EUR (zum 31. Dezember 2014) und somit um rund das Sechsfache an. (TZ 28)

Das BMLVS stellte der Stiftung Personal bereit und trug aufgrund der Stiftungssatzung den Personalaufwand dafür. Die Jahresbezüge des vom BMLVS unentgeltlich bereitgestellten Personals beliefen sich im Zeitraum 2010 bis 2014 auf insgesamt rd. 1,533 Mio. EUR (exkl. Direktoren). Da kein Rückersatz durch die Stiftung er-

Bericht des Rechnungshofes



Wohnungen im Bereich des BMLVS

folgte, war dies als Transferleistung an die Stiftung zu werten, die in der Haushaltsgebarung des Bundes aber nicht als solche ausgewiesen war. (TZ 29)

Das BMLVS hatte der Stiftung in den Jahren 2013 und 2014 entgegen rechtlicher Vorgaben nicht die gesamte Summe der hereingebrachten Geldbußen und Geldstrafen zu Wohlfahrtszwecken überwiesen, sondern nur die ursprünglich veranschlagten Beträge (Differenz insgesamt 94.540 EUR). (TZ 30)

Mietwohnungen der Stiftung

Im Dezember 2010 schloss die Stiftung mit dem BMLVS eine von der Stiftungssatzung abweichende Vereinbarung über die Vergabe von Mietwohnungen ab, ohne die Stiftungssatzung anzupassen: Laut Stiftungssatzung waren frei werdende Wohnungen möglichst an das BMLVS zu vermieten (zur Vergabe als Natural- oder Dienstwohnung an Bedienstete des Ressorts). Die Vereinbarung aus 2010 sah hingegen vor, dass das BMLVS ein Vorschlagsrecht für potenziell Interessierte aus dem Kreis der Bediensteten hatte, mit denen die Stiftung direkt Mietverträge abschloss. Falls das BMLVS nicht von seinem Vorschlagsrecht Gebrauch machte, war die Stiftung berechtigt, die Wohnung anderweitig zu vermieten. (TZ 31)

Im Jahr 2014 waren bereits 82 % der belegten Wohnungen nicht mehr an das BMLVS vermietet, sondern direkt an Bedienstete des BMLVS (42 %) bzw. an Dritte (40 %). (TZ 31)

Bericht des Rechnungshofes

Wohnungen im Bereich des BMLVS



Kenndaten

Wohnungen im Bereich des BMLVS						
Rechtsgrundlagen	Beamten-Dienstrechtsgesetz 1979, BGBl. Nr. 333/1979 i.d.g.F. Bundes-Stiftungs- und Fondsgesetz, BGBl. Nr. 11/1975 i.d.g.F.; seit 1. Jänner 2016: Bundes-Stiftungs- und Fondsgesetz 2015, BGBl. I Nr. 160/2015 i.d.g.F. Gehaltsgesetz 1956, BGBl. Nr. 54/1956 i.d.g.F. Mietrechtsgesetz, BGBl. Nr. 520/1981 i.d.g.F. Richtwertgesetz, BGBl. Nr. 800/1993 i.d.g.F. Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz, BGBl. Nr. 139/1979 i.d.g.F. Eröffnungsbilanzverordnung des BMF, BGBl. II Nr. 434/2011 Sachbezugswerteverordnung des BMF, BGBl. II Nr. 416/2001 i.d.g.F. Verordnung des BMLVS über die Verwendung von Geldstrafen und Geldbußen, BGBl. II Nr. 127/2011 Durchführungsbestimmungen des BKA für Dienst- und Naturalwohnungen vom 17. November 1986, GZ 923.101/35-II/2/86 Erlass des BMLVS über die „Widmung und Nutzungszuordnung militärischer Liegenschaften; Regelung für Einweisung und Verwaltung von Gästezimmern, Kasernenquartieren und sonstigen Unterkunftsbeistellungen in Kasernen“ vom 14. September 2001, GZ 58411/10-4.13/01; Neufassungen vom 6. Juni 2013, GZ S92250/15-Transf/2013 und vom 8. Jänner 2015, GZ S92250/1-Transf/2015 Naturalwohnungserlass des BMLVS vom 28. August 2005, GZ S90628/1-ZentrS/2005; Neuverlautbarung vom 31. Juli 2015, GZ S91261/13-PersMkt/2015 Satzung der Stiftung „Vereinigte Altösterreichische Militärstiftungen“ i.d.F. des Bescheides des BMLVS vom 30. Juni 2006, GZ S90570/6-Präs/2006 Haushaltsordnung der Stiftung „Vereinigte Altösterreichische Militärstiftungen“ vom 17. April 2013, GZ 315-Stift/2013, i.d.F. vom 7. Jänner 2015, GZ 002-Stift/2015					
Wohnungsbestand im Bereich des BMLVS						
	2010	2011	2012	2013	2014	Veränderung 2010/2014
	Anzahl ¹					in %
Wohnungen	2.573	2.449	2.372	2.295	2.213	-14
Naturalwohnungen ²	2.162	2.072	1.988	1.893	1.801	-17
Dienstwohnungen (bundeseigen) ³	7	2	2	1	1	-86
Mietwohnungen ⁴	142	128	123	120	123	-13
leer stehende Wohnungen	262	247	259	281	288	10
Kasernenquartiere⁵	679	677	677	675	689	1
Gästezimmer⁶	613	613	619	616	613	-

¹ Stichtag jeweils 31. Dezember

² Zuweisung an Bedienstete des BMLVS als Sachleistung im Rahmen des Dienstverhältnisses durch Bescheid gemäß § 80 Beamten-Dienstrechtsgesetz 1979, BGBl. Nr. 333/1979 i.d.g.F.

³ Zuweisung an Bedienstete des BMLVS als Sachleistung im Rahmen des Dienstverhältnisses durch Bescheid gemäß § 80 Beamten-Dienstrechtsgesetz 1979. Bei einer Dienstwohnung besteht im Unterschied zu einer Naturalwohnung die Verpflichtung, die zugewiesene Wohnung zur Erfüllung der dienstlichen Aufgaben zu beziehen. Seit 2015 verfügte das BMLVS über keine Dienstwohnungen mehr.

⁴ dem Mietrecht unterliegendes Bestandverhältnis (Vermietung an Bedienstete des BMLVS, aber auch an Dritte)

⁵ Wohnraum auf militärischen Liegenschaften, der Bediensteten des BMLVS sowie Soldatinnen und Soldaten mit Dienstverhältnis vorübergehend gegen jederzeitigen Widerruf zugewiesen wird.

⁶ Unterkunft in Wohnheimen und Seminarzentren auf militärischen Liegenschaften, die von Bediensteten des BMLVS sowie Soldatinnen und Soldaten im Präsenzstand für Dienstzwecke oder für Aufenthalte mit den nächsten Angehörigen zu Erholungszwecken genutzt werden kann.

Bericht des Rechnungshofes



Wohnungen im Bereich des BMLVS

Wohnungen im Bereich des BMLVS						
Nettofinanzierungsbedarf hinsichtlich der Wohnungen im Bereich des BMLVS						
	2010	2011	2012	2013 ³	2014	Summe 2010-2014
in Mio. EUR						
Auszahlungen ¹	12,83	13,08	12,79	12,93	12,71	64,32
Einzahlungen ²	12,76	12,44	13,41	11,34	12,05	62,01
Nettofinanzierungsbedarf	0,06	0,63	-0,64	1,58	0,66	2,31

Rundungsdifferenzen möglich

¹ Auszahlungen für die Anmietung der Bestandsobjekte sowie für die laufende Instandhaltung und Instandsetzung

² Einzahlungen aus Vergütungen sowie Mieterträgen (inkl. Mieterträge aus der Vermietung von zwölf Geschäftslokalen auf der militärischen Liegenschaft Amtsgebäude Stiftgasse, 1070 Wien)

³ Haushaltsrechtsreform 2013

Stiftung „Vereinigte Altösterreichische Militärstiftungen“						
Wohnhausanlagen der Stiftung						
	2010	2011	2012	2013	2014	Veränderung 2010/2014
Anzahl ¹						in %
Mietwohnungen	95	95	95	95	95	–
Geschäftslokale	8	8	8	8	8	–
Gebarung der Stiftung						
	2010	2011	2012	2013	2014	Veränderung 2010/2014
in Mio. EUR						in %
Gesamtvermögen ¹	6,44	6,41	5,79	6,05	36,87	473
Anlagevermögen ¹	2,74	2,70	2,40	2,32	33,77	1.131
Umlaufvermögen ¹	3,69	3,71	3,39	3,73	3,10	-16
Eigenkapital ¹	5,74	5,83	5,68	5,94	36,69	540
Fremdkapital ¹	0,70	0,59	0,11	0,10	0,18	-75
Betriebsleistung ¹	1,36	1,38	1,46	1,48	1,51	11
Personalaufwand ¹	0,18	0,19	0,25	0,20	0,23	28

Rundungsdifferenzen möglich

¹ Stichtag jeweils 31. Dezember

Quellen: BMLVS; Stiftung

Prüfungsablauf und –gegenstand

- 1 (1) Der RH überprüfte von Februar bis September 2015 die Gebarung des BMLVS und der Stiftung „Vereinigte Altösterreichische Militärstiftungen“ (**Stiftung**)¹ hinsichtlich der Wohnungen in ihrem Bestand.²

Ziel der Überprüfung war insbesondere die Beurteilung der Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit der Verwaltung der Wohnungen. Die Prüfung bezog sich zudem auf die Beurteilung des Bedarfs an den Wohnungen, die Transparenz der Vergabe der Wohnungen, die Angemessenheit und Nachvollziehbarkeit der Wohnungsmieten sowie steuerrechtliche Aspekte.

Der überprüfte Zeitraum umfasste insbesondere die Jahre 2010 bis 2014.

- (2) Zu dem im November 2016 übermittelten Prüfungsergebnis nahmen die Stiftung und das BMF, dem ein Auszug des Prüfungsergebnisses übermittelt wurde, jeweils im Jänner 2017 und das BMLVS im Februar 2017 Stellung. Der RH erstattete die Gegenäußerungen an das BMLVS und an die Stiftung im August 2017.

In der Einleitung zu seiner Stellungnahme betonte das BMLVS, dass es weiterhin anstrebe, seinen Bediensteten an einem neuen Dienstort eine adäquate Unterbringung zur Verfügung stellen zu können. Naturalwohnungen hätten sich als Instrument der Personalgewinnung (Wohnversorgung für Kaderpersonal) vor allem dort bewährt, wo junges Personal (mit lebenslangen Laufbahnen) aufgenommen und in die Garnisonen versetzt werde. In Zukunft werde es notwendig sein, dieses Instrument verstärkt im Rahmen einer umfassenden Personalgewinnung und Personalbetreuung zielgerichtet einzusetzen. Dabei seien alle Möglichkeiten zu nutzen, um die Wohnversorgung für Kaderpersonal nach Maßgabe der militärischen Bedarfe (Standorte) zu unterstützen, alte und unbrauchbare Wohnungen weiter abzubauen und die Abläufe und Möglichkeiten zu optimieren.

Das BMLVS habe die Überprüfung durch den RH daher zum Anlass genommen, das Naturalwohnungswesen und die Stiftung in einen Handlungskontext zu setzen, um die Treffsicherheit und Transparenz bei der Vergabe von Wohnraum innerhalb des Ressorts und bei der Stiftung zu erhöhen. Dabei prüfe das BMLVS, auf welcher rechtlichen Grundlage eine Veränderung möglich sei. Sollte sich ein neues zweckmäßigeres Institut für die Sicherstellung des Wohnraums für die Bediensteten ergeben, werde das BMLVS dieses baldmöglichst umsetzen.

¹ Der RH hatte die Stiftung zuletzt im Jahr 2004 überprüft, vgl. Bericht „Vereinigte Altösterreichische Militärstiftungen“, Reihe Bund 2005/10, S. 97 ff.

² Die Überprüfung umfasste die Wohnungen des BMLVS im Inland. Zu den Auslandswohnungen liegen bereits Berichte des RH vor („Militärische Vertretungen im Ausland“, Reihe Bund 2011/4; Follow-up-Überprüfung, Reihe Bund 2014/5).

Bericht des Rechnungshofes



Wohnungen im Bereich des BMLVS

Das BMLVS werde die Kritikpunkte des RH dazu nützen, das Wohnraummanagement zukunftsfit zu gestalten und die Effizienz und Effektivität zu optimieren.

Wohnungsbestand

2 (1) Für die – aus dienstlichen und sozialen Gründen angestrebte – Wohnraumversorgung der Bediensteten standen dem BMLVS per 31. Dezember 2014 insgesamt 2.213 Wohnungen zur Verfügung (1.801 Naturalwohnungen, eine Dienstwohnung³, 123 Mietwohnungen und 288 leer stehende Wohnungen). Die Wohnungen waren auf das gesamte Bundesgebiet verteilt.

2.067 Wohnungen hatte das BMLVS von Dritten – insbesondere von gemeinnützigen Bauvereinigungen – angemietet (davon 17 Wohnungen von der Stiftung); 146 Wohnungen befanden sich auf militärischen Liegenschaften und somit im Eigentum des Bundes. Weiters verfügte das BMLVS über 689 Kasernenquartiere sowie 613 Gästezimmer auf militärischen Liegenschaften.

Die einzelnen Wohnungstypen unterlagen folgenden Widmungszwecken:

Tabelle 1: Wohnraumversorgung der Bediensteten des BMLVS – Widmungszweck

Widmungszweck	Beschreibung
Naturalwohnung	Zuweisung an Bedienstete des BMLVS als Sachleistung im Rahmen des Dienstverhältnisses durch Bescheid gemäß § 80 Beamten–Dienstrechtsgesetz 1979 ¹
Dienstwohnung²	Zuweisung an Bedienstete des BMLVS als Sachleistung im Rahmen des Dienstverhältnisses durch Bescheid gemäß § 80 Beamten–Dienstrechtsgesetz 1979. ¹ Bei einer Dienstwohnung besteht im Unterschied zu einer Naturalwohnung die Verpflichtung, die zugewiesene Wohnung zur Erfüllung der dienstlichen Aufgaben zu beziehen.
Mietwohnung	dem Mietrecht unterliegendes Bestandverhältnis (Vermietung an Bedienstete des BMLVS, aber auch an Dritte)
Kasernenquartier	Wohnraum auf militärischen Liegenschaften, der Bediensteten des BMLVS sowie Soldatinnen und Soldaten mit Dienstverhältnis vorübergehend gegen jederzeitigen Widerruf zugewiesen wird
Gästezimmer	Unterkunft in Wohnheimen und Seminarzentren auf militärischen Liegenschaften, die von Bediensteten des BMLVS sowie Soldatinnen und Soldaten im Präsenzstand für Dienstzwecke oder für Aufenthalte mit den nächsten Angehörigen zu Erholungszwecken genutzt werden kann

¹ BGBl. Nr. 333/1979 i.d.g.F.

² Seit 2015 verfügte das BMLVS über keine Dienstwohnungen mehr.

Quellen: BMLVS; Beamten–Dienstrechtsgesetz 1979, BGBl. Nr. 333/1979 i.d.g.F.

³ Seit 2015 verfügte das BMLVS über keine Dienstwohnungen mehr.

Bericht des Rechnungshofes

Wohnungen im Bereich des BMLVS



Darüber hinaus verfügte das BMLVS über zwölf Geschäftslokale auf einer militärischen Liegenschaft⁴, die es an Dritte vermietete. Die Geschäftslokale waren nicht Gegenstand der Überprüfung durch den RH.

(2) Der vom BMLVS zur Verfügung gestellte Wohnungsbestand für die Bediensteten entwickelte sich im Zeitraum 2010 bis 2014 wie folgt:

Tabelle 2: Wohnungsbestand im Bereich des BMLVS

	2010	2011	2012	2013	2014	Veränderung 2010/2014
	Anzahl ¹					in %
Wohnungen	2.573	2.449	2.372	2.295	2.213	-14
Naturalwohnungen	2.162	2.072	1.988	1.893	1.801	-17
angemietet ²	2.093	2.010	1.930	1.842	1.754	-16
davon						
angemietet von der Stiftung „Vereinigte Altösterreichische Militärstiftungen“	26	26	24	20	17	-35
bundeseigen	69	62	58	51	47	-32
Dienstwohnungen (bundeseigen) ³	7	2	2	1	1	-86
Mietwohnungen	142	128	123	120	123	-13
angemietet	89	73	68	69	76	-15
bundeseigen	53	55	55	51	47	-11
leer stehende Wohnungen	262	247	259	281	288	10
angemietet	233	214	221	232	237	2
bundeseigen	29	33	38	49	51	76
Kasernenquartiere	679	677	677	675	689	1
Gästezimmer	613	613	619	616	613	-

¹ Stichtag jeweils 31. Dezember

² inkl. von der Stiftung „Vereinigte Altösterreichische Militärstiftungen“ angemietete Wohnungen

³ Seit 2015 verfügte das BMLVS über keine Dienstwohnungen mehr.

Quelle: BMLVS

Demnach reduzierte sich die Anzahl der Wohnungen (insbesondere Naturalwohnungen), die das BMLVS seinen Bediensteten zur Verfügung stellte, im Zeitraum 2010 bis 2014 um 360 Wohnungen (14 %). Die Anzahl der Kasernenquartiere und der Gästezimmer blieb relativ konstant.

⁴ Amtsgebäude Stiftgasse (1070 Wien)

Bericht des Rechnungshofes



Wohnungen im Bereich des BMLVS

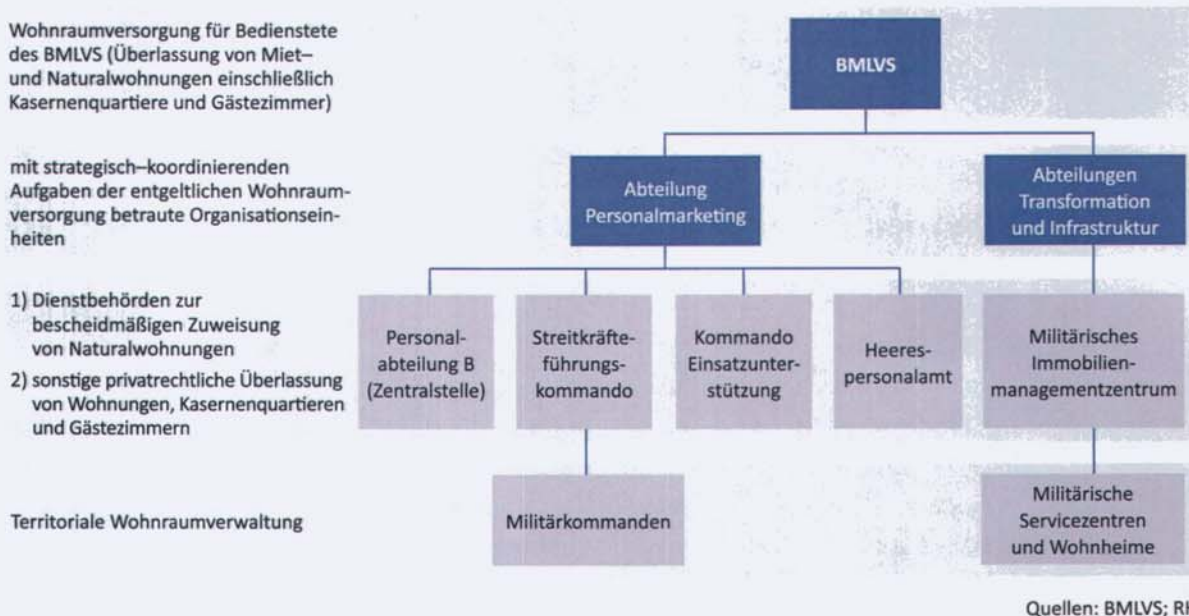
Wohnraummanagement

Zuständigkeiten im BMLVS

3.1 (1) Das BMLVS regelte die Aufgaben und Zuständigkeiten für die Wohnungen, Kasernenquartiere und Gästezimmer im Rahmen von Erlässen.⁵

Die Zuständigkeiten für das Wohnraummanagement waren aufgrund der dienst- und organisationsrechtlichen Rahmenbedingungen auf eine Vielzahl von Organisationseinheiten im BMLVS zersplittert:

Abbildung 1: Zuständigkeiten für die Wohnraumversorgung im BMLVS



Aufgrund der Kompetenzzersplitterung beim Wohnraummanagement gab es im BMLVS keine Organisationseinheit, die einen Gesamtüberblick über den zu verwaltenden Wohnungsbestand hatte.

(2) Bei Naturalwohnungen erfolgte die Zuweisung an die Bediensteten des BMLVS mittels Bescheid, weil kein dem Mietrecht unterworfenen Bestandverhältnis vorlag. Anstelle eines Mietzinses hatten die Bediensteten eine Vergütung zu entrichten, die über die Besoldung aufgerechnet wurde.

⁵ Naturalwohnungserlass des BMLVS vom August 2005 bzw. Neuverlautbarung vom Juli 2015; Erlass des BMLVS „Widmung und Nutzungsordnung militärischer Liegenschaften; Regelung für Einweisung und Verwaltung von Gästezimmern, Kasernenquartieren und sonstigen Unterkunftsbeistellungen in Kasernen“ vom September 2001 bzw. Neufassungen des Erlasses vom Juni 2013 und vom Jänner 2015 i.V.m. den Durchführungsbestimmungen des BKA über Dienst- und Naturalwohnungen vom November 1986 und den Änderungen der Richtwerte nach dem Richtwertgesetz, zuletzt vom April 2014.

Für die bescheidmäßige Wohnungszuweisung und Vergütungsfestsetzung waren drei Organisationseinheiten⁶ im BMLVS für die Bediensteten in ihrem jeweiligen Wirkungsbereich zuständig. Bei Mietwohnungen waren das Militärische Immobilienmanagementzentrum und das Heerespersonalamt mit dem Abschluss der Mietverträge befasst.

(3) Auch die Zahlungswege waren bei Naturalwohnungen und bei Mietwohnungen unterschiedlich: Bei Naturalwohnungen erfolgte die Zahlungsabwicklung grundsätzlich über die Organisationseinheiten des BMLVS im Wege der Aufrechnung. Bei Naturalwohnungen, die Bediensteten im Ruhestand weiter belassen wurden, brachte das BMLVS die Wohnungsvergütung über die jeweilige ruhebezugs- oder pensionsauszahlende Stelle⁷ herein.

Bei Mietwohnungen, die an Bedienstete des BMLVS oder an Dritte vergeben wurden, brachte es das Mietentgelt hingegen durch gesonderte Vorschreibung über die Buchhaltungsagentur des Bundes herein.

(4) Das BMLVS hatte bereits 2007 in einem ressortinternen Bericht zum Bundesheer-Reformprojekt „ÖBH 2010“ auf die unzweckmäßige Aufbau- und Ablauforganisation für das Wohnraummanagement hingewiesen. Zwischenzeitliche interne Bemühungen, die Aufbau- und Ablauforganisation zu straffen, verliefen allerdings erfolglos (vgl. TZ 20, TZ 21).

3.2

Der RH kritisierte, dass die Aufbau- und Ablauforganisation für das Wohnraummanagement aufgrund der Aufsplitterung der Kompetenzen auf eine Vielzahl an Organisationseinheiten im BMLVS und der mangelnden Steuerung ungeeignet war. Dies stand einer effizienten und effektiven Bewirtschaftung der Wohnungen entgegen. Infolge der Kompetenzzersplitterung gab es im BMLVS keine Organisationseinheit, die einen Gesamtüberblick über den zu verwaltenden Wohnungsbestand hatte.

Der RH empfahl dem BMLVS, die Aufbau- und Ablauforganisation für das Wohnraummanagement zu straffen und die Zuständigkeiten auf möglichst wenige Stellen zu konzentrieren, um eine effiziente und effektive Aufgabenabwicklung und Bewirtschaftung der Wohnungen sicherzustellen.

3.3

Laut Stellungnahme des BMLVS werde es im Zuge der Neuausrichtung des Wohnungswesens auch eine Neuorganisation der entsprechenden Kompetenzen beurteilen und gegebenenfalls durch eine Organisationsänderung umsetzen.

⁶ Personalabteilung B in der Zentralstelle des BMLVS, Streitkräfteführungskommando und Kommando Einsatzunterstützung (nachgeordnete Dienststellen)

⁷ Versicherungsanstalt öffentlich Bediensteter bzw. Pensionsversicherungsanstalt

Bericht des Rechnungshofes



Wohnungen im Bereich des BMLVS

Personalaufwand des BMLVS

4.1 Das BMLVS erfasste den Personaleinsatz für das Wohnraummanagement nicht systematisch. Erst auf Ersuchen des RH erhob das BMLVS, dass 90 Bedienstete mit einem Beschäftigungsausmaß von insgesamt 35 VBÄ in die Leistungserbringung eingebunden waren (Stand: September 2015), obwohl die Immobilienverwaltung der überwiegend von gemeinnützigen Bauvereinigungen angemieteten Wohnungen ohnehin durch Dritte (Hausverwaltungen) erfolgte. Die Aufstellung des BMLVS war zudem unvollständig; so waren z.B. die Leiter der Abteilungen „Personalmarketing“ und „Infrastruktur“ in der Zentralstelle des BMLVS in der Aufstellung nicht enthalten.

Tabelle 3: Personaleinsatz des BMLVS für die Wohnraumversorgung der Bediensteten

Organisationseinheit	Personaleinsatz ¹	
	Anzahl	Beschäftigungsausmaß
	in Köpfen	in VBÄ
Zentralstelle des BMLVS (Sektionen I, II, III)	27	5
Streitkräfteführungskommando und Militärkommanden	45	22
Heerespersonalamt	9	5
Militärisches Immobilienmanagementzentrum	7	2
Kommando Einsatzunterstützung	2	1
Summe Personaleinsatz	90	35

¹ Durchschnittswerte für die Jahre 2012 bis 2014

Quelle: BMLVS

Da das BMLVS den Personaleinsatz für das Wohnraummanagement nicht systematisch erfasste, hatte es auch keinen Überblick über den Personalaufwand dafür. Nach den Erhebungen des RH belief sich dieser in den Jahren 2012 bis 2014 auf durchschnittlich ca. 1,30 Mio. EUR/Jahr bzw. unter Hinzurechnung des arbeitsplatzbezogenen betrieblichen Sachaufwandes⁸ auf durchschnittlich ca. 1,76 Mio. EUR/Jahr.

4.2 Der RH beanstandete, dass das BMLVS den Personaleinsatz für das Wohnraummanagement nicht systematisch erfasste und auch keinen Überblick über den Personalaufwand hatte. Erst auf Ersuchen des RH erhob das BMLVS, dass 90 Bedienstete mit einem Beschäftigungsausmaß von insgesamt 35 VBÄ mit dem Wohnraummanagement befasst waren (Durchschnitt der Jahre 2012 bis 2014).

Darüber hinaus verwies der RH darauf, dass die Immobilienverwaltung der überwiegend von gemeinnützigen Bauvereinigungen angemieteten Wohnungen ohnehin durch Dritte (Hausverwaltungen) erfolgte.

⁸ Aufschlag von 35 % auf den Personalaufwand; vgl. Anlage 1 der WFA-Finanzielle-Auswirkungen-Verordnung des BMF, BGBl. II Nr. 490/2012 i.d.G.F.

Der RH empfahl dem BMLVS, den Personaleinsatz und den Personalaufwand für das Wohnraummanagement im Rahmen der Kosten- und Leistungsrechnung systematisch zu erheben, um die Gesamtkosten des BMLVS für die Wohnungen feststellen zu können und damit eine Grundlage für die Personalsteuerung und allfällige Kostenreduktionen zu haben.

- 4.3** Laut Stellungnahme des BMLVS werde es im Zuge der Neuausrichtung des Wohnungswesens auch Einsparungspotenziale beim Personaleinsatz prüfen. Darüber hinaus werde es die Anregung des RH zur expliziten Abbildung des Wohnraummanagements in der Kosten- und Leistungsrechnung aufgreifen.

Verwaltung der Wohnungsdaten

- 5.1** (1) Für die Verwaltung der Wohnungen verwendete des BMLVS zwei unterschiedliche Datenbanken. Die beiden Systeme waren nicht miteinander vernetzt und hinsichtlich Inhalt, Gliederung und Datenwartung nicht aufeinander abgestimmt. In den Datenbanken war nur jeweils ein Teil des Wohnungsbestands erfasst; ein Teil der Wohnungen wurde in beiden Datenbanken geführt.

Eines der beiden Systeme war über eine Schnittstelle mit der Lohnverrechnung des Bundes verknüpft, um die Vergütungen (bei Naturalwohnungen) direkt durch Gehaltsabzug zu verrechnen. Das System bot aber weder Berechnungs- noch Abrechnungsmöglichkeiten für Mieten und Wohnungsaufwendungen. Die zweite Datenbank war mit der Immobiliendatenbank des BMLVS verknüpft und bot auch die Möglichkeit der Mietenberechnung. Es fehlte aber eine Schnittstelle zur Lohnverrechnung des Bundes; zudem fehlten die Bestandsdaten aller angemieteten Wohnungen.

(2) Immobilienrelevante Unterlagen waren im BMLVS nur unvollständig verfügbar: So lagen in drei Fällen keine schriftlichen Vereinbarungen mit gemeinnützigen Bauvereinigungen über die Anmietung von Wohnhausanlagen mit insgesamt 37 Wohnungen vor.

- 5.2** Der RH beanstandete, dass das BMLVS für die Verwaltung der Wohnungen zwei unterschiedliche Datenbanken verwendete, die nicht miteinander vernetzt und hinsichtlich Inhalt, Gliederung und Datenwartung nicht aufeinander abgestimmt waren. Eine zielgerichtete Steuerung des Wohnraumportfolios war dadurch erschwert.

Weiters beanstandete der RH, dass das BMLVS in drei Fällen über keine schriftlichen Vereinbarungen mit gemeinnützigen Bauvereinigungen über die Anmietung von Wohnhausanlagen mit insgesamt 37 Wohnungen verfügte.

Bericht des Rechnungshofes



Wohnungen im Bereich des BMLVS

Der RH empfahl dem BMLVS, eine einheitliche Datenbank für die Verwaltung der Wohnungen einzurichten, die den gesamten Wohnraumbestand umfasst und Schnittstellen zu heeresinternen Informationssystemen sowie zur Lohnverrechnung des Bundes aufweist, um eine zielgerichtete Steuerung des Wohnraumportfolios zu ermöglichen.

Weiters empfahl er dem BMLVS, die vollständige Verfügbarkeit und einheitliche Verwaltung immobilienrelevanter Unterlagen (z.B. Mietverträge) sicherzustellen.

- 5.3 Laut Stellungnahme des BMLVS beabsichtige es, ein einheitliches System einzuführen und immobilienrelevante wohnungsbezogene Daten in einer Datenbank zu erfassen.

Haushalts- und Rechnungswesen

Finanzierungsbedarf

- 6.1 (1) Über die Kosten und Erlöse für die Wohnungen waren im BMLVS keine Aufzeichnungen vorhanden. Aus der Kosten- und Leistungsrechnung des BMLVS waren weder die Gesamtkosten noch die Kosten und Erlöse der einzelnen Bestandobjekte ableitbar.

Aus den Finanzierungsrechnungen der zuständigen haushaltsführenden Stellen⁹ ergab sich hinsichtlich der Wohnungen im Bereich des BMLVS im Jahr 2010 ein Nettofinanzierungsbedarf von rd. 64.000 EUR, der bis 2014 auf rd. 660.000 EUR anstieg. Insgesamt belief sich der Nettofinanzierungsbedarf des BMLVS für den Zeitraum 2010 bis 2014 auf rd. 2,31 Mio. EUR:

Tabelle 4: Nettofinanzierungsbedarf hinsichtlich der Wohnungen im Bereich des BMLVS

	2010	2011	2012	2013 ³	2014	Summe 2010–2014
	in Mio. EUR					
Auszahlungen ¹	12,83	13,08	12,79	12,93	12,71	64,32
Einzahlungen ²	12,76	12,44	13,41	11,34	12,05	62,01
Nettofinanzierungsbedarf	0,06	0,63	-0,64	1,58	0,66	2,31

Rundungsdifferenzen möglich

¹ Auszahlungen für die Anmietung der Bestandobjekte sowie für die laufende Instandhaltung und Instandsetzung

² Einzahlungen aus Vergütungen sowie Mieterträgen (inkl. Mieterträge aus der Vermietung von zwölf Geschäftslokalen auf der militärischen Liegenschaft Amtsgebäude Stiftgasse, 1070 Wien)

³ Haushaltsrechtsreform 2013

Quelle: BMLVS

⁹ Heerespersonalamt, Streitkräfteführungskommando und Militärisches Immobilienmanagementzentrum (vgl. TZ 7)

Diese Berechnungen beinhalteten aber nicht den Personalaufwand des BMLVS für das Wohnraummanagement sowie die vom BMLVS gegenüber seinen Bediensteten erbrachten Transferleistungen (Sachleistung; vgl. **TZ 10**). Ebenso war ein erheblicher Teil des betrieblichen Sachaufwandes, soweit er in Form von Mietzinsvorauszahlungen und Baukostenzuschüssen in Höhe von ca. 34,11 Mio. EUR zur Finanzierung der Bauvorhaben geleistet wurde (vgl. **TZ 14**), nicht in diesem Betrag enthalten.

(2) Ein vom BMLVS im Jahr 2006 im Zuge des Reformprojekts „ÖBH 2010“ (vgl. **TZ 20**) einmalig erstellter Wirtschaftlichkeitsvergleich hinsichtlich der Wohnungen zeigte, dass den damaligen Erlösen von ca. 14,22 Mio. EUR/Jahr Kosten von ca. 26,33 Mio. EUR/Jahr gegenüberstanden. Daraus ergab sich laut BMLVS ein Abgang in Höhe von ca. 12,11 Mio. EUR.

Basierend auf diesen Daten berechnete der RH die Gesamtkosten des BMLVS¹⁰ für die Wohnungen im Zeitraum 2010 bis 2014 mit ca. 25 Mio. EUR pro Jahr. Die jährlichen Gesamtkosten waren um ca. 12 Mio. EUR bis 14 Mio. EUR höher als die Erlöse bzw. im Zeitraum 2010 bis 2014 um insgesamt ca. 63 Mio. EUR. Das BMLVS musste daher ca. 50 % der Gesamtkosten selbst tragen.

6.2

Der RH kritisierte die fehlende Kostentransparenz hinsichtlich der Wohnungen im Bestand des BMLVS. Aus der Kosten- und Leistungsrechnung des BMLVS waren weder die Gesamtkosten, noch die Kosten und Erlöse der einzelnen Bestandobjekte ableitbar.

Mangels einer geeigneten Kosten- und Leistungsrechnung war eine Bewirtschaftung der Wohnungen nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht möglich. Auch fehlten Grundlagen für die Bemessung der von den Bediensteten zu entrichtenden Vergütung auf Basis der Gesamtkosten des BMLVS oder für einen Vergleich der Leistungserbringung mit externen Rechtsträgern.

Der RH empfahl dem BMLVS, die Gesamtkosten des BMLVS für die Wohnungen zu erheben und als Grundlage für die von den Bediensteten zu entrichtende Vergütung heranzuziehen.

Weiters empfahl er, die Kosten und Erlöse für die Wohnungen einzelnen Kostenstellen zuzuordnen, um eine bestandsorientierte Übersicht zu erhalten.

¹⁰ Die Berechnung erfolgte nach den Grundsätzen der Kosten- und Leistungsrechnung unter Berücksichtigung nicht finanzierungswirksamer Aufwendungen und Erträge sowie kalkulatorischer Kosten.

Bericht des Rechnungshofes



Wohnungen im Bereich des BMLVS

Angesichts der kostenmäßigen Belastung von ca. 12 Mio. EUR bis 14 Mio. EUR jährlich und der ungeeigneten Aufbau- und Ablauforganisation (vgl. **TZ 3**) empfahl der RH dem BMLVS zudem, eine Auslagerung des Wohnraummanagements an Externe (z.B. Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H.) unter Kosten-Nutzen-Aspekten zu prüfen.¹¹

- 6.3** Laut Stellungnahme des BMLVS sei es bemüht, die Kosten- und Leistungsrechnung zu optimieren.

Haushaltsführung

- 7.1** Die Haushaltsrechtsreform 2013 sah eine stärkere Zusammenführung der Strukturen der materiellen Aufgabenerfüllung (Ergebnisverantwortung) mit der Haushalts- und Personalverwaltung (Ressourcenverantwortung), auch in organisatorischer und personeller Hinsicht, vor. Der Leiter einer haushaltsführenden Stelle sollte daher mit dem Dienststellenleiter, der die Ergebnis- und Ressourcenverantwortung inne hat, ident sein.

Bei der Wohnraumversorgung für Bedienstete des BMLVS waren jedoch die Aufgabenerfüllung (Ergebnisverantwortung) und die Haushaltsführung (Budgetverantwortung) in unterschiedlichen Organisationseinheiten angesiedelt: Der Abteilung Personalmarketing in der Zentralstelle des BMLVS oblag die organisatorische Zuständigkeit für die entgeltliche Wohnraumversorgung (Ergebnisverantwortung). Sie hatte aber keine Budgetverantwortung dafür (Ressourcenverantwortung) und somit keinen Einblick in die laufende Finanzgebarung der entsprechenden Detailbudgets¹², sondern erhielt lediglich quartalsweise Mitteilungen über den Budgetverbrauch.

Die Budgetverantwortung lag vielmehr bei den zuständigen haushaltsführenden Stellen. Die Haushaltsführung über die Wohnraumversorgung der Bediensteten nahmen seit der Reorganisation des Haushalts- und Rechnungswesens des Bundes (Jänner 2013) drei Organisationseinheiten¹³ im BMLVS wahr.

¹¹ vgl. Bericht des RH „Mittelfristige Haushaltsplanung im BMLVS“, Reihe Bund 2016/8, TZ 21

¹² Detailbudget „Heerespersonalamt“ für die Anmietung der Wohnungen; Detailbudget „Betrieb, allgemeine Einsatzvorbereitung und Einsatz“ für die laufende Instandhaltung und Instandsetzung der Wohnungen; Detailbudget „Facility Management“ für die Verwaltung militärischer Liegenschaften

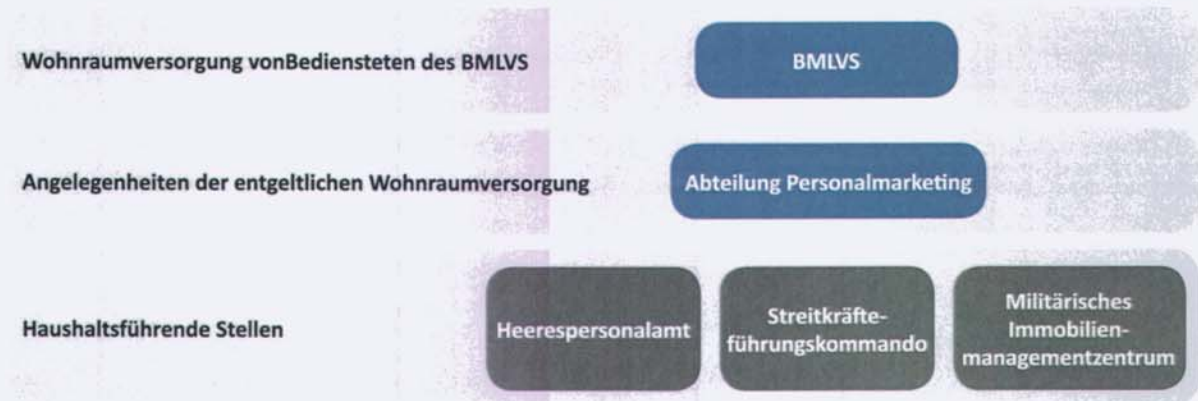
¹³ Heerespersonalamt, Streitkräfteführungskommando und Militärisches Immobilienmanagementzentrum (nachgeordnete Dienststellen)

Bericht des Rechnungshofes

Wohnungen im Bereich des BMLVS



Abbildung 2: Haushaltsrechtliche Organisationsstruktur – Wohnraumversorgung im BMLVS



Quellen: BMLVS; RH

7.2 Der RH wies kritisch darauf hin, dass die für die entgeltliche Wohnraumversorgung zuständige Abteilung Personalmarketing in der Zentralstelle des BMLVS keine Budgetverantwortung und somit auch keinen Einblick in die laufende Finanzgebarung hinsichtlich der Wohnungen hatte. Die budgetäre Verantwortung war organisatorisch getrennt und lag bei den zuständigen haushaltsführenden Stellen (nachgeordnete Dienststellen Heerespersonalamt, Streitkräfteführungskommando und Militärisches Immobilienmanagementzentrum). Die Voraussetzungen für eine wirkungsorientierte Haushaltsführung waren somit nicht erfüllt, weil die Ergebnisverantwortung und die Ressourcenverantwortung unterschiedlichen Stellen zugeordnet waren.

Der RH empfahl dem BMLVS, die fachlichen und budgetären Zuständigkeiten (Ergebnis- und Ressourcenverantwortung) für die Wohnungen im Bereich des BMLVS im Sinne einer wirkungsorientierten Haushaltsführung organisatorisch abzustimmen und zusammenzuführen.

7.3 Das BMLVS teilte in seiner Stellungnahme mit, dass es die Ausführungen des RH zum Anlass nehme, die haushaltrechtlichen Zuständigkeiten zu beurteilen.

8.1 Das Heerespersonalamt als zuständige haushaltsführende Stelle bestätigte die sachliche und rechnerische Richtigkeit von Entgeltvorschreibungen für angemietete Wohnobjekte, obwohl ihm die notwendigen Unterlagen für eine ordnungsgemäße Prüfung der Belege fehlten. Eine stichprobenweise Überprüfung durch den RH ergab, dass das BMLVS aufgrund mangelhafter Entgeltvorschreibungen der Hausverwaltung für eine angemietete Wohnsiedlung in der Gemeinde Götzendorf/Niederösterreich rd. 3.000 EUR über einen Zeitraum von vier Jahren zu viel gezahlt hatte. Erst aufgrund einer Anfrage durch den RH veranlasste das BMLVS im April 2015 die Rücküberweisung des Betrages.

Bericht des Rechnungshofes



Wohnungen im Bereich des BMLVS

8.2 Der RH machte kritisch darauf aufmerksam, dass die zuständige haushaltsführende Stelle im BMLVS (Heerespersonalamt) die sachliche und rechnerische Richtigkeit von Entgeltvorschreibungen für angemietete Wohnobjekte bestätigte, obwohl sie nicht über die notwendigen Unterlagen für eine ordnungsgemäße Prüfung der Belege verfügte.

Der RH empfahl dem BMLVS sicherzustellen, dass die sachliche und rechnerische Prüfung von Belegen (z.B. Entgeltvorschreibungen) ordnungsgemäß erfolgt und dass die dafür zuständigen Stellen über die erforderlichen Unterlagen verfügen.

8.3 Das BMLVS teilte in seiner Stellungnahme mit, dass das Heerespersonalamt die entsprechenden Unterlagen (Berechnungen für die Verwohung von Mietvorauszahlungen, Tilgung von Darlehen, Mietverträge etc.) bei Bedarf anfordere.

8.4 Der RH entgegnete, dass für eine ordnungsgemäße Kontrolle der Entgeltvorschreibungen die erforderlichen Unterlagen ständig beim Heerespersonalamt evident zu halten sind.

Natural- und Mietwohnungen

Vergabe der Wohnungen

9.1 Entsprechend den erlassmäßigen Regelungen des BMLVS wirkten zahlreiche Organisationseinheiten bei der Vergabe von Wohnungen an die Bediensteten mit:

Die Bediensteten richteten ihre Anträge an die jeweiligen Standeskörper¹⁴; diese leiteten die Anträge an die örtlich zuständigen Militärkommanden weiter. Die Militärkommanden bewerteten und reiheten die Anträge nach einem einheitlichen Punktesystem.¹⁵ Danach prüften ressortintern eingerichtete Wohnungskommissionen die Bewertungen bzw. Reihungen der Militärkommanden und gaben dazu Vorschläge ab. Anschließend legten sie die Zuweisungsvorschläge der Abteilung Personalmarketing in der Zentralstelle des BMLVS zur Zustimmung vor. In der Folge wies die jeweilige Dienstbehörde die Naturalwohnungen per Bescheid zu; bei Mietwohnungen schloss das BMLVS mit den Bediensteten einen Mietvertrag ab. Die Übergabe der Wohnungen an die Bediensteten erfolgte durch die Militärkommanden.

¹⁴ Dienststelle bzw. Zusammenfassung militärischer Einrichtungen zu einer verwaltungstechnischen Einheit, deren Leitung für die Durchführung von personellen Agenden verantwortlich ist

¹⁵ Die Bewertungen bzw. Reihungen erfolgten nach dienstlichen und sozialen Kriterien (z.B. Entfernung Wohnort/Dienstort, Familieneinkommen, Familienstand etc.).

- 9.2** Der RH verwies kritisch auf die verwaltungsintensiven Abläufe, weil zahlreiche Organisationseinheiten bei der Vergabe der Wohnungen an Bedienstete des BMLVS mitbefasst waren.

Er empfahl dem BMLVS, die Verwaltungsabläufe bei der Vergabe von Wohnungen zu straffen und dem tatsächlichen Bedarf anzupassen, um vermeidbare Mehraufwendungen hintanzuhalten.

- 9.3** Laut Stellungnahme des BMLVS sei es bestrebt, im Zuge der Neuausrichtung des Wohnungswesens auch die Verwaltungsabläufe zu optimieren.

Vergütung für Naturalwohnungen

- 10.1** Das BMLVS stellte seinen Bediensteten Naturalwohnungen als zusätzliche Sachleistung neben dem laufenden Monatsbezug zur Verfügung. Die Inhaberinnen und Inhaber der Wohnungen hatten dafür eine Vergütung (Grundvergütung sowie anteilige Betriebskosten, öffentliche Abgaben und Nebenkosten) zu entrichten, die sich nach §§ 24a bzw. 112d Gehaltsgesetz 1956¹⁶ bestimmte. Das BMLVS gewährte aufgrund der gehaltsgesetzlichen Bestimmungen Abschläge von ca. 25 % bis zu 50 % im Vergleich zu jenen Beträgen, die von Dritten zu leisten wären (ortsübliche Mieten).

- 10.2** Der RH hielt fest, dass das BMLVS seinen Bediensteten – auf Grundlage des Gehaltsgesetzes – bei der Bemessung der Grundvergütung für Naturalwohnungen Abschläge in Höhe von ca. 25 % bis zu 50 % im Vergleich zu jenen Beträgen gewährte, die von Dritten zu leisten wären (ortsübliche Mieten). Er erinnerte in diesem Zusammenhang daran, dass das BMLVS ca. 50 % der Gesamtkosten für die Wohnungen in Höhe von ca. 25 Mio. EUR jährlich selbst tragen musste (vgl. **TZ 6**).

Der RH empfahl dem BMLVS daher erneut, die Gesamtkosten des BMLVS für die Wohnungen zu erheben und als Grundlage für die von den Bediensteten zu entrichtende Vergütung heranzuziehen.

- 10.3** Das BMLVS kündigte in seiner Stellungnahme an, dass es die Gesamtkosten erheben und Möglichkeiten einer kostendeckenden Weitergabe der Wohnungen prüfen werde.

¹⁶ BGBl. Nr. 54/1956 i.d.g.F.

Bericht des Rechnungshofes



Wohnungen im Bereich des BMLVS

Sachbezüge für Natural- und Dienstwohnungen

11.1 (1) Die Sachbezugswerteverordnung des BMF regelte, in welcher Höhe Einnahmen aus Geld oder geldwerten Vorteilen (z.B. Natural- oder Dienstwohnung) zu versteuern waren, die Steuerpflichtigen im Rahmen der Einkunftsarten des Einkommensteuergesetzes 1988 zufließen.¹⁷ Für die steuerliche Bewertung von kostenlos oder verbilligt zur Verfügung gestelltem Wohnraum hatten die Arbeitgebenden Sachbezüge auf Basis von Richtwerten¹⁸ anzusetzen. Das BMLVS setzte jedoch keine Sachbezüge für die Zurverfügungstellung von Natural- oder Dienstwohnungen an Bedienstete bzw. ehemalige Bedienstete des BMLVS¹⁹ an.

(2) Im Zeitraum 2013/2014 führte das zuständige Finanzamt eine Nachschau beim BMLVS durch, ob die Zurverfügungstellung von Naturalwohnungen an Bedienstete des BMLVS einen geldwerten Vorteil darstellte, der gemäß Sachbezugswerteverordnung zu versteuern wäre. Aufgrund fehlerhafter Berechnungen des BMLVS bei drei stichprobenartig ausgewählten Fällen kam das Finanzamt zu dem Ergebnis, dass die Vergütungen, welche die Bediensteten zu entrichten hatten, den Kosten des BMLVS entsprachen, weshalb kein geldwerter Vorteil vorgelegen sei, der zu versteuern gewesen wäre.

Anhand einer Vergleichsrechnung nach der Sachbezugswerteverordnung²⁰ erhob der RH, dass die Zurverfügungstellung der Naturalwohnungen durch das BMLVS hingegen einen geldwerten Vorteil darstellte, der als Sachbezug zu versteuern war. Nach den Schätzungen des RH belief sich der steuerpflichtige Sachbezug bei den aktiven und ehemaligen Bediensteten des BMLVS auf ca. 4,64 Mio. EUR/Jahr, woraus sich ein Lohnsteueraufkommen von ca. 1,84 Mio. EUR/Jahr ableiten ließ.²¹

11.2 Der RH kritisierte, dass das BMLVS entgegen steuerrechtlicher Vorgaben keine Sachbezüge für die Zurverfügungstellung von Natural- oder Dienstwohnungen an Bedienstete bzw. ehemalige Bedienstete des BMLVS ansetzte und für diese Vergünstigung keine Lohnsteuer abführte. Gemäß den Schätzungen des RH belief sich der steuerpflichtige Sachbezug auf ca. 4,64 Mio. EUR/Jahr. Der Republik Österreich entgingen somit Lohnsteuereinnahmen in Höhe von ca. 1,84 Mio. EUR/Jahr.

¹⁷ vgl. § 2 Sachbezugswerteverordnung, BGBl. II Nr. 416/2001 i.d.g.F., zu § 15 Abs. 1 und 2 Einkommensteuergesetz 1988, BGBl. Nr. 400/1988 i.d.g.F.

¹⁸ vgl. § 5 Richtwertgesetz, BGBl. Nr. 800/1993 i.d.g.F.

¹⁹ Ruhestand, Ressortwechsel

²⁰ Stichtag: 31. Dezember 2014

²¹ Bei Bediensteten im Ruhestand ergab sich ein steuerpflichtiger Sachbezug von ca. 1,12 Mio. EUR/Jahr und somit ein Lohnsteueraufkommen von ca. 450.000 EUR/Jahr.

Bericht des Rechnungshofes

Wohnungen im Bereich des BMLVS



Der RH empfahl dem BMLVS, die Sachbezugswerte für die Zurverfügungstellung von Natural- oder Dienstwohnungen nach den steuerlichen Vorgaben zu ermitteln und die sich daraus ergebende Lohnsteuer im Rahmen der Personalverrechnung des Bundes ordnungsgemäß an die Finanzbehörden abzuführen.

Weiters empfahl er dem BMF und dem BMLVS, von den Finanzbehörden die allfällige rückwirkende Einhebung nicht abgeführter Lohnsteuer für steuerpflichtige Sachbezüge aus der Zurverfügungstellung von Natural- oder Dienstwohnungen an Bedienstete des BMLVS im Rahmen der gesetzlichen Verjährungsfristen prüfen zu lassen.

11.3

(1) Das BMLVS teilte in seiner Stellungnahme mit, dass das zuständige Finanzamt anlässlich seiner Prüfung im Zeitraum 2013/2014 bestimmte Daten angefordert und diese Daten richtig und vollständig erhalten habe. Die Abgabenbehörde habe die Möglichkeit gehabt, eine umfassende und sachgerechte Prüfung durchzuführen. Im Ergebnis der Prüfung, auf das man habe vertrauen dürfen, sei der vom RH aufgeworfene Punkt nicht beanstandet worden. In der Zwischenzeit habe das Finanzamt eine neuerliche Prüfung angesetzt, bei der das BMLVS die Sichtweise des RH thematisieren werde.

(2) Laut Stellungnahme des BMF habe sich das zuständige Finanzamt der Meinung des RH angeschlossen. Das BMLVS sei bereits auf den Prüfungsplan für die gemeinsame Prüfung lohnabhängiger Abgaben (GPLA) gesetzt worden. Für die Jahre ab 2010 sei ein entsprechender Prüfungsauftrag ergangen.

Soziale Aspekte

12.1

(1) Bereits im Abschlussbericht aus 2007 zum Teilprojekt „Wohnungswesen“ (Teil des Reformprojekts „ÖBH 2010“) hinterfragte das BMLVS die „Sozialadäquanz“ in Bezug auf die Bediensteten, die über Naturalwohnungen verfügten. Der durchschnittliche monatliche Bruttobezug dieser Bediensteten lag damals bei rd. 2.400 EUR (Bedienstete im Aktivstand des BMLVS). Im April 2015 lag der Durchschnitt der Bruttobezüge der Bediensteten mit Naturalwohnungen bei rd. 3.400 EUR.

(2) Für die zur Verfügung gestellten Naturalwohnungen behielt das BMLVS von den Bediensteten eine durchschnittliche Vergütung von rd. 456 EUR/Monat vom Bezug ein. Die monatlichen Gestehungskosten²² des BMLVS für die Naturalwohnungen machten im Schnitt rd. 477 EUR je Wohnung aus und lagen somit um rd. 5 % höher als die eingehobenen Vergütungen.

²² laufende Kosten, die an die Hausverwaltungen entrichtet wurden (exkl. Verwaltungsaufwand des BMLVS, in der Vergangenheit geleistete Mietzinsvorauszahlungen und Baukostenzuschüsse sowie Investitionen)

Bericht des Rechnungshofes



Wohnungen im Bereich des BMLVS

(3) Der RH griff in diesem Zusammenhang beispielhaft zwei Einzelfälle auf:

- Ein leitender Bediensteter des BMLVS (Bruttobezug rd. 7.600 EUR/Monat) verfügte seit 2003 über eine Naturalwohnung mit einer Nutzfläche von 122 m² in der Stadt Salzburg und hatte dafür eine monatliche Grundvergütung von rd. 410 EUR (rd. 740 EUR inkl. Betriebskosten) zu entrichten. Das BMLVS zahlte für die Anmietung der Wohnung monatlich rd. 560 EUR (rd. 890 EUR inkl. Betriebskosten). Die ortsübliche Monatsmiete würde sich für diese Wohnung auf ca. 1.500 EUR belaufen (Differenz: ca. 800 EUR/Monat).

Als der Bedienstete im Jahr 2009 nach Wien übersiedelte, erhielt er vom BMLVS eine weitere Unterkunft im Wohnheim Wien mit einer Nutzfläche von 37 m² um rd. 180 EUR pro Monat (inkl. Betriebskosten) als „Kasernenquartier“ zur Verfügung gestellt (vgl. [TZ 22 ff.](#)).

- Ein Mitglied des Generalstabs des Bundesheeres (Brutto-Fixgehalt über 9.000 EUR/Monat) erhielt im Jahr 2010 eine Naturalwohnung in der Stadt Salzburg mit einer Nutzfläche von 106 m² zugewiesen (befristet bis 2016) und hatte dafür eine monatliche Grundvergütung von rd. 440 EUR (rd. 810 EUR inkl. Betriebskosten) zu entrichten. Das BMLVS zahlte für die Anmietung der Wohnung monatlich rd. 540 EUR (rd. 880 EUR inkl. Betriebskosten). Die ortsübliche Monatsmiete würde sich für diese Wohnung auf ca. 1.300 EUR belaufen (Differenz: ca. 500 EUR/Monat).

12.2

Der RH hielt kritisch fest, dass die Bediensteten dem BMLVS für die Naturalwohnungen eine Vergütung von durchschnittlich rd. 456 EUR/Monat zu entrichten hatten (durchschnittlicher Bruttobezug rd. 3.400 EUR/Monat bei Bediensteten im Aktivstand²³). Die laufenden Kosten des BMLVS für die Naturalwohnungen beliefen sich im Durchschnitt hingegen auf rd. 477 EUR/Monat. Sie lagen somit um rd. 5 % höher als die von den Bediensteten eingehobenen Vergütungen.

Der RH empfahl dem BMLVS, die Wohnraumbeistellung an die Bediensteten auf eine tragfähige finanzielle Grundlage zu stellen und dabei sozialen Aspekten verstärkt Bedeutung beizumessen.

12.3

Das BMLVS teilte in seiner Stellungnahme mit, dass es die Empfehlung des RH in den derzeit geführten Reformprozess miteinbeziehen werde.

²³ Stand: April 2015

Entziehung von Naturalwohnungen

13.1

(1) Gemäß § 80 Abs. 5 Beamten–Dienstrechtsgesetz 1979²⁴ konnte das BMLVS eine Naturalwohnung u.a.

- bei Versetzung eines Bediensteten an einen anderen Dienstort sowie
- bei Versetzung in den Ruhestand

durch Bescheid entziehen.

Nach der Rechtsprechung des VwGH²⁵ war diese Bestimmung als Verpflichtung zu sehen. Dennoch entzog das BMLVS den Bediensteten bei Versetzung an einen anderen Dienstort bzw. in den Ruhestand die Naturalwohnung generell nicht. Das BMLVS stützte seine Verwaltungspraxis auf einen ressortinternen Erlass aus dem Jahr 2005, der – bis zu seiner Neufassung im Jahr 2015 – vom Wortlaut her die Weiterbelassung auch im Falle einer Versetzung unklar regelte.

(2) Im Zuge des Reformprojekts „ÖBH 2010“ hatte das BMLVS im Jahr 2007 erhoben, dass die durchschnittliche Nutzungsdauer einer Naturalwohnung bei ca. 20 Jahren lag. Demnach hatten die Naturalwohnungen nicht zur angestrebten Mobilitätsförderung beigetragen, sondern im Gegenteil die Immobilität der Bediensteten gefördert. Den Hauptgrund dafür sah das BMLVS in der unbefristeten Zuweisung von Naturalwohnungen und in der generellen Weiterbelassung an Bedienstete im Ruhestand sowie an Hinterbliebene. Im Jahr 2006 waren 54 % der Wohnungsinhaberinnen und –inhaber Bedienstete im Aktivstand des BMLVS und 38 % Bedienstete im Ruhestand bzw. Hinterbliebene; die übrigen Wohnungen wurden an Dritte vermietet oder standen leer.

Ein im Juli 2007 ressortintern verfügtes generelles Weiterbelassungsverbot für Naturalwohnungen wurde ab 2009 jedoch sukzessive wieder aufgeweicht, indem sich das BMLVS die Entscheidung über die befristete Weiterbelassung von Naturalwohnungen vorbehielt. Das BMLVS begründete dies mit sozialen Erwägungen und der Förderung der Mobilität der Bediensteten (vgl. [TZ 20](#)).

²⁴ BGBl. Nr. 333/1979 i.d.g.F.

²⁵ VwGH 29. November 1988, Zl. 88/12/0155 (Grundsatzentscheidung); zuletzt VwGH 30. Mai 2011, Zl. 2011/12/0056

Bericht des Rechnungshofes



Wohnungen im Bereich des BMLVS

(3) Im Zeitraum 2010 bis 2014 standen die Naturalwohnungen folgenden Personengruppen zur Verfügung:

Tabelle 5: Inhaberinnen und Inhaber von Naturalwohnungen des BMLVS

	2010		2011		2012		2013		2014		Veränderung 2010/2014
	Anzahl	in %	Anzahl	in %	Anzahl	in %	Anzahl	in %	Anzahl	in %	in %
Naturalwohnungen	2.162		2.072		1.988		1.893		1.801		-16,7
<i>davon</i>											
<i>Bedienstete im Aktivstand</i>	1.176	54,3	1.132	54,5	1.084	54,4	1.013	54,4	962	53,3	-18,2
<i>Bedienstete im Ruhestand</i>	755	35,0	716	34,6	693	35,0	672	35,0	639	35,6	-15,4
<i>Hinterbliebene</i>	225	10,4	220	10,6	210	10,6	205	10,6	197	11,0	-12,4
<i>Ressortfremde¹</i>	6	0,3	4	0,2	1	0,1	3	0,1	3	0,2	-50,0

¹ ehemalige Bedienstete des BMLVS, die in ein anderes Ressort wechselten

Quelle: BMLVS

Rund 54 % der Naturalwohnungen hatten Bedienstete im Aktivstand des BMLVS inne; die verbleibenden 46 % entfielen auf Bedienstete im Ruhestand, Hinterbliebene und Dritte, wobei die prozentuellen Anteile der Bediensteten im Ruhestand und der Hinterbliebenen stiegen.

(4) Im Zeitraum 2008 bis 2015 beließ das BMLVS 136 Bediensteten die Naturalwohnungen, obwohl die Bediensteten an einen anderen Dienstort versetzt worden waren.²⁶ Der durchschnittliche monatliche Bruttobezug dieser Bediensteten lag bei rd. 3.600 EUR (April 2015). 20 Bedienstete bezogen über 7.000 EUR; ein Bediensteter hatte ein Fixgehalt von über 9.000 EUR.

13.2

Der RH kritisierte, dass das BMLVS den Bediensteten trotz Verpflichtung nach der Rechtsprechung des VwGH die Naturalwohnungen bei der Versetzung an einen anderen Dienstort bzw. in den Ruhestand nicht entzog, sondern dauerhaft zur Verfügung stellte. Durch diese Praxis unterließ das BMLVS die Bestrebungen, die Mobilität der Bediensteten durch Wohnraumbeistellung zu fördern. Der RH wies kritisch darauf hin, dass 46 % der Naturalwohnungen auf Bedienstete im Ruhestand sowie Hinterbliebene und Dritte entfielen.

Er empfahl dem BMLVS, eine rechtskonforme Vorgangsweise in Bezug auf die Entziehung von Naturalwohnungen nach Maßgabe der rechtlich bestimmten Entziehungsgründe sicherzustellen.

²⁶ davon sechs Versetzungen ins Ausland (Brüssel, Ankara, Moskau und New York)

Bericht des Rechnungshofes

Wohnungen im Bereich des BMLVS



- 13.3** Laut Stellungnahme des BMLVS sei es bemüht, eine rechtskonforme Vorgangsweise bei der Entziehung von Naturalwohnungen sicherzustellen. Allerdings laufe die Rechtsprechung, die bei Versetzungen (abweichend vom Gesetzeswortlaut „kann“) den Entzug der Naturalwohnung verlange, den Bestrebungen einer umfassenden Personalbetreuung des BMLVS entgegen und sei zum Großteil kontraproduktiv. Aus sozialen und personellen Gründen sei die Entziehung eher restriktiv anzuwenden. Aus verschiedensten Gründen habe das BMLVS Naturalwohnungen unter Berücksichtigung sozialer Aspekte daher nicht entzogen.
- 13.4** Der RH verwies erneut auf die Verpflichtung zur Entziehung von Naturalwohnungen bei der Versetzung von Bediensteten an einen anderen Dienstort bzw. in den Ruhestand nach der Judikatur des VwGH. Er hielt seine diesbezügliche Empfehlung aufrecht, zumal der durchschnittliche monatliche Bruttobezug der Bediensteten mit Naturalwohnung bei rd. 3.400 EUR lag.

Vertragsverhältnisse an den Wohnungen

- 14.1** (1) Laut BMLVS hatte es einen Großteil des Wohnraumbestands ab dem Jahr 1961 von Dritten angemietet.

Tabelle 6: Vertragsverhältnisse an den von Dritten angemieteten Wohnungen

	Anzahl ¹
(General-)Mietverträge mit gemeinnützigen Bauvereinigungen	93 Verträge (1.459 Wohnungen)
<i>davon</i>	
<i>befristete Mietverträge (Laufzeit bis zu 80 Jahre)</i>	<i>6 Verträge (155 Wohnungen)</i>
<i>unbefristete Mietverträge mit vereinbarter Kündigungsfrist (ein bis sechs Monate)</i>	<i>15 Verträge (219 Wohnungen)</i>
<i>unbefristete Mietverträge ohne vereinbarte Kündigungsfrist</i>	<i>72 Verträge (1.085 Wohnungen)</i>
Mietverträge mit der Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. bzw. deren Rechtsnachfolgern	1 Vertrag (497 Wohnungen)
Mietverträge mit Privaten	15 Verträge (109 Wohnungen)

¹ Stichtag 31. Dezember 2014

Quelle: BMLVS

Die von Dritten angemieteten Wohnungen standen überwiegend im Eigentum von gemeinnützigen Bauvereinigungen. In den meisten Fällen handelte es sich um Generalmietverträge für Wohngebäude bzw. Wohnsiedlungen, bei denen in der Regel nur eine Gesamtkündigung möglich war, aber keine Teilkündigung einzelner Wohnungen. Die vorzeitige Rückstellung einzelner Wohnungen war in diesen Fällen nur mit Zustimmung der gemeinnützigen Bauvereinigung möglich. Die Generalmietver-

Bericht des Rechnungshofes



Wohnungen im Bereich des BMLVS

träge wiesen einen Kündigungsverzicht bis zu 80 Jahre (Restlaufzeit bis zum Jahr 2048) auf.

(2) Laut BMLVS hatte es zu Vertragsbeginn Mietzinsvorauszahlungen und Baukostenzuschüsse in Höhe von insgesamt ca. 34,11 Mio. EUR geleistet, um einen Teil der Baukosten für die zu errichtenden Wohnungen vorzufinanzieren und die laufenden Mietkosten entsprechend zu reduzieren. Eine vollständige Übersicht über die geleisteten Mietzinsvorauszahlungen und Baukostenzuschüsse lag im BMLVS jedoch nicht vor.

14.2

Der RH kritisierte, dass das BMLVS für die Wohnraumversorgung seiner Bediensteten ab dem Jahr 1961 überwiegend Generalmietverträge mit gemeinnützigen Bauvereinigungen über die Anmietung von eigens errichteten Wohnobjekten (Wohngebäude bzw. Wohnsiedlungen) abgeschlossen hatte.

Diese Generalmietverträge enthielten für das BMLVS nachteilige Vertragsklauseln:

- Teilweise wurde ein langer Kündigungsverzicht vereinbart (bis zu 80 Jahre bzw. mit Restlaufzeit bis zum Jahr 2048).
- In der Regel war nur eine Gesamtkündigung zulässig und die vorzeitige Rückstellung einzelner Wohnungen nur mit Zustimmung der gemeinnützigen Bauvereinigung möglich.

Dadurch war ein vorzeitiger Ausstieg des BMLVS aus den Mietverträgen – etwa aufgrund mangelnden Bedarfs – deutlich erschwert.

Darüber hinaus beanstandete der RH, dass das BMLVS keine vollständige Übersicht über die in der Vergangenheit geleisteten Mietzinsvorauszahlungen und Baukostenzuschüsse in Höhe von insgesamt ca. 34,11 Mio. EUR hatte.

Aufgrund des teilweise nicht mehr bestehenden Bedarfs (vgl. **TZ 16**, **TZ 17**) empfahl der RH dem BMLVS, den Abschluss von Generalmietverträgen mit langfristigen Bindungen zu vermeiden.

Weiters wiederholte der RH seine Empfehlung an das BMLVS, die vollständige Verfügbarkeit immobilienrelevanter Unterlagen (z.B. in der Vergangenheit geleistete Mietzinsvorauszahlungen und Baukostenzuschüsse) sicherzustellen (vgl. **TZ 5**).

14.3

Das BMLVS teilte in seiner Stellungnahme mit, dass es die Empfehlungen des RH in den derzeit geführten Reformprozess miteinbeziehen werde. Es sei bestrebt, bei neuen (General-)Mietverträgen langfristige Bindungen zu vermeiden.

Bericht des Rechnungshofes

Wohnungen im Bereich des BMLVS



Rückstellung von Wohnungen

15.1 Seit 2007 verfolgte das BMLVS die Absicht, die von Dritten (insbesondere gemeinnützigen Bauvereinigungen) angemieteten Wohnungen unter Auflösung der Mietverträge zurückzustellen (vgl. **TZ 20**). Laut BMLVS stellte es im Zeitraum 2010 bis 2014 folgende Anzahl an Wohnungen zurück:

Tabelle 7: Wohnungsrückstellungen nach Bundesländern

	2010	2011	2012	2013	2014	Summe 2010–2014
	Anzahl ¹					
Wohnungsrückstellungen	87	120	74	71	74	426
<i>davon</i>						
<i>Burgenland</i>	–	13	2	2	2	19
<i>Kärnten</i>	19	13	14	11	5	62
<i>Niederösterreich</i>	22	18	15	13	10	78
<i>Oberösterreich</i>	12	21	15	13	30	91
<i>Salzburg</i>	23	21	17	13	14	88
<i>Steiermark</i>	7	12	7	11	11	48
<i>Tirol</i>	4	21	4	7	2	38
<i>Vorarlberg</i>	–	1	–	1	–	2
<i>Wien</i>	–	–	–	–	–	–

¹ Stichtag: jeweils 31. Dezember

Quelle: BMLVS (Militärkommanden)

Im Zeitraum 2010 bis 2014 stellte das BMLVS insgesamt 426 Wohnungen zurück; dies entsprach 18 % der im Jahr 2010 bestehenden Mietwohnungen (2.389 Wohnungen²⁷). Gleichzeitig erhöhte sich der Leerstand bei den angemieteten Wohnungen von 233 auf 237 Wohnungen bzw. um 2 % (vgl. **TZ 2**).

Regional wichen die Wohnungsrückstellungen deutlich voneinander ab. In Wien erfolgten z.B. im gesamten Betrachtungszeitraum keine Wohnungsrückstellungen. Die geringe Rückstellungsquote – insbesondere in Wien und Niederösterreich – führte das BMLVS vor allem auf die mit den gemeinnützigen Bauvereinigungen abgeschlossenen Generalmietverträge mit Kündigungsverzicht zurück (vgl. **TZ 14**).

15.2 Der RH wies darauf hin, dass das BMLVS seit 2007 die Absicht verfolgte, die von Dritten angemieteten Wohnungen unter Auflösung der Mietverträge zurückzustel-

²⁷ Naturalwohnungen (exkl. von der Stiftung „Vereinigte Altösterreichische Militärstiftungen“ angemietete Wohnungen), Mietwohnungen und leer stehende Wohnungen

Bericht des Rechnungshofes



Wohnungen im Bereich des BMLVS

len. Im Zeitraum 2010 bis 2014 stellte es 18 % der im Jahr 2010 bestehenden Mietwohnungen zurück (426 von 2.389 Wohnungen).

Der RH empfahl dem BMLVS, die Rückstellung der von Dritten angemieteten Wohnungen unter Auflösung der Mietverträge und unter Kosten–Nutzen–Abwägungen im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten zu forcieren und längerfristig nicht rückstellbare Wohnungen einer alternativen Nutzung zuzuführen.

15.3 Laut Stellungnahme des BMLVS sei es bemüht, den Wohnungsabbau unter Beachtung der haushaltsrechtlichen Grundsätze zu betreiben.

16.1 Im Juni 1981 schloss das BMLVS mit einer gemeinnützigen Bauvereinigung – zehn Jahre rückwirkend – einen Generalmietvertrag für eine Wohnsiedlung mit zwölf Wohnungen in der Gemeinde Götzendorf. Laut Generalmietvertrag hatte das Bestandsverhältnis bereits im März 1971 begonnen.

Für die Wohnsiedlung hatte das BMLVS eine Mietzinsvorauszahlung in Höhe von rd. 261.000 EUR geleistet. Weiters zahlte das BMLVS eine laufende Miete, die sich im Jahr 2014 auf insgesamt²⁸ rd. 73.600 EUR belief. Vertraglich wurde ein Kündigungsverzicht für mindestens 70 Jahre (31. Dezember 2040) vereinbart. Das BMLVS trug das Vermietungs– bzw. Weitergaberrisiko für die Wohnungen.

Im Jahr 2010 kam es zu einem Wechsel bei der Eigentümerin. Nach der Rechtsprechung des OGH²⁹ zu § 1120 ABGB steht Mietenden bei einer Veräußerung des Bestandsobjekts ein Sonderkündigungsrecht zu, das binnen „angemessener Frist“ auszuüben ist. Das BMLVS nahm dieses Kündigungsrecht nicht in Anspruch, obwohl es ihm ermöglicht hätte, den Generalmietvertrag vorzeitig aufzulösen.

Die neue Eigentümerin bot dem BMLVS im Mai 2011 die einvernehmliche Auflösung des Mietvertrags an, falls das BMLVS eine Abschlagszahlung von 328.000 EUR leistete. Das Angebot galt vorerst bis Ende 2011 und wurde bis 31. März 2012 verlängert.

Das BMLVS beurteilte das Angebot als wirtschaftlich vorteilhaft, weil das Gebäude wegen Bedarfsmangels zum Teil schon Jahrzehnte leer stand. Im August 2011 umfasste der Leerstand bereits 64 % der Mietfläche. Der kumulierte Leerstellungsaufwand des BMLVS machte zu diesem Zeitpunkt bereits rd. 260.700 EUR aus und erhöhte sich monatlich um jeweils rd. 3.300 EUR. Bei gleichbleibendem Leerstand würde sich der Leerstellungsaufwand bis zum Ende des Mietvertrags (2040) auf rd. 1,065 Mio. EUR belaufen (gerechnet ab Ende 2011).

²⁸ Grundmiete inkl. Betriebskosten, Steuern und öffentlichen Abgaben

²⁹ vgl. El–Juaneh/Fölhls, Das Kündigungsrecht des Mieters auf der Grundlage des § 1120 ABGB und daraus resultierende Probleme, Immolex 2010, 138 ff.

Bericht des Rechnungshofes

Wohnungen im Bereich des BMLVS



Infolge wechselnder Zuständigkeiten im BMLVS endeten die Verhandlungen über die einvernehmliche vorzeitige Auflösung des Mietvertrags im Jahr 2012 jedoch ergebnislos.

16.2

Der RH kritisierte, dass das BMLVS im Jahr 2010 das Sonderkündigungsrecht gemäß § 1120 ABGB aufgrund eines Eigentümerwechsels bei einer angemieteten Wohnsiedlung in der Gemeinde Götzendorf (Generalmietvertrag mit Kündigungsverzicht bis zum Jahr 2040) nicht ausgeübt hatte. Die Wohnsiedlung stand wegen Bedarfsmangels zum Teil schon Jahrzehnte lang leer; im August 2011 umfasste der Leerstand bereits 64 % der Mietfläche.

Weiters beanstandete der RH, dass das BMLVS das Angebot der neuen Eigentümerin vom Mai 2011 über eine einvernehmliche vorzeitige Auflösung des Generalmietvertrags nicht wahrgenommen hatte, obwohl es das Angebot aus wirtschaftlicher Sicht als vorteilhaft erachtet hatte, weil bei einer Abschlagszahlung von 328.000 EUR ein Leerstellungsaufwand von ca. 1,065 Mio. EUR (bis zum Jahr 2040) vermeidbar gewesen wäre.

Der RH empfahl dem BMLVS, im Falle eines Eigentümerwechsels bei Bestandverträgen die Ausübung des Sonderkündigungsrechts gemäß § 1120 ABGB unter Beachtung von Bedarfsaspekten und Wirtschaftlichkeitsgesichtspunkten zu prüfen.

16.3

Das BMLVS verwies in seiner Stellungnahme erneut auf seine Bemühungen, den Wohnungsabbau unter Beachtung der haushaltsrechtlichen Grundsätze zu betreiben.

Wohnungsleerstände

17.1

(1) Im Zuge des Reformprojekts „ÖBH 2010“ hatte das BMLVS erhoben, dass mit Stand Juli 2006 213 von 3.178 Naturalwohnungen leer standen. Der durchschnittliche Anteil der leer stehenden Wohnungen lag bei 6,7 % und somit „deutlich über vergleichbaren Werten der Privatwirtschaft“. Das fiktive Optimierungspotenzial (Einnahmenentgang) für die leer stehenden Wohnungen bezifferte das BMLVS mit rd. 1,47 Mio. EUR jährlich.

(2) Im Zeitraum 2010 bis 2014 erhöhte sich die Anzahl der leer stehenden Wohnungen³⁰ um rd. 10 %. Ende 2010 standen 262 von 2.573 Wohnungen leer, Ende 2014 waren es 288 von 2.213 Wohnungen. Der durchschnittliche Anteil der leer stehenden Wohnungen hatte sich somit von rd. 10 % (2010) auf rd. 13 % (2014) erhöht. Im Vergleich zu 2006 hatte sich der Anteil bis 2014 sogar verdoppelt.

³⁰ Natural- und Mietwohnungen

Bericht des Rechnungshofes



Wohnungen im Bereich des BMLVS

Der Aufwand (Miete und anteilige Betriebskosten) des BMLVS für die leer stehenden Wohnungen erhöhte sich im Zeitraum 2010 bis 2014 von rd. 1,31 Mio. EUR auf rd. 1,51 Mio. EUR jährlich und somit um rd. 15 %. In Summe belief sich der Leerstellungsaufwand für diesen Zeitraum auf rd. 6,84 Mio. EUR.

Tabelle 8: Wohnungsleerstände und Leerstellungsaufwand

	2010	2011	2012	2013	2014	Veränderung 2010/2014
	Anzahl ¹					in %
Wohnungen ²	2.573	2.449	2.372	2.295	2.213	-14
Wohnungsleerstände ³ (Anzahl)	262	247	259	281	288	10
	in %					
Wohnungsleerstände ³ (in % der Wohnungen)	10	10	11	12	13	
	in Mio. EUR					in %
Leerstellungsaufwand	1,31	1,26	1,30	1,44	1,51	15
Leerstellungsaufwand gesamt (2010–2014)	6,84					

¹ jeweils zum Stichtag 31. Dezember

² Naturalwohnungen, Dienstwohnungen, Mietwohnungen (inkl. leer stehende Wohnungen)

³ angemietete und bundeseigene Wohnungen im Bereich des BMLVS (exkl. Wohnungen der Stiftung „Vereinigte Altösterreichische Militärstiftungen“).

Quelle: BMLVS

Die von Dritten (insbesondere gemeinnützigen Bauvereinigungen) angemieteten Wohnungen standen teilweise bis zu 17 Jahre leer:

Tabelle 9: Leerstände bei den Wohnungen (nach Bundesländern)

Wohnungen ¹	Leerstände (Anzahl)	längster Leerstand (seit)	längster Leerstand (in Jahren)
Burgenland	8	30. September 2008	7
Kärnten	–	–	–
Niederösterreich	93	30. April 1998	17
Oberösterreich	31	30. Juni 2006	9
Salzburg	26	31. Mai 2007	8
Steiermark	64	31. Oktober 2004	11
Tirol	–	–	–
Vorarlberg	2	31. Oktober 2009	6
Wien	20	31. Juli 2007	8
Summe	244		

¹ von Dritten (insbesondere gemeinnützige Bauvereinigungen) angemietete Wohnungen (exkl. Wohnungen der Stiftung „Vereinigte Altösterreichische Militärstiftungen“)

Quelle: BMLVS (Stichtag: 7. Jänner 2015)

Das BMLVS führte die hohen und teilweise langjährigen Leerstände insbesondere auf folgende Faktoren zurück:

- Ungünstige vertragsrechtliche Grundlagen (Generalmietverträge mit gemeinnützigen Bauvereinigungen mit einer Laufzeit bis zu 80 Jahre ohne vorzeitige Teilkündigungsmöglichkeit, vgl. **TZ 14**); sowie
- Bedarfsmangel aufgrund von Lage, Qualität und Größe der Wohnungen, mitbedingt durch Truppenreduktionen bzw. Kasernenschließungen sowie wegen mangelnder Benutzbarkeit der Wohnungen aufgrund reduzierter Budgetmittel für die Instandhaltung (vgl. **TZ 19**).

17.2

Der RH beanstandete, dass die Anzahl der leer stehenden Wohnungen von 2010 bis 2014 um rd. 10 % stieg (von 262 auf 288 Wohnungen). Obwohl der Anteil der leer stehenden Wohnungen laut BMLVS bereits 2006 mit 6,7 % „deutlich über vergleichbaren Werten der Privatwirtschaft“ lag, hatte er sich bis 2014 (rd. 13 %) sogar verdoppelt. Teilweise standen Wohnungen bis zu 17 Jahre leer.

Der RH verwies insbesondere kritisch auf den gestiegenen Aufwand (Miete und anteilige Betriebskosten) des BMLVS für die leer stehenden Wohnungen, der sich im Zeitraum 2010 bis 2014 von rd. 1,31 Mio. EUR auf rd. 1,51 Mio. EUR und somit um 15 % erhöhte. In Summe belief sich der Leerstellungsaufwand für diesen Zeitraum auf rd. 6,84 Mio. EUR.

Der RH verwies erneut auf seine Empfehlung an das BMLVS, die Rückstellung der von Dritten angemieteten Wohnungen unter Auflösung der Mietverträge und unter Kosten–Nutzen–Abwägungen im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten zu forcieren und längerfristig nicht rückstellbare bzw. leer stehende Wohnungen einer alternativen Nutzung zuzuführen (vgl. **TZ 15**).

17.3

In seiner Stellungnahme wies das BMLVS erneut auf seine Bemühungen hin, den Wohnungsabbau unter Beachtung der haushaltsrechtlichen Grundsätze zu betreiben.

Rückforderungsansprüche bei Wohnungsrückstellungen

18.1

Laut Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz³¹ und Mietrechtsgesetz³² hatten (Haupt–)Mietende bei Beendigung des Mietverhältnisses Anspruch auf Rückzahlung der in der Vergangenheit geleisteten Mietzinsvorauszahlungen und Baukostenzuschüsse

³¹ vgl. § 17 Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz, BGBl. Nr. 139/1979 i.d.g.F.

³² vgl. §§ 9 und 10 Mietrechtsgesetz, BGBl. Nr. 520/1981 i.d.g.F.

Bericht des Rechnungshofes



Wohnungen im Bereich des BMLVS

sowie der wesentlichen Aufwendungen³³ der letzten 20 Jahre (vermindert um eine jährliche Abschreibung).³⁴ Die ersatzfähigen Aufwendungen waren zu belegen (Grundlagen für den Anspruch, geforderte Beträge, Rechnungen).

Aufgrund mangelnder Aufzeichnungen (z.B. Vertragsurkunden zu sämtlichen Wohnobjekten, Endabrechnungen über tatsächliche Baukosten sowie die vom BMLVS geleisteten Mietzinsvorauszahlungen und Baukostenzuschüsse, Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen) war es dem BMLVS bei der Auflösung von Mietverträgen in der Regel nicht möglich, gegenüber den gemeinnützigen Bauvereinigen einen allfälligen Anspruch auf Ersatz der Mietzinsvorauszahlungen und Baukostenzuschüsse – diese beliefen sich laut Schätzungen des BMLVS auf insgesamt ca. 34,11 Mio. EUR – sowie der Investitionskosten geltend zu machen. Das BMLVS konnte in Hörsching und Salzburg z.B. für mehrere Wohnungen, die es im Juni 2008 bzw. Mai 2005 rückgestellt hatte, ersatzfähige Investitionen in Höhe von rd. 42.000 EUR mangels Beweisgrundlagen nicht geltend machen.³⁵

18.2

Der RH kritisierte, dass es dem BMLVS aufgrund mangelhafter Dokumentation bei der Auflösung von Mietverträgen in der Regel nicht möglich war, einen allfälligen Anspruch auf Ersatz der Mietzinsvorauszahlungen und Baukostenzuschüsse sowie der Investitionskosten gegenüber den gemeinnützigen Bauvereinigungen geltend zu machen. Im Ergebnis musste das BMLVS daher bei Wohnungsrückstellungen auf Rückforderungsansprüche verzichten. Mangels Unterlagen war nicht feststellbar, in welcher Höhe dem BMLVS Rückforderungsansprüche entgangen waren.

Der RH empfahl dem BMLVS neuerlich, die vollständige Verfügbarkeit immobilienrelevanter Unterlagen (z.B. Vertragsurkunden zu sämtlichen Wohnobjekten, Endabrechnungen über tatsächliche Baukosten, Mietzinsvorauszahlungen und Baukostenzuschüsse, Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen) sicherzustellen (vgl. TZ 5, TZ 14).

18.3

Laut Stellungnahme des BMLVS sei es weiterhin bemüht, fehlende Unterlagen aufzufinden und die Dokumentation zu optimieren.

³³ Zum Beispiel Errichtung bzw. Erneuerung von Wasser-, Licht- oder Gasleitungen sowie Heizungs- oder sanitären Anlagen. Erhaltungs- und Reparaturarbeiten aufgrund gewöhnlicher Abnutzung waren nicht ersatzfähig.

³⁴ Laut BMLVS hatte es zu Vertragsbeginn Mietzinsvorauszahlungen und Baukostenzuschüsse in Höhe von insgesamt ca. 34,11 Mio. EUR geleistet, um damit einen Teil der Baukosten vorzufinanzieren und die laufenden Mietkosten entsprechend zu reduzieren (vgl. TZ 14).

³⁵ Das BMLVS verfügte zwar über entsprechende Angebote bzw. Rechnungen der ausführenden Unternehmen, nicht jedoch über Nachweise für die konkreten Sanierungsmaßnahmen, die Notwendigkeit dieser Maßnahmen und die Mitteilung an die zuständige Hausverwaltung (in Hörsching) über die Sanierungsmaßnahmen.

Zustandsmonitoring

19.1

Der Naturalwohnungserlass des BMLVS vom August 2005 sah vor, dass die örtlich zuständigen Militärkommanden bei der Übernahme bzw. Übergabe einer Naturalwohnung³⁶ bzw. aus aktuellem Anlass – mindestens aber einmal jährlich – die Wohnobjekte im Hinblick auf allenfalls erforderliche Instandhaltungsmaßnahmen begehen.

Das Ergebnis der Begehungen war dem Heerespersonalamt binnen einer Woche vorzulegen (bei von Dritten angemieteten Wohnobjekten) bzw. bei bundeseigenen Wohnungen zusätzlich dem Militärischen Immobilienmanagementzentrum.

Obwohl das BMLVS die hohen Leerstände bei den Wohnungen auch auf die schlechte Substanz der Immobilien aufgrund unzureichender Instandhaltungsmaßnahmen zurückführte (vgl. **TZ 17**), fanden seit 2007 keine regelmäßigen jährlichen Begehungen von Wohnobjekten mehr statt.

In der Neufassung des Naturalwohnungserlasses vom Juli 2015 war zwar weiterhin vorgesehen, dass die Militärkommanden Begehungen bei der Übernahme bzw. Übergabe von Wohnungen durchführten. Eine Regelung über die regelmäßige (jährliche) Begehung der Baulichkeiten fehlte jedoch.

19.2

Der RH beanstandete, dass das BMLVS entgegen einer erlassmäßigen Regelung seit dem Jahr 2007 keine regelmäßige jährliche Begehung der Wohnobjekte hinsichtlich allfälliger Instandsetzungserfordernisse durchführte, obwohl die hohen Leerstände bei den Wohnungen auch auf die schlechte Substanz der Immobilien aufgrund unzureichender Instandhaltungsmaßnahmen zurückzuführen waren.

Der RH vermerkte zudem kritisch, dass in der Neufassung des Naturalwohnungserlasses des BMLVS aus 2015 eine Regelung über die regelmäßige (jährliche) Begehung der Baulichkeiten fehlte.

Der RH empfahl dem BMLVS, eine regelmäßige Überprüfung des Zustands der Wohnungen anzuordnen und diese nachweislich durchzuführen.

19.3

Laut Stellungnahme des BMLVS werde es die Empfehlung des RH im Zuge der Neuausrichtung des Wohnungswesens miteinbeziehen.

³⁶ Vor Übergabe einer Wohnung waren die Elektro- und Gasinstallationen samt Endgeräten zwingend einer technischen Kontrolle durch einen konzessionierten Betrieb zu unterziehen.

Bericht des Rechnungshofes



Wohnungen im Bereich des BMLVS

Reformmaßnahmen

20.1 (1) Das Bundesheer-Reformprojekt „ÖBH 2010“ enthielt auch das Teilprojekt „Wohnungswesen“. Dieses Teilprojekt umfasste die Natural-, Dienst- und Mietwohnungen im Bereich des BMLVS.

Die Chronologie des Teilprojekts stellt sich wie folgt dar:

Tabelle 10: Chronologie des Teilprojekts „Wohnungswesen“

	Projektschritte
Juni 2006	Projektauftrag zum Teilprojekt „Wohnungswesen“ im Rahmen des Bundesheer-Reformprojekts „ÖBH 2010“
Februar 2007	Abschlussbericht zum Teilprojekt „Wohnungswesen“
Juli 2007	Grundsatzweisung des BMLVS zum Neuabschluss ausschließlich befristeter Mietverträge
Juni 2008	Übertragung der Umsetzung des Projekts von der Projektorganisation (Management „ÖBH 2010“) in die Linienorganisation (Sektion III in der Zentralstelle des BMLVS)
August 2008; Juni 2009; August 2010	Neuerlicher Projektauftrag bzw. Adaptierungen des Projektauftrags
Februar 2010	Information der Gruppe Revision an den damaligen Bundesminister für Landesverteidigung und Sport, Norbert Darabos, über den Projektstillstand
Februar 2010	Auftrag des Kabinetts des Bundesministers an den Generalstab, die Empfehlungen der Gruppe Revision umzusetzen
April 2010	Information des Generalstabs an den Bundesminister, wonach die Projektziele entschieden verfolgt würden
August 2010	Information der Gruppe Revision an den Bundesminister über den weiterhin bestehenden Projektstillstand

Quelle: BMLVS

(2) Im Februar 2007 lag der Abschlussbericht zum Teilprojekt „Wohnungswesen“ vor. Demnach wurden die im Teilprojekt definierten Ziele (Unterstützung der Umsetzung des Reformprojekts „ÖBH 2010“, Mobilitätsförderung) durch das Naturalwohnungsportfolio nicht erreicht.

Abzüglich der Erlöse in Höhe von ca. 14,22 Mio. EUR aus dem Wohnungsportfolio ergab sich für das BMLVS eine hohe Kostenbelastung von ca. 12,11 Mio. EUR (2006); das BMLVS hatte daher ca. 46 % der jährlichen Gesamtkosten selbst zu tragen.

(3) Angesichts der problematischen Kosten-/Nutzensituation und aufgrund der Langfristigkeit von Immobilienentscheidungen sah das BMLVS akuten Handlungsbedarf. Mit einer Grundsatzweisung vom Juli 2007 ordnete das BMLVS eine Neuausrichtung hinsichtlich der Naturalwohnungen an. Von Dritten (insbesondere ge-

meinnützigen Bauvereinigungen) angemietete Wohnungen sollten unter Auflösung der Generalmietverträge zurückgestellt werden. Anstelle der Vergabe bzw. der Weiterbelassung von Naturalwohnungen waren nur mehr privatrechtliche, auf mindestens drei Jahre befristete Mietverträge abzuschließen. Gleichzeitig sollten die Naturalwohnungsinhaberinnen und –inhaber dabei unterstützt werden, die ihnen überlassenen Wohnungen entweder direkt von der Vermieterin bzw. vom Vermieter zu mieten oder käuflich zu erwerben. Ein weiteres Ziel war der Aufbau von kostenneutralen, zieladäquaten flexiblen Systemen wie z.B. Zuschusslösungen.

(4) Im Juni 2008 wurde die Umsetzung des Teilprojekts „Wohnungswesen“ von der Projektorganisation (Management „ÖBH 2010“) in die Linienorganisation (Sektion III in der Zentralstelle des BMLVS) übertragen. Ziel war die ehebaldige Rückstellung bzw. Umwandlung von Naturalwohnungen in Mietwohnungen, die Einrichtung flexibler, zielgruppenorientierter Systeme zur Förderung der Mobilität der Bediensteten (z.B. Zuschussysteme) sowie die Optimierung der Aufbau- und Ablauforganisation für das Wohnraummanagement.

(5) In den Folgejahren waren keine nachdrücklichen Reformbemühungen im BMLVS mehr erkennbar.³⁷ Die ursprünglich verfolgte Neuausrichtung hinsichtlich der Naturalwohnungen wurde sukzessive wieder aufgeweicht:

Im August 2009 ordnete das BMLVS (Abteilung Personalmarketing) an, dass einzeln nicht rückstellbare Naturalwohnungen auf bis zu drei Jahre befristet zugewiesen werden konnten bzw. Weiterbelassungen ebenso auf bis zu drei Jahre zulässig waren.³⁸

(6) Im Februar 2010 informierte die Gruppe Revision (Interne Revision des BMLVS) den damaligen Bundesminister für Landesverteidigung und Sport, Norbert Darabos, dass das von der Linienorganisation geführte Projekt zu keinem Zeitpunkt effektiv geworden sei und dass sämtliche Bearbeitungen zum Projekt ruhend gestellt seien. Die Gruppe Revision regte an, eine Projektgruppe mit entsprechenden Kompetenzen einzurichten, konkrete Zielsetzungen festzulegen, den künftigen Wohnungsbedarf zu analysieren, geeignete Wohnversorgungsmodelle zu entwickeln und eine Prozessanalyse durchzuführen.

In der Folge wies das Kabinett des Bundesministers den Generalstab zur vollinhaltlichen Umsetzung der Anregungen der Gruppe Revision an.

³⁷ Stand: September 2015

³⁸ Im Juli 2015 verfügte das BMLVS, die Dauer der befristeten Zuweisung bei nicht rückstellbaren Naturalwohnungen von drei Jahren auf sechs Jahre zu verlängern.

Bericht des Rechnungshofes



Wohnungen im Bereich des BMLVS

(7) Im April 2010 informierte der Generalstab den Bundesminister, dass die Projektziele entschieden verfolgt würden. So seien innerhalb von zwei Jahren (2009, 2010) rd. 6,69 Mio. EUR eingespart, der Ablauf bei der Rückstellung von Wohnungen optimiert und erste Überlegungen zur Aufbau- und Ablauforganisation im BMLVS für das Wohnraummanagement angestellt worden. Weiters sei geplant, ein Modell für eine subjektorientierte Förderung der Bediensteten zu erarbeiten.

(8) Im August 2010 informierte die Gruppe Revision den Bundesminister erneut, dass das Projekt nicht fortgesetzt worden sei. Dadurch würden wesentliche Erkenntnisse aus dem Projekt verloren gehen. Die vom Generalstab genannten Einsparungen (u.a. bei Instandhaltung und Instandsetzung) hätten zu einer Verschlechterung der Wohnungssubstanz geführt (vgl. **TZ 19**).

20.2 Der RH kritisierte, dass das BMLVS seine eigene Zielsetzung aus dem Jahr 2007 einer Neuausrichtung hinsichtlich der Naturalwohnungen nicht umgesetzt, sondern in den Folgejahren sukzessiv aufgeweicht hatte. Während die Ziele (Unterstützung der Umsetzung des Reformprojekts „ÖBH 2010“, Mobilitätsförderung) nicht erreicht wurden, war die Kostenbelastung des BMLVS aus den Wohnungen mit ca. 12,11 Mio. EUR pro Jahr hoch.

20.3 Das BMLVS nahm die Kritik des RH zur Kenntnis.

21.1 Zusammenfassend hielt der RH fest, dass sich die bereits im Reformprojekt „ÖBH 2010“ aufgezeigten Mängel bei der Kosten-/Nutzensituation und bei der Aufbau- und Ablauforganisation für das Wohnraummanagement seit 2007 nicht verbessert, sondern teilweise sogar deutlich verschärft hatten:

- Die Kostenbelastung des BMLVS belief sich im Zeitraum 2012 bis 2014 auf ca. 12 Mio. EUR bis 14 Mio. EUR jährlich; das BMLVS musste daher ca. 50 % der jährlichen Gesamtkosten weiterhin selbst tragen (vgl. **TZ 6**).
- Die Aufbau- und Ablauforganisation für das Wohnraummanagement war aufgrund der Aufsplitterung der Kompetenzen auf eine Vielzahl von Organisationseinheiten im BMLVS und der mangelnden Steuerung ungeeignet. Zudem waren die Voraussetzungen für eine wirkungsorientierte Haushaltsführung nicht erfüllt, weil die Ergebnisverantwortung und die Ressourcenverantwortung unterschiedlichen Stellen im BMLVS zugeordnet waren (vgl. **TZ 3**, **TZ 7**).

Bericht des Rechnungshofes

Wohnungen im Bereich des BMLVS



- Aufgrund der generell unterlassenen Entziehung von Naturalwohnungen bei der Versetzung von Bediensteten an einen anderen Dienstort bzw. in den Ruhestand wurde statt der gewollten Mobilität weiterhin eher die Immobilität gefördert. So waren im Zeitraum 2010 bis 2014 lediglich rd. 54 % der Inhaberinnen und Inhaber von Naturalwohnungen Bedienstete im Aktivstand des BMLVS (vgl. **TZ 13**).
- Obwohl der Anteil der leer stehenden Wohnungen laut BMLVS bereits im Jahr 2006 mit 6,7 % „deutlich über vergleichbaren Werten der Privatwirtschaft“ lag, hatte er sich bis zum Jahr 2014 auf rd. 13 % verdoppelt; teilweise standen Wohnungen bis zu 17 Jahre leer (vgl. **TZ 17**).

21.2

Der RH empfahl daher dem BMLVS erneut, die Rückstellung der von Dritten angemieteten Wohnungen unter Auflösung der Mietverträge und unter Kosten-Nutzen-Abwägungen im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten zu forcieren (vgl. **TZ 15, TZ 17**).

Weiters empfahl er dem BMLVS, die Neuausrichtung hinsichtlich der Naturalwohnungen (Aufbau von kostenneutralen, zieladäquaten flexiblen Systemen) voranzutreiben.

21.3

Laut Stellungnahme des BMLVS werde es die Empfehlungen des RH im Rahmen der Neuausrichtung des Wohnungswesens miteinbeziehen.

Bericht des Rechnungshofes



Wohnungen im Bereich des BMLVS

Kasernenquartiere und Gästezimmer

Verwaltung der Kasernenquartiere

22.1

(1) Nach den internen Regelungen des BMLVS handelte es sich bei Kasernenquartieren um amtlichen Wohnraum im Eigentum der Republik Österreich, der Bediensteten des BMLVS sowie Soldatinnen und Soldaten mit Dienstverhältnis vorübergehend gegen jederzeitigen Widerruf zugewiesen werden konnte.

(2) Die Anzahl an Kasernenquartieren stieg im Zeitraum 2010 bis 2014 geringfügig von 679 auf 689 (1 %), wobei der Anstieg ausschließlich auf Zuwächse im Bereich der Militärkommanden Wien (22 %) und Burgenland (16 %) zurückzuführen war. In Kärnten (-38 %) und der Steiermark (-7 %) war bei den Kasernenquartieren hingegen ein Rückgang zu verzeichnen:

Tabelle 11: Anzahl an Kasernenquartieren nach Bundesländern

	2010	2011	2012	2013	2014	Veränderung 2010/2014
	Anzahl ¹					in %
Kasernenquartiere	679	677	677	675	689	1
<i>davon</i>						
<i>Burgenland</i>	19	19	19	19	22 ²	16
<i>Kärnten</i>	24	24	24	24	15	-38
<i>Niederösterreich</i>	208	208	208	208	208	-
<i>Oberösterreich</i>	63	63	63	63	63	-
<i>Salzburg</i>	160	160	160	160	160	-
<i>Steiermark</i>	54	52	52	50	50	-7
<i>Tirol</i>	55	55	55	55	55	-
<i>Vorarlberg</i>	7	7	7	7	7	-
<i>Wien</i>	89	89	89	89	109	22

¹ Stichtag jeweils 31. Dezember

² 2014 wurden in der Montecuccoli-Kaserne (Güssing) u.a. 29 Unterkünfte neu errichtet; davon wurden drei Unterkünfte provisorisch als Kasernenquartiere gewidmet.

Quelle: BMLVS (Militärkommanden)

(3) Die Verwaltung der Kasernenquartiere oblag den örtlich zuständigen Militärkommanden. Die Aufzeichnungen der Militärkommanden über die Verwaltung der Kasernenquartiere basierten auf elektronisch geführten Listen, die mangels Vorgaben hinsichtlich Qualität, Inhalt und Umfang stark variierten.

22.2 Der RH beanstandete, dass die Aufzeichnungen der örtlich zuständigen Militärkommanden über die Verwaltung der Kasernenquartiere mangels Vorgaben hinsichtlich Qualität, Inhalt und Umfang stark variierten und somit teilweise wenig aussagekräftig waren.

Er empfahl dem BMLVS, für die Erfassung und Verwaltung der Kasernenquartiere aussagekräftige Aufzeichnungen nach klaren und einheitlichen Vorgaben zu führen.

22.3 Das BMLVS teilte in seiner Stellungnahme mit, dass es im Zuge der Neuausrichtung des Wohnungswesens auch die Verwaltung und Zuweisung von Kasernenquartieren neu regeln werde.

Zuweisung von Kasernenquartieren

23.1 Die Militärkommanden hatten bei der Zuweisung von Kasernenquartieren sowohl dienstliche als auch soziale Gesichtspunkte der Antragswerberinnen und Antragswerber zu berücksichtigen.

Aufgrund einer stichprobenartigen Überprüfung der Aufzeichnungen des Militärkommandos Wien erhob der RH, dass das Militärkommando im Zeitraum 2013 bis 2015 vier Bediensteten Kasernenquartiere aufgrund nicht nachvollziehbarer Weisungen der Zentralstelle des BMLVS zugewiesen hatte. Aus den Weisungen war insbesondere nicht ableitbar, ob die vorgesehenen sozialen Gesichtspunkte für die Zuweisung eines Kasernenquartiers auch tatsächlich vorlagen.

In einem dieser Fälle hatte das Militärkommando Wien den Antragswerber am 24. November 2014 informiert, dass kein freies Kasernenquartier zur Verfügung stehe. Am darauf folgenden Tag (25. November 2014) teilte die Zentralstelle im BMLVS dem Militärkommando mit, dass ein Gästezimmer (vgl. **TZ 26**) im Amtsgebäude Stiftgasse für Wohnzwecke des Bediensteten temporär in ein – deutlich günstigeres – Kasernenquartier³⁹ umgewidmet worden sei. Viereinhalb Monate später (9. April 2015) wurde das Militärkommando Wien angewiesen, dem Bediensteten ein Kasernenquartier im Wohnheim Wien zuzuweisen.

23.2 Der RH kritisierte, dass das BMLVS mehreren Bediensteten aus nicht nachvollziehbaren Gründen Kasernenquartiere zuwies und ein Gästezimmer für einen der Bediensteten temporär in ein – deutlich günstigeres – Kasernenquartier umwidmete.

³⁹ Differenz ca. 600 EUR/Monat

Bericht des Rechnungshofes



Wohnungen im Bereich des BMLVS

Der RH empfahl dem BMLVS, Kasernenquartiere anhand transparenter Kriterien und nur bei nachweislichem Vorliegen dienstlicher und sozialer Gründe zuzuweisen.

23.3 Laut Stellungnahme des BMLVS werde es bei der Neuausrichtung des Wohnungswesens auch die Nutzungsvorgaben für Kasernenquartiere prüfen. Die vom RH angeführte temporäre Umwidmung eines Kasernenquartiers sei Gegenstand ressortinterner Untersuchungen.

Nutzungsdauer von Kasernenquartieren

24.1 (1) Kasernenquartiere waren nur für eine vorübergehende Nutzung vorgesehen. Gemäß einem Erlass des BMLVS aus 2001 hatten sich die Bediensteten daher in einer angemessenen Zeit (drei Jahre) um eine andere Wohnversorgung zu bemühen. In den Neufassungen des Erlasses aus 2013 und 2015 fehlte diese Bestimmung.

(2) Die Anzahl an Kasernenquartieren mit einer Nutzungsdauer von über fünf Jahren wies im Zeitraum 2010 bis 2014 folgende Entwicklung auf:

Tabelle 12: Kasernenquartiere mit einer Nutzungsdauer von über fünf Jahren nach Bundesländern

	2010	2011	2012	2013	2014	Veränderung 2010/2014
	Anzahl					in %
Kasernenquartiere (Nutzungsdauer über fünf Jahre)	145	110	110	120	152	5
<i>davon</i>						
<i>Burgenland</i>	5	5	5	6	5	–
<i>Kärnten</i>	5	5	5	4	3	-40
<i>Niederösterreich</i>	27	27	27	25	36	33
<i>Oberösterreich</i>	13	13	13	13	13	–
<i>Salzburg</i>	33	31	31	30	40	21
<i>Steiermark</i>	4	4	4	5	4	–
<i>Tirol</i>	4	4	4	4	1	-75
<i>Vorarlberg</i>	4	3	3	2	2	-50
<i>Wien</i>	50	18	18	31	48	-4

Quelle: BMLVS (Militärkommanden)

Im Jahr 2014 wiesen 152 von 689 Kasernenquartieren (rd. 22 %) eine Nutzungsdauer von mehr als fünf Jahren auf. Am häufigsten wurden die Kasernenquartiere in Wien⁴⁰ (48), Salzburg (40) und Niederösterreich (36) länger als fünf Jahre genutzt, wobei im Vergleich zu 2010 generell ein Anstieg von 5 % zu verzeichnen war. Ein Kasernenquartier in der Maria–Theresien–Kaserne in Wien wies die längste Dauernutzung mit über 16 Jahren (seit 1999) auf.

- 24.2** Der RH kritisierte, dass im Jahr 2014 rd. 22 % aller Kasernenquartiere (152 von 689 Kasernenquartieren) den Bediensteten des BMLVS bereits mehr als fünf Jahre zur Verfügung standen, obwohl die Kasernenquartiere nur für eine vorübergehende Nutzung vorgesehen waren. Er verwies dabei erneut auf seine – zu den Naturalwohnungen – geäußerte Kritik, dass durch die langfristige Zurverfügungstellung von Kasernenquartieren die Bestrebungen des BMLVS, die Mobilität der Bediensteten durch Wohnraumbestellung zu fördern, unterlaufen wurden (vgl. **TZ 13**).

Der RH empfahl daher dem BMLVS, die Zuweisung von Kasernenquartieren mit maximal drei Jahren zu befristen und die Einhaltung dieser Befristung sicherzustellen.

- 24.3** Laut Stellungnahme des BMLVS werde es im Zuge der Evaluierung auch klare Nutzungsvorgaben für Kasernenquartiere ausarbeiten.

Vergütung für Kasernenquartiere

- 25.1** (1) Die Bediensteten des BMLVS hatten für die zugewiesenen Kasernenquartiere eine Vergütung zu entrichten, die sich nach den Durchführungsbestimmungen des BKA für Dienst– und Naturalwohnungen⁴¹ und nach dem Richtwertgesetz⁴² bestimmte. Angehörige von KIOP/KPE (Kräfte für internationale Operationen – Kaderpräsenzeinheiten) hatten für die Kasernenquartiere keine Vergütung zu entrichten.

(2) Entgegen den internen Regelungen des BMLVS (vgl. **TZ 22**) standen die insgesamt 25 Kasernenquartiere im Wohnheim Wien nicht im Bundeseigentum, sondern waren von einer gemeinnützigen Bauvereinigung angemietet. Die Wohnobjekte stellten somit keine Kasernenquartiere dar, sondern Naturalwohnungen.

Die „Kasernenquartiere“ im Wohnheim Wien und zwei Kasernenquartiere im Amtsgebäude Stiftgasse (Bundeseigentum) wertete das BMLVS als Einbettzimmer und

⁴⁰ Im Wohnheim Wien wohnten z.B. neun Personen seit dem Erstbezug 2009 in einem Kasernenquartier.

⁴¹ „Dienst– und Naturalwohnungen; Durchführungsbestimmungen“, BKA GZ 923.101/35–II/2/86 vom 17. November 1986

⁴² vgl. Richtwertgesetz, BGBl. Nr. 800/1993 i.d.g.F.: Richtwerte in Abhängigkeit von Größe (bis 20 m² bzw. über 20 m²) und Ausstattung (Kategorie I bis VI; Kategorie I: Dusche, WC, Kochnische, Zentralheizung; Kategorie VI: Zimmer ohne Zentralheizung) der Räumlichkeiten

Bericht des Rechnungshofes



Wohnungen im Bereich des BMLVS

bemaß die Grundvergütung entsprechend niedrig. Nach den Durchführungsbestimmungen des BKA stellten diese Unterkünfte (Nutzfläche 38 m² bis 51 m²) jedoch Kleinwohnungen dar, weil die Wohneinheiten mit den Nebenräumen (Bad, WC, Kochnische etc.) einen geschlossenen Wohnungsverband bildeten. Die Grundvergütung wäre somit höher zu bemessen gewesen. Durch die unrichtige Bewertung der Unterkünfte entgingen dem BMLVS im Zeitraum 2009 bis 2015 Einzahlungen aus der Grundvergütung in Höhe von ca. 140.000 EUR.

25.2 Der RH beanstandete, dass das BMLVS 27 Unterkünfte in Wien, die es Bediensteten als Kasernenquartiere zur Verfügung stellte, als Einbettzimmer (statt Kleinwohnungen) einstufte und die Grundvergütung für diese Unterkünfte zu niedrig bemaß. Das BMLVS verzichtete dadurch im Zeitraum 2009 bis 2015 auf ca. 140.000 EUR.

Der RH empfahl dem BMLVS, die Grundvergütung für Unterkünfte entsprechend der Ausstattung (Einbettzimmer oder Kleinwohnung) korrekt zu bemessen.

25.3 Laut Stellungnahme des BMLVS werde es die vom RH beanstandete Berechnung der Grundvergütung für Unterkünfte prüfen, gegebenenfalls neu bemessen und korrigieren.

Gästezimmer

26.1 (1) Gästezimmer waren Unterkünfte für Bedienstete des BMLVS sowie Soldatinnen und Soldaten im Präsenzstand in Wohnheimen und Seminarzentren auf militärischen Liegenschaften, die zu dienstlichen Zwecken oder zu Erholungszwecken genutzt werden konnten.

Die Verwaltung der Gästezimmer oblag grundsätzlich den für die militärischen Liegenschaften örtlich zuständigen Betriebsstaffeln. Eine Sonderregelung bestand für die Wohnheime Wien und Salzburg sowie die Seminarzentren Reichenau/Rax, Seebenstein, Felbertal und Iselsberg, deren Verwaltung durch das Militärische Immobilienmanagementzentrum (nachgeordnete Dienststelle des BMLVS) erfolgte.

(2) Die Anzahl und die Auslastung der Gästezimmer entwickelten sich im Zeitraum 2010 bis 2014 wie folgt:

Bericht des Rechnungshofes

Wohnungen im Bereich des BMLVS


Tabelle 13: Anzahl und Auslastung der Gästezimmer nach Bundesländern

	2010		2011		2012		2013		2014		Veränderung 2010/2014	
	Anzahl	Auslastung (in %)	Anzahl	Auslastung (in %)	Anzahl	Auslastung (in %)	Anzahl	Auslastung (in %)	Anzahl	Auslastung (in %)	Anzahl	Auslastung (in %)
Anzahl/Auslastung der Gästezimmer	613	43	613	48	619	41	616	45	613	37	-	-14
<i>davon</i>												
<i>Burgenland</i>	38	54	38	48	43	20	43	32	48	19	26	-65
<i>Kärnten¹</i>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<i>Niederösterreich</i>	82	65	82	68	82	63	82	65	82	52	-	-20
<i>Oberösterreich</i>	18	48	18	56	18	51	18	52	18	51	-	6
<i>Salzburg</i>	9	66	9	92	9	61	9	70	9	41	-	-38
<i>Steiermark</i>	64	56	64	54	64	55	61	52	90	45	41	-19
<i>Tirol</i>	19	k.A. ²	19	31	19	31	19	44	14	44	-26	- ³
<i>Vorarlberg</i>	13	32	13	20	13	29	13	37	13	22	-	-29
<i>Wien</i>	370	65	370	61	371	61	371	56	339	57	-8	-13

k.A. = keine Angabe

¹ Das Militärkommando Kärnten verfügte über keine Gästezimmer.² statistische Erfassung der Auslastung erst ab 2011

Quelle: BMLVS (Militärkommanden; Militärisches Immobilienmanagementzentrum)

Die Gesamtzahl an Gästezimmern war 2014 im Vergleich zu 2010 unverändert (613 Gästezimmer); die Gesamtauslastung reduzierte sich jedoch um 14 % und lag im Jahr 2014 nur noch bei 37 %. Im Burgenland erhöhte sich z.B. die Anzahl um zehn Gästezimmer (26 %); die Auslastung sank um 65 % und belief sich im Jahr 2014 nur mehr auf 19 %. Die höchste Auslastung 2014 verzeichnete Wien, das über mehr als die Hälfte aller Gästezimmer verfügte, mit 57 % (trotz eines Rückgangs um 13 %). Lediglich in Oberösterreich erhöhte sich die Auslastung (bei gleichbleibender Anzahl an Gästezimmern) um 6 %.

26.2

Der RH verwies kritisch auf die rückläufige Entwicklung bei der Auslastung der Gästezimmer, die sich im Zeitraum 2010 bis 2014 um 14 % reduziert hatte und im Jahr 2014 nur noch bei 37 % lag.

Der RH empfahl dem BMLVS, den Bedarf an Gästezimmern zu erheben und die Anzahl gegebenenfalls entsprechend der Auslastung anzupassen sowie Maßnahmen zu setzen, um die Auslastung der Gästezimmer zu steigern (z.B. durch alternative Nutzungsmöglichkeiten).

Bericht des Rechnungshofes



Wohnungen im Bereich des BMLVS

- 26.3** Das BMLVS verwies in seiner Stellungnahme auf die derzeitigen Planungen und Absichten hinsichtlich neuer Personalaufnahmen in den nächsten Jahren. Daher rechne es künftig eher mit einem höheren Unterkunftsbedarf in den gesamten Liegenschaften des Bundesheeres.

Stiftung „Vereinigte Altösterreichische Militärstiftungen“

Organe der Stiftung

- 27.1** (1) Die Stiftung „Vereinigte Altösterreichische Militärstiftungen“ (**Stiftung**) besaß eigene Rechtspersönlichkeit und hatte ihren Sitz in Wien. Sie wurde vom Bundesminister für Landesverteidigung und Sport verwaltet und vertreten (**Stiftungsbehörde**).

Zweck der Stiftung war die Erbringung von Sozialleistungen (Geld- und Sachleistungen) für die jeweils Begünstigten (vgl. **TZ 31**).

(2) Die Stiftungssatzung vom Juni 2006 wies nähere Regelungen über die Verwaltung des Vermögens, die Vertretung nach außen und die Gebarungskontrolle auf. Als Stiftungsorgane fungierten zwei Direktoren (Bedienstete in der Zentralstelle des BMLVS) sowie ein Geschäftsführer und dessen Stellvertreter (Bedienstete im Bereich des Heerespersonalamtes⁴³). Die beiden Direktoren leiteten und überwachten die Geschäftsführung der Stiftung.⁴⁴ Der Geschäftsführer und dessen Stellvertreter führten die ökonomisch-administrativen Angelegenheiten der Stiftung und setzten die Beschlüsse und Aufträge der Direktoren um.

Die Stiftungsbehörde bestellte und beaufsichtigte die Stiftungsorgane (Direktoren, Geschäftsführer und dessen Stellvertreter). Die Aufgaben der Stiftungsbehörde nahm eine Abteilung in der Zentralstelle des BMLVS wahr. Mit der Buchführung und dem Zahlungsverkehr war das Heerespersonalamt betraut.

In der Geschäftseinteilung der Zentralstelle des BMLVS waren die Aufgaben der Direktoren der Stiftung nicht abgebildet. Einer der beiden Direktoren war Leiter jener Organisationseinheit in der Zentralstelle, der die Stiftungsbehörde unterstand.

⁴³ nachgeordnete Dienststelle des BMLVS

⁴⁴ Zu den wesentlichsten Aufgaben der Direktoren zählten die Antragstellung an die Stiftungsbehörde bei Verkäufen und Belastungen, die Festsetzung der Entgelte aus Bestandverträgen und der Vergütung für die Benützung von Stiftungseinrichtungen zu Erholungszwecken auf Vorschlag des Geschäftsführers, die Aufnahme von Krediten, die Vergabe von Mietwohnungen in den Immobilien der Stiftung auf Vorschlag des Geschäftsführers sowie die schriftliche Information der Stiftungsbehörde über Verfügungen von besonderer Bedeutung.

Bericht des Rechnungshofes

Wohnungen im Bereich des BMLVS



27.2

Der RH wies darauf hin, dass in der Geschäftseinteilung der Zentralstelle des BMLVS die Aufgaben der Direktoren (Bedienstete in der Zentralstelle des BMLVS) für die Stiftung nicht abgebildet waren.

Darüber hinaus hielt er kritisch fest, dass einer der beiden Direktoren Leiter jener Organisationseinheit in der Zentralstelle war, der die Stiftungsbehörde unterstand und die das Direktorium der Stiftung zu beaufsichtigen hatte.

Der RH empfahl dem BMLVS, in der Geschäftseinteilung der Zentralstelle des BMLVS auch die Aufgaben der Stiftungsdirektoren (Bedienstete der Zentralstelle) für die Stiftung darzustellen.

Weiters empfahl er dem BMLVS (als Stiftungsbehörde) und der Stiftung, sicherzustellen, dass kein hierarchisches Unterstellungsverhältnis zwischen jenen Bediensteten, die als Organe der Stiftung tätig sind, und jenen, die Aufgaben der Stiftungsbehörde wahrnehmen, vorliegt.

27.3

(1) Das BMLVS teilte in seiner Stellungnahme mit, dass es in der Vergangenheit nicht für erforderlich erachtet habe, die Aufgaben des Stiftungsdirektors in der Geschäftseinteilung abzubilden. Mit der Organisationsänderung in der Zentralstelle des BMLVS vom 1. Jänner 2017 liege kein etwaiges Weisungsverhältnis eines Direktors mehr vor.

(2) Laut Stellungnahme der Stiftung habe der Leiter jener Organisationseinheit in der Zentralstelle, der die Stiftungsbehörde unterstand, als Stiftungsdirektor niemals Weisungen hinsichtlich der Angelegenheiten der Stiftung an die Stiftungsbehörde erteilt und immer seine Befangenheit nach § 7 Abs. 1 Z 4 Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz⁴⁵ wahrgenommen. Über Entscheidungen der Stiftungsbehörde sei er nur im Rahmen seiner Funktion als Stiftungsdirektor in Kenntnis gesetzt worden.

Gemäß der Stiftungssatzung würden die Stiftungsdirektoren ihre Aufgaben freiwillig und unentgeltlich wahrnehmen. Da die Funktion eines Stiftungsdirektors keiner bestimmten Organisationseinheit des BMLVS zugeordnet sei, sondern der Bundesminister frei über die Bestellung einer oder eines Bediensteten zur Stiftungsdirektorin oder zum Stiftungsdirektor entscheide, sei eine Abbildung in einer bestimmten Geschäftsordnung nicht vorgesehen.

27.4

(1) Der RH erinnerte das BMLVS und die Stiftung an die von der Bundesregierung am 30. Oktober 2012 beschlossenen Grundsätze der Unternehmens- und Beteiligungs-

⁴⁵ BGBl. Nr. 51/1991 i.d.g.F.

Bericht des Rechnungshofes



Wohnungen im Bereich des BMLVS

führung im Bereich des Bundes („Public Corporate Governance Kodex“), wonach die Stiftungsorgane in der Geschäftseinteilung des BMLVS auszuweisen wären.

Gebarung der Stiftung

Bewertung des Anlagevermögens

28.1 (1) Das Stammvermögen der Stiftung umfasste sieben Immobilien (drei Wohnhausanlagen im 1., 13. und 16. Bezirk in Wien, zwei Seminarzentren und zwei Erholungsheime), die Berechtigung aus einer Reallast, Zweckvermögen („Sozialfonds“) sowie sonstiges Stiftungsvermögen.

Tabelle 14: Stammvermögen der Stiftung

Stammvermögen	Beschreibung	Verwendungszweck
Immobilien	Urانياstraße, 1010 Wien („Waffenfabrikstiftung“): 9 Mietwohnungen, 4 Geschäftslokale ¹	Vermietung frei werdender Mietobjekte vorrangig an das BMLVS zur Vergabe als Natural- oder Dienstwohnung gegen ein entsprechendes Entgelt
<i>Wohnhausanlagen</i>	Chrudnergasse, 1130 Wien („Offiziers-Witwen- und Waisenstiftung“): 22 Mietwohnungen ¹	
	Lerchenfelder Gürtel samt Zubauten in der Friedmangasse und Brunnengasse, 1160 Wien („Yppenstiftung“): 64 Mietwohnungen, 4 Geschäftslokale ¹	
<i>Seminarzentren</i>	Schloss in Reichenau/Rax („Rothschildstiftung“)	Vermietung vorrangig an das BMLVS für Zwecke der Erholung und Ausbildung von Bediensteten des BMLVS gegen ein entsprechendes Entgelt
	Villa in Seebenstein („Carolinienstiftung“)	
<i>Erholungsheime</i>	Villa in Bad Ischl („Dumbastiftung“)	Vergabe von Heimplätzen vorrangig an Begünstigte aus dem Bereich des BMLVS gegen ein angemessenes Entgelt
	Villa in Steinbach/Attersee („Bleibtrestiftung“)	
Reallast-Berechtigung²	Anspruch auf Ermäßigungen bei Benützung der Kuranstalt Wildbad Einöd/Steiermark	Gewährung von Ermäßigungen für Begünstigte aus dem Bereich des Bundesdienstes bei Benützung der Kuranstalt
Zweckvermögen („Sozialfonds“)³	Kapitalbetrag in Höhe von 218.668,41 EUR ⁴	Gewährung von einmaligen, nicht rückzahlbaren Geldaushilfen an Begünstigte aus dem Bereich des BMLVS in besonders begründeten und unverschuldeten Notfällen; Förderung der Ausbildung von Kindern der Begünstigten; Finanzierung von Kinderurlaubsaktionen
Sonstiges Stiftungsvermögen	Verrechnungsgebundene Kapitalbeträge (insbesondere Rücklagen aus der Hauptmietzinsreserve der Immobilien) und durch die Vermietung erzieltetes Barvermögen	Verbesserung und Instandhaltung der Immobilien; Zuführung allfälliger Überschüsse an den Sozialfonds

¹ Stichtag 31. Dezember 2014

² ehemalige „Vom Feldmarschalleutnant von Mattanovich angeregte Witwen- und Waisenstiftung des Militärkommandobereiches Graz“

³ bestehend aus der ehemaligen „Oskar und Emilie Jäger-Stiftung“, der „Stiftung Heer“ und der „Kameradschaft der schnellen Division des ehemaligen österreichischen Bundesheeres (nachmals 4. leichte Division, 9. Panzerdivision)“

⁴ Stichtag 1. Jänner 2006

Quelle: Stiftung (Stiftungssatzung vom 30. Juni 2006)

Bericht des Rechnungshofes

Wohnungen im Bereich des BMLVS



(2) Die Stiftung erstellte jährlich einen Geschäftsbericht und einen Rechnungsabschluss gemäß der Haushaltsordnung der Stiftung⁴⁶, die auf die Grundsätze der einschlägigen haushaltsrechtlichen Vorschriften des Bundes verwies. Der Rechnungsabschluss war der Stiftungsbehörde jeweils bis Ende Juni des Folgejahres vorzulegen.

Für Stiftungen mit einem Vermögen von mehr als 1 Mio. EUR bestand laut Bundesstiftungs- und Fondsgesetz ab dem Jahr 2011 eine externe Prüfpflicht für den Rechnungsabschluss.⁴⁷ Obwohl diese Verpflichtung auch für die Stiftung galt, bestellten die Stiftungsorgane erst ab 2012 – nach einer Urgenz der Stiftungsbehörde – einen externen Abschlussprüfer.

(3) Die Gebarung der Stiftung einschließlich der Finanzplanung und –steuerung wurde erstmals im April 2013 in einer Haushaltsordnung näher geregelt. Die Haushaltsordnung bestimmte auch, dass die Rechnungslegungsvorschriften des Bundes anzuwenden waren; abweichend davon sollte die Bewertung der Immobilien aber weiterhin mit den Einheitswerten erfolgen. Bis einschließlich 2013 bewertete die Stiftung ihr Anlagevermögen mit den Einheitswerten. Die Einheitswerte hatte das BMF per Bescheid in den Jahren 1983 und 1999 festgelegt.

Die Prüfung des Rechnungsabschlusses für das Jahr 2013 durch den Abschlussprüfer führte zu einem eingeschränkten Bestätigungsvermerk, weil die Bewertung des Anlagevermögens mit den Einheitswerten erfolgte. Nach Ansicht der Stiftungsbehörde, die sich dabei auf den Abschlussprüfer stützte, war diese Bewertungsmethode aber ab 2013 gesetzlich nicht mehr zulässig.⁴⁸

(4) Zum 31. Dezember 2014 erfolgte erstmals die Bewertung des Immobilienvermögens der Stiftung mit dem tatsächlichen Wert (Verkehrswert). Durch die Neubewertung erhöhte sich der Wert des Anlagevermögens von rd. 2,32 Mio. EUR (2013) auf rd. 33,77 Mio. EUR (2014). Das Gesamtvermögen der Stiftung wuchs von rd. 6,17 Mio. EUR (Durchschnittswert für die Jahre 2010 bis 2013) auf rd. 36,87 Mio. EUR (zum 31. Dezember 2014) und somit um rund das Sechsfache an.⁴⁹

⁴⁶ Haushaltsordnung der Stiftung vom 17. April 2013; geändert mit Beschluss des Direktoriums der Stiftung vom 7. Jänner 2015 mit Wirksamkeit ab 2015

⁴⁷ vgl. Novelle des § 14 Abs. 2a Bundesstiftungs- und Fondsgesetz, BGBl. I Nr. 111/2010 (nunmehr § 19 Bundesstiftungs- und Fondsgesetz 2015, BGBl. I Nr. 160/2015 i.d.g.F.)

⁴⁸ vgl. § 4 Abs. 2 Eröffnungsbilanzverordnung des BMF, BGBl. II Nr. 434/2011 vom 20. Dezember 2011

⁴⁹ Der Vermögenszuwachs wurde im Rechnungsabschluss der Stiftung für das Jahr 2014 auf der Passivseite der Vermögensrechnung (Bilanz) in einer Neubewertungsrücklage erfolgsneutral dargestellt.

Bericht des Rechnungshofes



Wohnungen im Bereich des BMLVS

Tabelle 15: Gebarung der Stiftung

	2010	2011	2012	2013	2014	Veränderung 2013/2014
	in Mio. EUR					
Gesamtvermögen ¹	6,44	6,41	5,79	6,05	36,87	30,82
<i>Anlagevermögen¹</i>	2,74	2,70	2,40	2,32	33,77	31,45
<i>Umlaufvermögen¹</i>	3,69	3,71	3,39	3,73	3,10	-0,63
Eigenkapital ¹	5,74	5,83	5,68	5,94	36,69	30,74
Fremdkapital ¹	0,70	0,59	0,11	0,10	0,18	0,07
Betriebsleistung	1,36	1,38	1,46	1,48	1,51	0,02
Personalaufwand	0,18	0,19	0,25	0,20	0,23	0,03

Rundungsdifferenzen möglich

¹ Stichtag jeweils 31. Dezember

Quelle: Stiftung

Die Bewertungsvorschriften der Haushaltsordnung der Stiftung wurden erst nachträglich im Jänner 2015 angepasst.

28.2

Der RH hielt kritisch fest, dass die Gebarung der Stiftung einschließlich der Finanzplanung und –steuerung erstmals in der Haushaltsordnung vom April 2013 näher geregelt wurde.

Weiters beanstandete er, dass die Stiftung einen externen Abschlussprüfer erstmalig für die Prüfung des Rechnungsabschlusses 2012 und somit um ein Jahr verspätet bestellt hatte, weil die Stiftung bereits seit 2011 gesetzlich dazu verpflichtet war.

Darüber hinaus kritisierte der RH, dass die Bewertung des Immobilienvermögens der Stiftung mit dem tatsächlichen Wert (Verkehrswert) anstelle von Einheitswerten mit einjähriger Verspätung (zum 31. Dezember 2014) erfolgte. Die Neubewertung wäre aber gesetzlich bereits 2013 erstmalig durchzuführen gewesen, wie auch die Stiftungsbehörde und der Abschlussprüfer beanstandeten. Die Bewertungsvorschriften der Haushaltsordnung der Stiftung wurden erst nachträglich im Jänner 2015 angepasst.

Der RH empfahl dem BMLVS (als Stiftungsbehörde) und der Stiftung, Änderungen der haushaltsrechtlichen Rahmenbedingungen im Rechnungswesen der Stiftung zeitgerecht umzusetzen.

28.3

(1) Laut Stellungnahme des BMLVS werde es die Anregung des RH im Zuge der Änderung der Stiftungssatzung gemäß dem Bundes–Stiftungs– und Fondsgesetz 2015 umsetzen.

Bericht des Rechnungshofes

Wohnungen im Bereich des BMLVS



(2) Die Stiftung führte in ihrer Stellungnahme aus, dass sie sich künftig bemühen werde, haushaltsrechtliche Änderungen zeitgerecht umzusetzen. Bis zur Haushaltsrechtsreform 2013 habe kein zwingendes Erfordernis für eine Haushaltsordnung bestanden, weil die Gebarung der Stiftung grundsätzlich in den Stiftungssatzungen geregelt gewesen sei. Die Stiftung habe die Haushaltsordnung daher erstmals im April 2013 im Zuge der Umsetzung der Haushaltsrechtsreform 2013 erlassen.

Bei der Prüfung des Rechnungsabschlusses 2013 durch den Wirtschaftsprüfer sei klar geworden, dass auch die Stiftung aufgrund der Eröffnungsbilanzverordnung des BMF wie der Bund verpflichtet war, die Bewertung der Immobilien umzustellen. Daher habe die Stiftung erst 2014 eine Neubewertung der Immobilien mittels Sach- und Ertragswertgutachten durchgeführt.

Personalaufwand

29.1

Das BMLVS stellte der Stiftung Bedienstete für die Leitung, Geschäftsführung, Buchführung sowie die Kontrolle und Beaufsichtigung der Stiftung aufgrund der Stiftungssatzung unentgeltlich bereit (vgl. [TZ 27](#)).

Laut Stiftung waren im Zeitraum 2010 bis 2014 jeweils 15 Personen (VBÄ) für die Stiftung tätig, davon sechs Bedienstete des BMLVS. Darüber hinaus waren zwei weitere Bedienstete des BMLVS als Direktoren zumindest teilweise für die Stiftung tätig.

Die Jahresbezüge (inkl. Dienstgeberbeiträge) der sechs Bediensteten des BMLVS (exkl. Direktoren) beliefen sich im Zeitraum 2010 bis 2014 auf insgesamt rd. 1,53 Mio. EUR:

Tabelle 16: Jahresbezüge der für die Stiftung tätigen Bediensteten des BMLVS

	2010	2011	2012	2013	2014	Summe 2010–2014
	in EUR					
Jahresbezüge (Summe inkl. Dienstgeberbeiträge) ¹	282.768	285.496	299.811	331.140	334.253	1.533.468

¹ exkl. Direktoren

Quelle: BMLVS

Die kostenlose Personalbereitstellung war als eine Transferleistung des BMLVS an die Stiftung zu werten, war aber in der Haushaltsgebarung des Bundes nicht als solche ausgewiesen.

Bericht des Rechnungshofes



Wohnungen im Bereich des BMLVS

29.2 Der RH kritisierte, dass das BMLVS der Stiftung Personal bereitstellte und aufgrund der Stiftungssatzung den Personalaufwand dafür trug. Da kein Rückersatz durch die Stiftung erfolgte, war dies als Transferleistung an die Stiftung zu werten, die in der Haushaltsgebarung des Bundes aber nicht als solche ausgewiesen war.

Der RH empfahl dem BMLVS im Sinne der Kostenwahrheit, für die Bereitstellung von Bediensteten an die Stiftung einen vollen Kostenersatz einzuheben.

Weiters empfahl er dem BMLVS (als Stiftungsbehörde) und der Stiftung, die Stiftungssatzung hinsichtlich des Kostenersatzes für die Bereitstellung von Bediensteten des Bundes zu adaptieren.

29.3 (1) Laut Stellungnahme des BMLVS werde es die Empfehlung des RH in der neuen Stiftungssatzung entsprechend berücksichtigen.

(2) Die Stiftung teilte in ihrer Stellungnahme mit, dass die Umsetzung der Empfehlung einer Beurteilung durch die Stiftungsbehörde und einer grundsätzlichen Entscheidung des Bundesministers für Landesverteidigung und Sport bezüglich der Ausrichtung der Stiftung auf Grundlage des Bundes-Stiftungs- und Fondsgesetzes 2015 bedürfe.

Überweisungen des BMLVS an die Stiftung

30.1 Gemäß § 77 Abs. 5 Heeresdisziplinargesetz 2014⁵⁰ und einer Verordnung des BMLVS über die Verwendung von Geldbußen und Geldstrafen aus 2011⁵¹ hatte das BMLVS Beträge, die es durch die Vollstreckung von Geldbußen und Geldstrafen im Bereich des BMLVS hereinbrachte, der Stiftung zu Wohlfahrtszwecken zu überweisen.

In den Jahren 2013 und 2014 überwies das BMLVS allerdings nicht die gesamte Summe der hereingebrachten Geldbußen und Geldstrafen an die Stiftung, sondern nur jene Beträge, die ursprünglich veranschlagt worden waren (Differenz insgesamt 94.540 EUR).

⁵⁰ BGBl. I Nr. 2/2014

⁵¹ BGBl. II Nr. 127/2011

Bericht des Rechnungshofes

Wohnungen im Bereich des BMLVS



Tabelle 17: Überweisungen des BMLVS an die Stiftung aus hereingebrachten Geldbußen und Geldstrafen

	2010	2011	2012	2013	2014
	in EUR				
hereingebrachte Geldbußen und Geldstrafen	246.635	220.000	224.057	196.423	188.117
<i>davon</i>					
<i>Überweisungen an die Stiftung</i>	246.635	220.000	224.057	145.000	145.000
Differenz	–	–	–	51.423	43.117

Quellen: BMLVS; Stiftung

30.2 Der RH wies darauf hin, dass das BMLVS der Stiftung in den Jahren 2013 und 2014 entgegen rechtlicher Vorgaben nicht die gesamte Summe der hereingebrachten Geldbußen und Geldstrafen zu Wohlfahrtszwecken überwiesen hatte, sondern nur jene Beträge, die ursprünglich veranschlagt worden waren (Differenz insgesamt 94.540 EUR).

Der RH empfahl dem BMLVS, rechtliche Vorgaben über die Überweisung von Einzahlungen aus Geldbußen und Geldstrafen an die Stiftung ordnungsgemäß umzusetzen.

30.3 Laut Stellungnahme des BMLVS werde es die Umsetzung der rechtlichen Vorgaben sicherstellen. Es sei bemüht, die Gelder für die Stiftung zeitnah verfügbar zu machen.

Mietwohnungen der Stiftung

31.1 (1) Die Stiftung verfügte über drei Wohnhausanlagen im 1., 13. und 16. Bezirk in Wien mit insgesamt 103 Objekten (95 Mietwohnungen sowie acht Geschäftslokale).⁵² Die Stiftung vermietete die Liegenschaften entweder an das BMLVS, um sie Bediensteten als Naturalwohnungen zuzuweisen (bis zum Jahr 2010), oder direkt an Bedienstete des BMLVS bzw. an Dritte.

Laut Bundes-Stiftungs- und Fondsgesetz 2015⁵³ hatten die Erträge einer Stiftung der Erfüllung gemeinnütziger oder mildtätiger Zwecke zu dienen. Zweck der Stiftung „Vereinigte Altösterreichische Militärstiftungen“ war die Erbringung von Sozi-

⁵² exkl. Hobby- und Kellerräumlichkeiten (Stichtag: 31. Dezember 2014)

⁵³ § 2 Bundes-Stiftungs- und Fondsgesetz 2015, BGBl. I Nr. 160/2015 i.d.g.F.

Bericht des Rechnungshofes



Wohnungen im Bereich des BMLVS

alleistungen (Geld- und Sachleistungen)⁵⁴ für die jeweils Begünstigten⁵⁵. Erträge aus der Vermietung von Liegenschaften waren für die Verbesserung und Instandhaltung der Immobilien zu verwenden. Allfällige Überschüsse waren dem „Sozialfonds“ der Stiftung zuzuführen, um dem Zweck der Stiftung zu dienen.

(2) Laut Stiftungssatzung vom Juni 2006 waren die Mietwohnungen der Stiftung vorrangig dem BMLVS zur Vergabe als Natural- oder Dienstwohnung an Bedienstete des BMLVS zu vermieten.

Aufgrund einer Vereinbarung zwischen der Stiftung und dem BMLVS vom März 1994 verpflichtete sich das BMLVS, von der Stiftung angebotene, leer stehende Wohnungen anzumieten.

Im Dezember 2010 schloss die Stiftung mit dem BMLVS eine neue Vereinbarung über die Vergabe der Mietwohnungen ab. Obwohl die neue Vereinbarung von der Stiftungssatzung abwich, wurde die Stiftungssatzung nicht angepasst.

Gemäß der neuen Vereinbarung hatte das BMLVS bei frei werdenden Wohnungen ein Vorschlagsrecht für potenziell Interessierte aus dem Kreis der Bediensteten. Das BMLVS informierte in der Folge die potenziell interessierten und provisorisch gereihten Bediensteten über eine frei werdende Wohnung. Nach Bewertung bzw. Reihung der Bediensteten durch das örtlich zuständige Militärkommando und Prüfung durch eine Wohnungskommission (vgl. **TZ 9**) informierte das BMLVS die Stiftung über die oder den vorgeschlagenen Bediensteten.

Falls die Stiftung mit der Wohnungswerberin bzw. dem Wohnungswerber ein direktes Mietverhältnis einging, erklärte sich das BMLVS bereit, aus einem bestehenden Mietvertrag mit der Stiftung auszusteigen. Es behielt sich aber vor, frei werdende Wohnungen selbst anzumieten, um sie als Dienst- oder Naturalwohnungen weiterzugeben, ohne hierfür eine Zustimmung der Stiftung einholen zu müssen.

Nannte das BMLVS mehrere Bedienstete, hatte die Stiftung ein freies Wahlrecht. Falls das BMLVS nicht innerhalb von vier Wochen von seinem Vorschlagsrecht Gebrauch machte, war die Stiftung berechtigt, die Wohnung anderweitig zu vermieten.

Weiters hatte das BMLVS nunmehr die Möglichkeit, die vom Ressort angemieteten Wohnungen mit dreimonatiger Kündigungsfrist zu kündigen, auch wenn für einzelne Wohnungen abweichende Fristen vereinbart worden waren.

⁵⁴ Bedienstete aus dem Bereich des BMLVS, Soldatinnen und Soldaten des Miliz- und Reservestandes sowie deren Angehörige

⁵⁵ Gewährung von einmaligen, nicht rückzahlbaren Geldaushilfen an die Begünstigten der Stiftung in besonders begründeten und unverschuldeten Notfällen; Förderung der Ausbildung von Kindern der Begünstigten; Finanzierung von Kinderurlaubsaktionen

Bericht des Rechnungshofes

Wohnungen im Bereich des BMLVS



(3) Infolge der Vereinbarung vom Dezember 2010 trat die Stiftung vorwiegend als private Wohnungsvermieterin gegenüber Bediensteten des BMLVS und Privaten auf. Seit 2010 schloss die Stiftung auch keinen neuen Mietvertrag mit dem BMLVS ab; vielmehr löste sie elf Mietverträge auf.

Tabelle 18: Mietwohnungen der Stiftung

	2010	2011	2012	2013	2014	Veränderung 2010/2014
	Anzahl ¹					in %
Mietwohnungen	95	95	95	95	95	–
<i>davon</i>						
<i>vermietet an das BMLVS (für Naturalwohnungen)</i>	26	26	24	20	17	-35
<i>vermietet an Bedienstete des BMLVS</i>	30	31	34	39	39	30
<i>vermietet an Dritte</i>	38	37	36	35	37	-3
<i>leer stehende Wohnungen</i>	1	1	1	1	2	100

¹ Stichtag jeweils 31. Dezember

Quelle: Stiftung

Im Jahr 2014 waren 82 % der belegten Wohnungen (76 von 93 Wohnungen) nicht mehr an das BMLVS vermietet, sondern direkt an Bedienstete des BMLVS (42 %) bzw. an Dritte (40 %).

31.2

Der RH beanstandete, dass die Stiftung mit dem BMLVS im Dezember 2010 eine von der Stiftungssatzung abweichende Vereinbarung über die Vergabe der Mietwohnungen abgeschlossen hatte, ohne die Stiftungssatzung anzupassen.

Der RH empfahl dem BMLVS (als Stiftungsbehörde) und der Stiftung, die Stiftungssatzung im Hinblick auf die von der Satzung abweichende Vereinbarung vom Dezember 2010 anzupassen.

31.3

Laut Stellungnahme des BMLVS und der Stiftung werde die Empfehlung des RH im Zuge der Änderung der Stiftungssatzung gemäß Bundes-Stiftungs- und Fondsgesetz 2015 noch im Jahr 2017 umgesetzt werden.

Das BMLVS habe im Jahr 2010 den bestehenden Vertrag über die Anmietung von Wohnungen der Stiftung als Dienst- und Naturalwohnungen im Sinne der Umstellung des Naturalwohnungswesens gekündigt. In weiterer Folge sei einvernehmlich eine neue Vereinbarung mit einem Vorschlagsrecht des BMLVS für die Wohnungen der Stiftung abgeschlossen worden, wodurch Bedienstete des BMLVS im Sinne der Stiftungssatzung vorrangig Anspruch auf eine Wohnung hätten.

Bericht des Rechnungshofes



Wohnungen im Bereich des BMLVS

32.1

(1) Laut Stiftungssatzung erfolgte die Vergabe der Mietwohnungen durch die Direktoren der Stiftung auf Vorschlag des Geschäftsführers. Die Geschäftsführung hatte dabei nach den Grundsätzen der Wirtschaftlichkeit, Zweckmäßigkeit, Sparsamkeit und Gesetzmäßigkeit zu agieren, um den Stiftungszweck erfüllen zu können.

(2) Die Stiftungssatzung sah vor, die Mietwohnungen „gegen ein entsprechendes Entgelt“ zu vermieten. Die durchschnittlichen Monatsmieten für die Wohnungen lagen zwischen 2,49 EUR/m² und 4,80 EUR/m² (Stand: Dezember 2014) und somit teilweise weit unter dem marktüblichen Mietzinsniveau. Bei marktüblichen Preisen würden die jährlichen Erträge aus der Vermietung der Wohnungen um bis zu ca. 600.000 EUR höher liegen.

Tabelle 19: Vergleich zwischen eingehobener und marktüblicher Miete für die Mietwohnungen der Stiftung

Liegenschaft	Wohnnutzfläche in m ²	Leerstand ¹ in %	Durchschnittsmiete/ Monat ²		marktübliche Durchschnittsmiete/ Monat	
			in EUR/m ²	in EUR	in EUR/m ²	in EUR
Wohnobjekt 1						
1010 Wien, Uraniastraße	1.579,97	–	2,49	3.937,68	14,62	23.092,84
Wohnobjekt 2/1						
1130 Wien, Chrudnergasse	698,52	13,4	2,70	1.630,67	9,58	5.790,13
Wohnobjekt 2/2						
1130 Wien, Chrudnergasse	535,91	–	4,80	2.573,69	9,21	4.934,12
Wohnobjekt 3/1						
1160 Wien, Lerchenfelder Gürtel	2.645,14	1,9	4,07	10.568,56	8,65	22.453,84
Wohnobjekt 3/2						
1160 Wien, Friedmanngasse	2.918,49	1,8	3,82	10.942,99	8,65	24.783,88
Liegenschaft 3/3						
1160 Wien, Brunnengasse	–	–	k.A.	–	8,23	–
Liegenschaften gesamt	8.378,03	3,4	3,58	29.653,59	9,82	81.054,82

k.A. = keine Angabe

¹ In den Bewertungsgutachten wurden für die leer stehenden Flächen in den Wohnobjekten 6 EUR/m² (in 1160 Wien, Lerchenfelder Gürtel), 7 EUR/m² (in 1130 Wien, Chrudnergasse) und 9 EUR/m² (in 1160 Wien, Friedmanngasse) angesetzt. Leer stehende Flächen wurden damit höher bewertet als vermietete Flächen.

² monatlicher Hauptmietzins (exkl. Umsatzsteuer und Betriebskosten wie Strom, Aufzug und Heizung)

Quellen: Stiftung; Bewertungsgutachten; Preisspiegel Wien Wohnungen Altbau Miete (Datenbasis: April 2015)

Bericht des Rechnungshofes

Wohnungen im Bereich des BMLVS



(3) Die geringen Mieten waren teilweise auf Jahrzehnte alte Mietverträge zurückzuführen.

Dies galt teilweise auch für die Wohnhausanlage der Stiftung im 1. Bezirk in Wien (neun Wohnungen der Ausstattungskategorie A⁵⁶, vier Geschäftslokale).⁵⁷ Der durchschnittliche Mietzins⁵⁸ für die Wohnungen lag bei 2,49 EUR/m²; dies entsprach 46 % des vergleichbaren Richtwerts laut Richtwertgesetz (5,39 EUR/m²) bzw. 17 % des marktüblichen Preises laut Immobilienpreisspiegel 2014 (14,50 EUR/m²). Bei marktüblichen Preisen würden sich die Erträge aus der Vermietung der Wohnungen von rd. 4.000 EUR/Monat auf bis zu ca. 23.000 EUR/Monat erhöhen.

Tabelle 20: Mietobjekte in der Wohnhausanlage der Stiftung in 1010 Wien

Mietobjekt		Vertragsabschluss	Fläche	monatlicher Hauptmietzins ¹	monatlicher Erhaltungsbeitrag	monatlicher Hauptmietzins inkl. Erhaltungsbeitrag ²	monatlicher Hauptmietzins inkl. Erhaltungsbeitrag/m ²
		(Datum)	(m ²)	(in EUR)			
A	Wohnung	1. Oktober 1948	190,85	19,40 ³	413,83	433,23	2,27
B	Wohnung	1. Jänner 1976	171,47	18,17 ³	371,07	389,24	2,27
C	Wohnung	1. Mai 1976	171,76	304,57 ⁴	–	304,57	1,77
D	Wohnung	1. Jänner 1979	180,56	328,93 ⁴	80,94	409,87	2,27
E	Wohnung	1. März 1979	181,06	336,73 ⁴	74,28	411,01	2,27
F	Wohnung	1. Juni 1981	161,39	267,95 ⁴	98,41	366,36	2,27
G	Wohnung	1. Mai 1988	170,91	586,22 ⁵	–	586,22	3,43
H	Wohnung	1. Oktober 1991	180,78	450,00 ⁴	–	450,00	2,49
I	Wohnung	1. November 2007	171,19	587,18 ⁵	–	587,18	3,43
J + K	Geschäftslokal	1. Dezember 1999	287,48	635,69 ⁴	197,63	833,32	2,90
L + M	Geschäftslokal	1. Juli 2000	341,06	2.613,64 ⁴	–	2.613,64	7,66
N	Geschäftslokal	1. März 2002	362,52	998,95 ⁴	–	998,95	2,76
O	Geschäftslokal	1. Mai 2005	180,85	1.530,93 ⁴	–	1.530,93	8,47

Stand: Dezember 2014

¹ monatlicher Hauptmietzins (exkl. Umsatzsteuer und Betriebskosten wie Strom, Aufzug und Heizung)

² monatlicher Hauptmietzins inkl. Erhaltungsbeitrag (exkl. Umsatzsteuer und Betriebskosten wie Strom, Aufzug und Heizung)

³ Friedenszins (gesetzliche Mietzinsbegrenzung, die 1967 abgeschafft wurde; danach nur unter bestimmten Voraussetzungen bei Eintritt in Mietverträge von nahen Angehörigen zulässig)

⁴ frei vereinbarter Mietzins

⁵ Kategoriemietzins (Ausstattungskategorie A)

Quelle: Stiftung

⁵⁶ Gemäß § 15a Abs. 1 Z 1 Mietrechtsgesetz, BGBl. Nr. 520/1989 i.d.g.F., liegt die Ausstattungskategorie A vor, wenn die Wohnung in brauchbarem Zustand ist, ihre Nutzfläche mindestens 30 m² beträgt, zumindest aus Zimmer, Küche (Kochnische), Vorraum, Klosett und einer dem zeitgemäßen Standard entsprechenden Badegelegenheit (Baderaum oder Badenische) besteht und über eine gemeinsame Wärmeversorgungsanlage oder eine Etagenheizung oder eine gleichwertige stationäre Heizung sowie über eine Warmwasseraufbereitung verfügt.

⁵⁷ Stand: Dezember 2014

⁵⁸ Hauptmietzins inkl. Erhaltungsbeitrag (exkl. Umsatzsteuer und Betriebskosten wie Strom, Aufzug und Heizung)

Bericht des Rechnungshofes



Wohnungen im Bereich des BMLVS

(4) Die Stiftung hatte allerdings keine Regelungen über die Festlegung der Mietzinshöhe für Neuvermietungen getroffen, obwohl die Vermietungen grundsätzlich unbefristet erfolgten. Laut § 16 Abs. 1 Z 4 Mietrechtsgesetz⁵⁹ konnten Vermieterinnen bzw. Vermieter bei Wohnungen der Ausstattungskategorie A einen angemessenen (ortsüblichen) Mietzins vereinbaren, sofern die Nutzfläche der Wohnung 130 m² überstieg und die Mietenden nicht zum Eintritt in die Mietrechte der Vormietenden berechtigt waren.

Am 1. November 2007 schloss die Stiftung mit einer nahen Angehörigen des früheren Wohnungsinhabers (keine Bedienstete des BMLVS) einen neuen, unbefristeten Mietvertrag über eine 171 m² große Wohnung im 1. Bezirk in Wien mit einem Hauptmietzins der Kategorie A in Höhe von 498,16 EUR (2,90 EUR/m²) ab. Der Hauptmietzins war um 43 % geringer als im früheren Mietvertrag (870,86 EUR bzw. 5,08 EUR/m²). Verglichen mit dem mietrechtlichen Richtwert aus 2007 entgingen der Stiftung somit allein bis Oktober 2015 (acht Jahre) ca. 28.000 EUR an Mieteinnahmen.

32.2

Der RH kritisierte, dass die Stiftung keine Regelungen über die Festlegung der Mietzinshöhe bei Neuvermietungen getroffen hatte.

Weiters beanstandete er, dass die Neuvermietung von Wohnungen teilweise weit unter dem marktüblichen Mietzinsniveau erfolgte, obwohl die Vereinbarung eines angemessenen (ortsüblichen) Mietzinses möglich gewesen wäre und die Vermietungen grundsätzlich unbefristet erfolgten.

Der RH empfahl dem BMLVS (als Stiftungsbehörde) und der Stiftung, transparente Regelungen für die Festlegung der Mietzinshöhe zu treffen, die sich an marktüblichen Preisen orientieren.

32.3

Laut Stellungnahme des BMLVS und der Stiftung sei der Empfehlung des RH, die für die Mietzinsberechnung geltenden Regeln schriftlich festzulegen, durch eine Änderung der Haushaltsordnung der Stiftung mit Wirksamkeit vom 1. Jänner 2017 entsprochen worden.

Weiters teilte die Stiftung mit, dass sie neue Mietverträge grundsätzlich auf Basis der jeweils geltenden Mietzinse gemäß Mietrechtsgesetz abgeschlossen habe. Ab Einführung des Richtwertgesetzes sei die Mietzinsberechnung nach dem Landesrichtwert für Wien erfolgt.

⁵⁹ BGBl. Nr. 520/1981 i.d.g.F.

Bericht des Rechnungshofes

Wohnungen im Bereich des BMLVS



Hinsichtlich der Berechnung durchschnittlicher Wohnungsmieten und der daraus abgeleiteten fiktiven möglichen Mehreinnahmen durch den RH führte die Stiftung aus, dass die tatsächlichen Mietzinse (von Friedenskrone über Kategoriemiete bis Richtwertmiete) auf Jahrzehnte alte Mietverträge zurückgingen, wodurch eine Änderung der Mieten rechtlich nicht möglich sei.

Bericht des Rechnungshofes



Wohnungen im Bereich des BMLVS

Schlussempfehlungen

33 Zusammenfassend hob der RH folgende Empfehlungen hervor:

BMLVS

- (1) Die Aufbau- und Ablauforganisation für das Wohnraummanagement wären zu straffen und die Zuständigkeiten auf möglichst wenige Stellen zu konzentrieren, um eine effiziente und effektive Aufgabenabwicklung und Bewirtschaftung der Wohnungen sicherzustellen. (TZ 3)
- (2) Der Personaleinsatz und der Personalaufwand für das Wohnraummanagement wären im Rahmen der Kosten- und Leistungsrechnung systematisch zu erheben, um die Gesamtkosten des BMLVS für die Wohnungen feststellen zu können und damit eine Grundlage für die Personalsteuerung und allfällige Kostenreduktionen zu haben. (TZ 4)
- (3) Eine einheitliche Datenbank für die Verwaltung der Wohnungen wäre einzurichten, die den gesamten Wohnraumbestand umfasst und Schnittstellen zu heeresinternen Informationssystemen sowie zur Lohnverrechnung des Bundes aufweist, um eine zielgerichtete Steuerung des Wohnraumportfolios zu ermöglichen. (TZ 5)
- (4) Die vollständige Verfügbarkeit und einheitliche Verwaltung immobilienrelevanter Unterlagen (z.B. Vertragsurkunden zu sämtlichen Wohnobjekten, Endabrechnungen über die tatsächlichen Baukosten, Mietzinsvorauszahlungen und Baukostenzuschüsse, Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen) wären sicherzustellen. (TZ 5, TZ 14, TZ 18)
- (5) Die Gesamtkosten des BMLVS für die Wohnungen wären zu erheben und als Grundlage für die von den Bediensteten zu entrichtende Vergütung heranzuziehen. (TZ 6, TZ 10)
- (6) Die Kosten und Erlöse für die Wohnungen wären einzelnen Kostenstellen zuzuordnen, um eine bestandsorientierte Übersicht zu erhalten. (TZ 6)
- (7) Angesichts der kostenmäßigen Belastung von ca. 12 Mio. EUR bis 14 Mio. EUR jährlich und der ungeeigneten Aufbau- und Ablauforganisation wäre eine Auslagerung des Wohnraummanagements an Externe (z.B. Bundesimmobilien-gesellschaft m.b.H.) unter Kosten-Nutzen-Aspekten zu prüfen. (TZ 6)

Bericht des Rechnungshofes

Wohnungen im Bereich des BMLVS



- (8) Die fachlichen und budgetären Zuständigkeiten (Ergebnis- und Ressourcenverantwortung) für die Wohnungen im Bereich des BMLVS wären im Sinne einer wirkungsorientierten Haushaltsführung organisatorisch abzustimmen und zusammenzuführen. (TZ 7)
- (9) Es wäre sicherzustellen, dass die sachliche und rechnerische Prüfung von Belegen (z.B. Entgeltvorschreibungen) ordnungsgemäß erfolgt und dass die fachlich zuständigen Stellen über die erforderlichen Unterlagen verfügen. (TZ 8)
- (10) Die Verwaltungsabläufe bei der Vergabe von Wohnungen wären zu straffen und dem tatsächlichen Bedarf anzupassen, um vermeidbare Mehraufwendungen hintanzuhalten. (TZ 9)
- (11) Die Sachbezugswerte für die Zurverfügungstellung von Natural- oder Dienstwohnungen wären nach den steuerlichen Vorgaben zu ermitteln und die sich daraus ergebende Lohnsteuer im Rahmen der Personalverrechnung des Bundes ordnungsgemäß an die Finanzbehörden abzuführen. (TZ 11)
- (12) Die Wohnraumbeistellung an die Bediensteten wäre auf eine tragfähige finanzielle Grundlage zu stellen; dabei wäre sozialen Aspekten verstärkt Bedeutung beizumessen. (TZ 12)
- (13) Eine rechtskonforme Vorgangsweise in Bezug auf Dienst- oder Naturalwohnungen wäre nach Maßgabe der rechtlich bestimmten Entziehungsgründe sicherzustellen. (TZ 13)
- (14) Aufgrund des teilweise nicht mehr bestehenden Bedarfs wäre der Abschluss von Generalmietverträgen mit langfristigen Bindungen zu vermeiden. (TZ 14)
- (15) Die Rückstellung der von Dritten angemieteten Wohnungen wäre unter Auflösung der Mietverträge und unter Kosten-Nutzen-Abwägungen im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten zu forcieren; längerfristig nicht rückstellbare bzw. leer stehende Wohnungen wären einer alternativen Nutzung zuzuführen. (TZ 15, TZ 17, TZ 21)
- (16) Im Falle eines Eigentümerwechsels wäre bei Bestandverträgen die Ausübung des Sonderkündigungsrechts gemäß § 1120 ABGB unter Beachtung von Bedarfsaspekten und Wirtschaftlichkeitsgesichtspunkten zu prüfen. (TZ 16)
- (17) Eine regelmäßige Überprüfung des Zustands der Wohnungen wäre anzuordnen und diese nachweislich durchzuführen. (TZ 19)

Bericht des Rechnungshofes



Wohnungen im Bereich des BMLVS

- (18) Die Neuausrichtung hinsichtlich der Naturalwohnungen (Aufbau von kostenneutralen, zieladäquaten flexiblen Systemen) wäre voranzutreiben. (TZ 21)
- (19) Für die Erfassung und Verwaltung der Kasernenquartiere wären aussagekräftige Aufzeichnungen nach klaren und einheitlichen Vorgaben zu führen. (TZ 22)
- (20) Kasernenquartiere wären anhand transparenter Kriterien und nur bei nachweislichem Vorliegen dienstlicher und sozialer Gründe zuzuweisen. (TZ 23)
- (21) Die Zuweisung von Kasernenquartieren wäre mit maximal drei Jahren zu befristen und die Einhaltung dieser Befristung sicherzustellen. (TZ 24)
- (22) Die Grundvergütung für Unterkünfte wäre entsprechend der Ausstattung (Einbettzimmer oder Kleinwohnung) korrekt zu bemessen. (TZ 25)
- (23) Der Bedarf an Gästezimmern wäre zu erheben und die Anzahl gegebenenfalls entsprechend der Auslastung anzupassen; zudem wären Maßnahmen zu setzen, um die Auslastung der Gästezimmer zu steigern (z.B. durch alternative Nutzungsmöglichkeiten). (TZ 26)
- (24) In der Geschäftseinteilung der Zentralstelle des BMLVS wären auch die Aufgaben der Direktoren (Bedienstete der Zentralstelle) für die Stiftung „Vereinigte Altösterreichische Militärstiftungen“ darzustellen. (TZ 27)
- (25) Im Sinne der Kostenwahrheit wäre für die Bereitstellung von Bediensteten an die Stiftung „Vereinigte Altösterreichische Militärstiftungen“ ein voller Kostenersatz einzuheben. (TZ 29)
- (26) Rechtliche Vorgaben über die Überweisung von Einzahlungen aus Geldbußen und Geldstrafen an die Stiftung „Vereinigte Altösterreichische Militärstiftungen“ wären ordnungsgemäß umzusetzen. (TZ 30)

BMLVS und Stiftung „Vereinigte Altösterreichische Militärstiftungen“

- (27) Es wäre sicherzustellen, dass kein hierarchisches Unterstellungsverhältnis zwischen jenen Bediensteten, die als Organe der Stiftung tätig sind, und jenen, die Aufgaben der Stiftungsbehörde wahrnehmen, vorliegt. (TZ 27)
- (28) Änderungen der haushaltsrechtlichen Rahmenbedingungen wären im Rechnungswesen der Stiftung zeitgerecht umzusetzen. (TZ 28)

Bericht des Rechnungshofes

Wohnungen im Bereich des BMLVS



- (29) Die Stiftungssatzung wäre hinsichtlich des Kostenersatzes für die Bereitstellung von Bediensteten des Bundes zu adaptieren. (TZ 29)
- (30) Die Stiftungssatzung wäre im Hinblick auf die von der Satzung abweichende Vereinbarung vom Dezember 2010 anzupassen. (TZ 31)
- (31) Transparente Regelungen für die Festlegung der Mietzinshöhe wären zu treffen, die sich an marktüblichen Preisen orientieren. (TZ 32)

BMLVS und BMF

- (32) Von den Finanzbehörden wäre die allfällige rückwirkende Einhebung nicht abgeführter Lohnsteuer für steuerpflichtige Sachbezüge aus der Zurverfügungstellung von Natural- oder Dienstwohnungen an Bedienstete des BMLVS im Rahmen der gesetzlichen Verjährungsfristen prüfen zu lassen. (TZ 11)



Wien, im August 2017
Die Präsidentin:

Dr. Margit Kraker

R
I
H

