

Bericht

# Gemeinnützige Salzburger Wohnbaugesellschaft m.b.H. (gswb) Wohnungsvergabe

Mai 2020



LAND  
SALZBURG

LRH

LANDESRECHNUNGSHOF

## Impressum

Auskunft: Salzburger Landesrechnungshof  
Nonnbergstiege 2, 5020 Salzburg  
Postfach 527, 5010 Salzburg  
Telefon: +43 662 8042 3500  
Fax: +43 662 8042 3880  
E-Mail: [landesrechnungshof@salzburg.gv.at](mailto:landesrechnungshof@salzburg.gv.at)  
Internet: [www.lrh-salzburg.at](http://www.lrh-salzburg.at)

Medieninhaber: Land Salzburg

Herausgeber: Salzburger Landesrechnungshof  
vertreten durch Direktor Mag. Ludwig F. Hillinger

Redaktion: Salzburger Landesrechnungshof

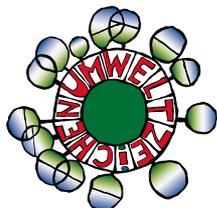
Deckblatt: Landes-Medienzentrum/Grafik

Herausgegeben: Salzburg, Mai 2020

Zahl: 003-3/195/72-2020

Druck: Hausdruckerei Land Salzburg

Gedruckt auf 100 % Recyclingpapier



Gedruckt nach der Richtlinie „Druckerzeugnisse“  
des Österreichischen Umweltzeichens, Druckerei  
Land Salzburg UW-Nr. 1271

Salzburger Landesrechnungshof

Nachprüfung

Gemeinnützige Salzburger  
Wohnbaugesellschaft m.b.H. (gswb)

Wohnungsvergabe

003-3/195/72-2020

## Inhaltsverzeichnis

1.	Prüfungsgrundlagen .....	9
1.1	Anlass der Prüfung.....	9
1.2	Gegenstand und Umfang der Prüfung.....	9
1.3	Angewendete Prüfnorm und angestrebte Prüfungssicherheit .....	10
1.4	Prüfungsziel und Prüfungsmaßstab.....	10
1.5	Zeitlicher Ablauf der Prüfung.....	10
1.6	Aufbau des Berichtes.....	10
2.	Bestand an Wohnungen .....	12
3.	Vergabe von Mietwohnungen.....	14
4.	Verkauf von Wohnungen .....	17
5.	Beschlüsse des Aufsichtsrats .....	21
6.	Beurteilung .....	22
7.	Anhang .....	24
7.1	Gegenäußerung der gswb samt Unterlagen zu den neuen Vergaberichtlinien .....	24
7.2	Gegenäußerung des Amtes der Salzburger Landesregierung .....	24

## Abkürzungsverzeichnis/Glossar

### A

Abs	Absatz
Art	Artikel

### B

bzw	beziehungsweise
-----	-----------------

### E

etc	et cetera
-----	-----------

### G

GBV	Gemeinnützige Bauvereinigung(en)
gswb	Gemeinnützige Salzburger Wohnbaugesellschaft m.b.H.
GDB	Grundstücksdatenbank
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung

### I

ISSAI	Internationale Normen für Oberste Rechnungskontrollbehörden
-------	---

### K

KGL	Kommunale gswb Liegenschaftsverwaltung GmbH
-----	---

### W

WGG	Wohnungsgemeinnützigkeitgesetz
-----	--------------------------------

### Z

zB	zum Beispiel
----	--------------

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Vergaberechte an gswb-Mietwohnungen in der Stadt Salzburg..... 12

## 1. Prüfungsgrundlagen

### 1.1 Anlass der Prüfung

- (1) Der Salzburger Landtag hat den Salzburger Landesrechnungshof (LRH) im Oktober 2017 mit der Nachprüfung der gswb beauftragt. Der einstimmig beschlossene Auftrag lautet:

„Der Landesrechnungshof wird beauftragt, eine Nachprüfung der GSWB durchzuführen, wobei insbesondere folgende Punkte geprüft werden sollen:

- Prüfung der Wartelisten für Wohnungssuchende auf Rechtsmäßigkeit und Fairnesskriterien gegenüber den Wohnungswerberinnen und Wohnungswerbern.
- Prüfung der Beschlüsse des Aufsichtsrates bei der Vergabe von Miet- und Eigentumswohnungen an dem Unternehmen Nahestehende oder deren Angehörige.
- Prüfung der Vorgänge bei der Vergabe von Miet- und Eigentumswohnungen an dem Unternehmen Nahestehende oder deren Angehörige durch die Geschäftsleitung der GSWB.

Der Prüfungszeitraum der Wohnungsvergaben soll die Jahre 2006 bis 2016 umfassen.“

Der Auftrag war Teil des Prüfprogramms des LRH für das Jahr 2018.

### 1.2 Gegenstand und Umfang der Prüfung

- (1) Wie dem Wortlaut des Prüfungsauftrags zu entnehmen, war der inhaltliche und zeitliche Prüfungsgegenstand die Frage: „Wie vergab die gswb in den Jahren 2006 bis 2016 Miet- und Eigentumswohnungen?“

Im Rahmen der Geschäftsbereiche Wohnbau, Rechts- und Finanzangelegenheiten bzw. Wohnbauförderung lag die Verantwortung auch für die Überwachung der Geschäftsführung der gemeinnützigen Bauvereinigungen<sup>1</sup> von 1. Jänner 2006 bis 7. Februar 2014 bei Landesrat Walter Blachfellner sowie vom 8. Februar 2014 bis 31. Dezember 2016 bei Landesrat Hans Mayr.

---

<sup>1</sup> Siehe auch Bericht des Rechnungshofs „Aufsicht über gemeinnützige Bauvereinigungen“ Reihe SALZBURG 2019/3.

### 1.3 Angewendete Prüfnorm und angestrebte Prüfungssicherheit

- (1) Die Prüfung erfolgte in Anlehnung an die Grundsätze, welche die ISSAI vorsieht. Den Umfang seiner Prüfungshandlungen richtete der LRH danach aus, eine begrenzte Prüfungssicherheit zu erreichen. Dies bedeutet, dass eine Aussage nur über jene Sachverhalte getätigt wird, die auch konkret geprüft wurden. Grundlage der Beurteilung des LRH waren die Informationen, welche die gswb dem LRH auf Anfrage übermittelte.

### 1.4 Prüfungsziel und Prüfungsmaßstab

- (1) Die Prüfung erfolgte in Anlehnung an die Grundsätze, welche die ISSAI vorsieht. Den Umfang seiner Prüfungshandlungen richtete der LRH danach aus, eine begrenzte Prüfungssicherheit zu erreichen. Dies bedeutet, dass eine Aussage nur über jene Sachverhalte getätigt wird, die auch konkret geprüft wurden.

### 1.5 Zeitlicher Ablauf der Prüfung

- (1) Am 31. Jänner 2019 fand das Startgespräch zur Prüfung mit der obersten Führungsebene der gswb statt. Anlässlich dieses Gesprächs stellte der LRH Fragen, welche die gswb bis August 2019 beantwortete. Anschließend stellte der LRH weitere für den Bericht erforderliche Ermittlungen an. Parallel dazu wirkte das Prüfteam des LRH im Jahr 2019 auch an anderen Prüfungen mit. Der LRH stellte den Rohbericht zu dieser Prüfung im Jänner 2020 fertig und übermittelte ihn Mitte März 2020 zur Gegenäußerung.

### 1.6 Aufbau des Berichtes

- (1) Vom Landesrechnungshof festgestellte Sachverhalte sind mit „(1)“ gekennzeichnet.

Die Bewertungen von Sachverhalten samt allfälligen Anregungen und Empfehlungen sowie Bemängelungen und Beanstandungen sind mit „(2)“ gekennzeichnet. Diese werden durch Schattierung hervorgehoben.

Die zusammenfassenden Gegenäußerungen der gswb und des Amtes der Salzburger Landesregierung werden kursiv dargestellt und sind mit „(3)“ kodiert. Die vollständigen Gegenäußerungen sind dem Bericht als Anlage angeschlossen.

Eine abschließende Äußerung des Landesrechnungshofs ist mit „(4)“ gekennzeichnet und durch Schattierung hervorgehoben.

Um den Bericht übersichtlich zu gestalten, wurde das enthaltene Zahlenwerk fallweise gerundet. Bei der Summierung von gerundeten Beträgen und Prozentangaben können durch Verwendung automatischer Rechenhilfen rundungsbedingte Rechendifferenzen auftreten.

Aus Gründen der Lesbarkeit wird in diesem Bericht darauf verzichtet, geschlechtsspezifische Formulierungen zu verwenden. Soweit personenbezogene Bezeichnungen nur in männlicher Form angeführt sind, umfassen diese alle Personen gleichermaßen, unabhängig vom Geschlecht.

Quellen für Abbildungen, Tabellen oder andere Darstellungen sind - soweit nicht anders angegeben - der Landesrechnungshof oder das Amt der Salzburger Landesregierung.

## 2. Bestand an Wohnungen

- (1) Die „Gemeinnützige Salzburger Wohnbaugesellschaft mbH“ - kurz gswb - ist die größte Gemeinnützige Bauvereinigung im Land Salzburg. Ende des Jahres 2015 wies sie eine Bilanzsumme von rund 1 Mrd. Euro auf. Gesellschafter der gswb sind Stadt und Land Salzburg zu gleichen Teilen. Gegenstand und Zweck des Unternehmens ist es, Wohnungen zu errichten und zu verwalten, Wohnungseigentum zu schaffen sowie größere Sanierungen durchzuführen.

Ende des Jahres 2015 verwaltete die gswb im Bundesland Salzburg 16.302 Wohnungen, die für eine Vermietung vorgesehen waren. Von den insgesamt 16.302 Wohnungen besaß die gswb 9.248 Mietwohnungen in der Stadt Salzburg. Die restlichen Wohnungen lagen außerhalb der Stadt Salzburg; diese Wohnungen wurden von den Landgemeinden vergeben.

Das folgende Diagramm zeigt, wie sich die Vergaberechte an diesen 9.248 Wohnungen in der Stadt Salzburg verteilen:

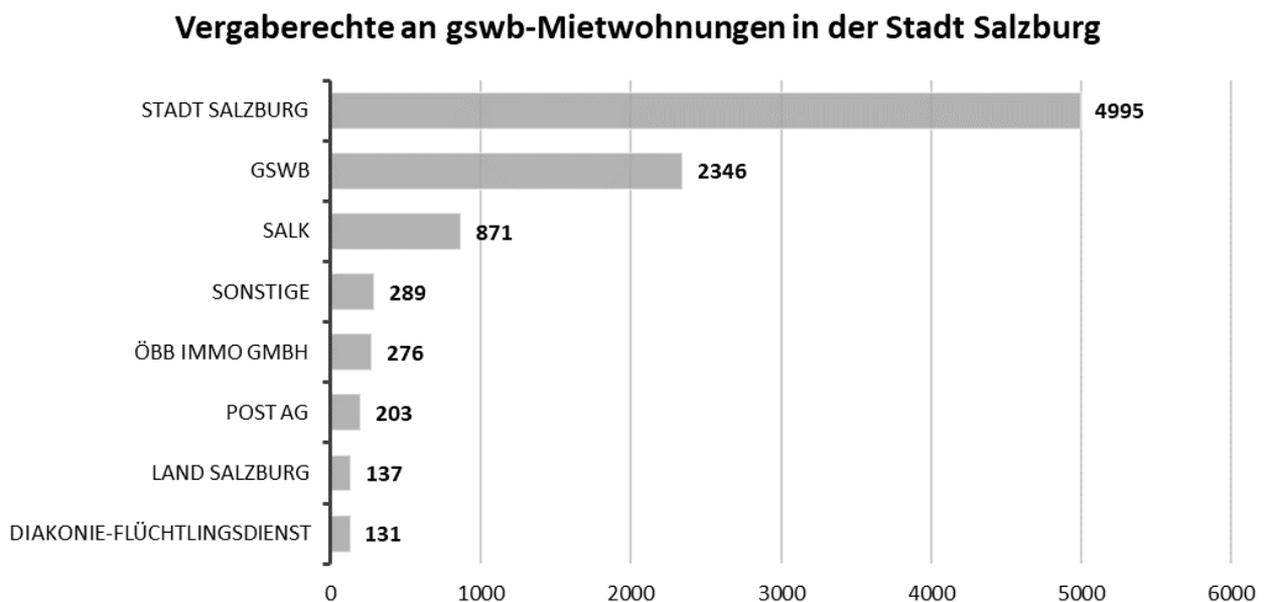


Abbildung 1: Vergaberechte an gswb-Mietwohnungen in der Stadt Salzburg

In der Stadt Salzburg hatte die Stadtgemeinde Salzburg Ende des Jahres 2015 ein Vergaberecht an 4.995 Wohnungen und die gswb ein Vergaberecht an 2.346 Wohnungen. Die Vergaberechte für die restlichen Wohnungen verteilten sich auf andere Institutionen.

### 3. Vergabe von Mietwohnungen

- (1) Das WGG verpflichtet GBV, sich bei der Vergabe der Wohnungen grundsätzlich von objektiven Gesichtspunkten leiten zu lassen; solche Gesichtspunkte sind laut Gesetz insbesondere der Wohnungsbedarf, die Haushaltsgröße und die Einkommensverhältnisse der Wohnungswerber<sup>2</sup>.

Nach Auskunft der gswb stufte sie bis November 2017 die Interessenten für Mietwohnungen nach den folgenden vier Prioritäten ein:

**Priorität 1 „sehr dringend“:**

Behinderung, Krankheit, Schwangere, drohende akute Wohnungslosigkeit, gehbehinderte Personen in Objekten ohne Lift, besondere soziale Härtefälle, wie Gewaltbeziehungen etc.;

**Priorität 2 „dringend“:**

sehr beengte Wohnsituation, Alleinerziehende, Schimmel;

**Priorität 3 „nicht dringend“:**

Neuanmeldungen und alle übrigen Wohnungssuchenden;

**Priorität 0:**

Wohnzuweisung nicht nachvollziehbar abgelehnt, kein kooperatives Verhalten.

Bei der Beurteilung der Priorität der Interessenten ging die gswb grundsätzlich von den Angaben der Wohnungssuchenden aus. Die konkrete Dringlichkeit eines Wohnungsbedarfs klärte sie nach eigenen Angaben erforderlichenfalls in persönlichen Gesprächen ab. Die jeweilige Einzelvergabe erfolgte gemäß Festlegung im Geschäftsverteilungsplan für die Geschäftsführung<sup>3</sup> gemeinsam durch beide Geschäftsführer. Eine Dokumentation der individuellen Vergabeentscheidung führte die gswb nicht durch. Dies erschien nach Ansicht der gswb „in Hinblick auf das Ziel der sozialen Durchmischung der Wohnhäuser,

---

<sup>2</sup> § 8 Abs 3 WGG.

<sup>3</sup> Der Geschäftsverteilungsplan für die Geschäftsführung wurde in der Aufsichtsratssitzung am 22. Juni 1992 beschlossen.

der Komplexität der sozialen Umstände der Wohnungsbewerber und den Versorgungswünschen seitens sozialer Vereine nicht notwendig“.

Nach Angaben der gswb wendet sie seit dem Jahr 2017 für die Vergabe von Mietwohnungen dieselben Standards und Richtlinien an, welche die Stadt Salzburg für ihre Vergaberechte entwickelt hat.

Der LRH forderte von der gswb Unterlagen darüber an, welchen Geschäftsführern, Prokuristen, Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern und deren jeweiligen Angehörigen sowie welchen Aufsichtsratsmitgliedern und deren Angehörigen die gswb in den Jahren 2006 bis 2016 eine Wohnung vermietet hatte.

Nach Auskunft der gswb vermietete sie in diesem Zeitraum 22 Wohnungen an Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter oder deren Angehörige.

Fünf weitere Mietverträge betrafen Angehörige von Mitgliedern des Aufsichtsrats. Einer dieser Mietverträge ist noch aufrecht - der Vertrag beruht angeblich auf einer mündlichen Zusage der Geschäftsführung aus der Zeit bevor der Angehörige der Mieterin Mitglied des Aufsichtsrats wurde. Vier Mietverträge wurden in den Jahren 2016 und 2017 beendet.

Um die Vergabe von Wohnungen durch GBV mit Sitz im Land Salzburg vergleichen zu können, ersuchte der LRH diese um Übermittlung ihrer bis zum Jahr 2016 geltenden Richtlinien.

Die Antworten der GBV ergaben bei Mietwohnungen folgendes Bild:

Insbesondere außerhalb der Stadt Salzburg wurden Mietwohnungen von den jeweiligen Gemeinden vergeben. In der Stadt Salzburg vergab die Stadtgemeinde Salzburg (Wohnungsamt) den Großteil der Wohnungen. Ein Teil der Mietwohnungen im Altbestand wurde bei Mieterwechsel aufgrund bestehender Vereinbarungen durch andere Institutionen vergeben (zB Diakonie). Vergab die Wohnbaugesellschaft selbst Mietwohnungen, wurden Interessenten grundsätzlich nach dem Zeitpunkt ihrer Anmeldung bzw nach Dringlichkeit gereiht. Vergeben wurden die Wohnungen erst nach Prüfung der Förderungswürdigkeit der Mieter.

Anlässlich seiner Erhebung erfuhr der LRH von einer Umfrage der Abteilung 10 - Wohnen und Raumplanung vom Mai 2019. Ziel dieser Umfrage war es festzustellen, wie die GBV bei der Vergabe von Wohnungen vorgingen.

(3) *Die Geschäftsführung der gswb erklärte in ihrer Gegenäußerung, die Ausführungen des LRH, dass im Prüfungszeitraum 22 Wohnungen an Mitarbeiterinnen oder deren Angehörige vermietet wurden, bedeuteten in Relation*

*a) zur durchschnittlichen Mitarbeiterzahl von 224 Beschäftigten der gswb eine Vergabe von zwei Wohnungen pro Jahr an Mitarbeiterinnen;*

*b) bei insgesamt im Prüfungszeitraum vergebenen 1.829 Mietwohnungen in der Stadt Salzburg einen Prozentsatz von an förderungswürdige Mitarbeiterinnen vergebenen Wohnungen von 1,2 %.*

*Es wäre rechtlich unzulässig, Mitarbeiterinnen die die Förderungsvoraussetzungen erfüllten nur wegen ihrer Mitarbeitereigenschaft von der Vergabe von Mietwohnungen auszuschließen. Dies würden auch die Eigentümervertreter der gswb so sehen.*

*Die gswb erklärte, dass auch die wenigen Angehörigen von Aufsichtsräten, mit denen Mietverträge abgeschlossen wurden, förderungswürdig im Sinne der Salzburger Wohnbauförderung gewesen seien.*

#### 4. Verkauf von Wohnungen

- (1) In den Jahren 2006 bis 2016 verkaufte die gswb in 150 Objekten Wohnungen. In diesem Zeitraum förderte das Land Salzburg Eigentumswohnungen in Form einer Subjektförderung. Ob Wohnungskäufer in weiterer Folge eine Wohnbauförderung beantragten, war für den Verkauf von Wohnungen nicht relevant.

Gemäß § 8 Abs. 3 WGG waren auch bei der Vergabe von frei finanzierten Wohnungen objektive Gesichtspunkte, insbesondere der Wohnungsbedarf, die Haushaltgröße und die Einkommensverhältnisse der Wohnungswerberinnen und Wohnungswerber maßgeblich. An Personen ohne Wohnbedarf - etwa für Vorsorgezwecke oder für institutionelle Anleger - sollten GBV Wohnungen nicht veräußern.

Für die Vergabe gibt es keine Interessentenliste mit Kategorisierung nach Prioritäten. Listen von Interessenten sowie Unterlagen zu den Vergabeentscheidungen für die im geprüften Zeitraum verkauften Eigentumswohnungen konnte die gswb nicht vorlegen.

Nach Auskunft der GSWB erfolge der Verkauf durch den Vertrieb. Nach Vorliegen der Verkaufsunterlagen würden alle Interessenten informiert und zu Verkaufsgesprächen eingeladen. Der jeweilige Wohnungsverkauf erfolge nach dem zeitlichen Einlangen verbindlicher Kaufanbote. Dies gelte auch für Nachweise, dass die gswb bei ihrer Entscheidung über den Verkauf der Wohnungen die Angaben der Wohnungswerber überprüft hat (zB Einkommensnachweise). Die gswb verwies darauf, dass sie die in den Jahren 2006 bis 2016 geübte Vorgangsweise der zeitgleichen Information der vorgemerkten Wohnungsinteressenten und den Verkauf nach dem Prinzip „first come - first serve“ für transparent und sachgerecht erachtete.

Der LRH forderte von der gswb Unterlagen darüber an, welchen Geschäftsführern, Prokuristen, Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern und deren jeweiligen Angehörigen sowie welchen Aufsichtsratsmitgliedern und deren Angehörigen die gswb in den Jahren 2006 bis 2016 Wohnungen verkauft hatte.

Nach Auskunft der gswb verkaufte sie in diesem Zeitraum unter Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen an den oben angeführten Personenkreis sieben Wohnungen:

- a) eine Wohnung an einen Geschäftsführer;
- b) eine Wohnung an einen nahen Angehörigen eines Prokuristen;

- c) zwei Wohnungen an zwei Mitarbeiter der gswb;
- d) eine Wohnung an einen Angehörigen eines Geschäftsführers der KGL (Tochtergesellschaft der gswb) und
- e) eine Wohnung an nahe Angehörige eines Mitglieds des Aufsichtsrats.

Laut WGG war nur im Fall a) eine Zustimmung des Aufsichtsrats der gswb für die Rechtswirksamkeit des Vertragsabschlusses erforderlich. Die gswb legte dem LRH den entsprechenden Beschluss vor.

Über den geprüften Zeitraum hinaus legte die gswb für den Verkauf einer Wohnung an einen nahen Angehörigen eines Geschäftsführers im Jahr 2017 den dafür notwendigen Beschluss des Aufsichtsrats vor. Dieser Beschluss war im Jahr 2016 gefasst worden.

Der LRH prüfte die Vollständigkeit der von der gswb übermittelten Liste der Wohnungsverkäufe, die ihre Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter betraf. Er wählte dafür zwei Standorte von Wohnobjekten der gswb in der Stadt Salzburg aus und verglich die im Grundbuch vermerkten Eigentümer der Wohnungen mit der Liste der gswb. Weiters nutzte der LRH eine Internet-Suchmaschine, um Verbindungen zwischen den Wohnungseigentümern und der Liste der gswb zu identifizieren.

Der LRH prüfte die Plausibilität der von der gswb übermittelten Liste, welche die Mitglieder der Geschäftsführung oder des Aufsichtsrats sowie deren nahe Angehörige betraf: Von den insgesamt 65 ehemaligen und aktiven Mitgliedern der Geschäftsführung und des Aufsichtsrats erhob der LRH das Immobilien-Eigentum von 32 Mitgliedern des Aufsichtsrats im Land Salzburg. Dabei bezog er alle Liegenschaftserwerbe in den Jahren 2006 bis 2016 in die Prüfung ein und kontrollierte an Hand der Liste des Immobilieneigentums der gswb, ob deren Liegenschaften berührt wurden.

Beide Prüfungen ergaben keine Hinweise darauf, dass die gswb im Land Salzburg in den Jahren 2006 bis 2016 Wohnungen an weitere als die von ihr angegebenen Personen vergeben oder verkauft hatte. Die Prüfung des LRH ergab weiters,

- dass ein naher Angehöriger eines Mitglieds des Aufsichtsrates rund acht Monate vor dessen Aufnahme in den Aufsichtsrat eine Wohnung erworben hat und

- ein naher Angehöriger eines Mitglieds des Aufsichtsrats rund neun Jahre nach dessen Ausscheiden aus dem Aufsichtsrat eine im Grundbuch vermerkte Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum erhalten hat.

Ob diese Käufe jeweils zur Deckung des Wohnbedarfs der Erwerber dienten, hat der LRH nicht geprüft.

Um den Verkauf von Eigentumswohnungen durch GBV mit Sitz im Land Salzburg vergleichen zu können, ersuchte der LRH diese um Übermittlung ihrer bis zum Jahr 2016 geltenden Richtlinien.

Die Antworten der GBV ergaben bei Eigentumswohnungen folgendes Bild:

Eigentumswohnungen vergaben die Wohnbaugesellschaften grundsätzlich nach dem Zeitpunkt der Anmeldung des Kaufinteresses. An Interessenten, welche die Wohnung für ihren persönlichen Wohnbedarf nutzten und über die Wohnbauförderungsfinanzierung, wurde vorrangig vergeben. An Anleger welche die Wohnung als Vermietungsobjekt erwarben, wurde nur im Fall von Vermarktungsschwierigkeiten vergeben.

Anlässlich dieser Erhebung erfuhr der LRH von einer Umfrage der Abteilung 10 - Wohnen und Raumplanung vom Mai 2019. Darin erhob auch die Abteilung 10, wie die GBV bei der Vergabe von Wohnungen vorgingen.

Ein Referat der Abteilung 10 - Wohnen und Raumplanung war für die Aufsicht über die GBV zuständig. Zum Nachweis eines angemessenen Verkaufspreises forderte das Referat grundsätzlich aktuelle Sachverständigengutachten ein.<sup>4</sup>

Im Zuge der Prüfung stieß der LRH auf einen Vertrag, der den Kaufvertrag eines Angehörigen eines leitenden Mitarbeiters der gswb aufhob. Auf die Frage, ob es im geprüften Zeitraum weitere von der Geschäftsführung der gswb abgeschlossene Aufhebungsverträge gäbe, verwies die gswb auf insgesamt zwei Aufhebungsverträge vom November 2017. Diese beträfen zwei Angehörige eines leitenden Angestellten. Dass beide Personen jeweils eine Wohnung in derselben Wohnanlage und dann zusätzlich jeweils an einem anderen Standort gekauft hätten, sei erst im Zuge der Recherche für die

---

<sup>4</sup> Bericht des Rechnungshofs zur Aufsicht über gemeinnützige Bauvereinigungen, Reihe SALZBURG 2019/3.

Beantwortung einer Frage des LRH offenbar geworden. Wäre die Geschäftsführung über diesen Sachverhalt entsprechend informiert gewesen, hätte sie laut Auskunft der gswb dem Verkauf der beiden Wohnungen nicht zugestimmt. Nach einem Gespräch der Geschäftsführung mit dem betroffenen leitenden Angestellten, seien die beiden ersten Wohnungsankäufe rückabgewickelt worden.

- (3) *Zu den Feststellungen des LRH, dass es für den Verkauf von Wohnungen nicht relevant gewesen wäre, ob Wohnungskäufer in weiterer Folge eine Wohnbauförderung beantragten, hielt die gswb fest:*

*Aus der relativ hohen Anzahl von beantragten Förderungen bei den verkauften Objekten sei ersichtlich, dass die gswb bisher viele Wohnungen an förderungswürdige Käufer verkauft habe. Letztlich liege die Entscheidung über die Inanspruchnahme der Wohnbauförderung beim jeweiligen Käufer. Bereits im Jahr 2017 habe die gswb, wie dem Landesrechnungshof bekannt sei, neue Richtlinien für den Verkauf von Eigentumswohnungen/Reihenhäusern erarbeitet und umgesetzt. Diese neuen Richtlinien lagen der Gegenäußerung der gswb bei und bildeten laut gswb einen integrierten Bestandteil ihrer Stellungnahme.*

*Laut gswb überlege die Stadtgemeinde Salzburg, dieses Modell für alle mit Raumordnungsvertrag preisgedeckelten Eigentumswohnungen zu verwenden.*

## 5. Beschlüsse des Aufsichtsrats

- (1) Bis Ende 2015 erklärte das WGG Rechtsgeschäfte einer gemeinnützigen Bauvereinigung mit Mitgliedern des Vorstands, der Geschäftsführung oder des Aufsichtsrats für rechtsunwirksam, wenn diese Angehörige des Baugewerbes waren; davon waren auch deren nahe Angehörige umfasst. Rechtsgeschäfte mit den anderen Mitgliedern dieser Organe und mit Anteilseignern durfte eine gemeinnützige Bauvereinigung abschließen, wenn der Aufsichtsrat dem Vertragsabschluss mit einer Mehrheit von mindestens drei Viertel der stimmberechtigten Mitglieder zugestimmt hatte<sup>5</sup>.

Seit Anfang des Jahres 2016 sieht das WGG zwingend die einstimmige Zustimmung des Aufsichtsrats zu den Rechtsgeschäften mit Organwaltern und deren nahen Angehörigen vor.

Laut § 9a Abs 4 WGG sind nahe Angehörige einer natürlichen Person ihr Ehegatte, ihr eingetragener Partner sowie mit ihr in gerader Linie oder im zweiten Grad der Seitenlinie Verwandte oder in gerader Linie Verschwägte sowie Personen, die zu ihr im Verhältnis der Wahlkindschaft stehen oder mit ihr in einer in wirtschaftlicher Hinsicht gleich einer Ehe eingerichteten Haushaltsgemeinschaft leben.

Seit 1.1.2016 ist Voraussetzung für eine Genehmigung von Rechtsgeschäften über die Vergabe von Wohnungen ein geeigneter Nachweis, dass der Wohnungswerber aus dem Personenkreis der Geschäftsführung oder des Aufsichtsrats die Wohnung zur regelmäßigen Deckung seines Wohnbedürfnisses oder seiner nahen Angehörigen verwendet<sup>6</sup>. Nach Angaben der gswb gab es im Jahr 2016 keinen Fall, der unter diese Bestimmung gefallen wäre.

Nach Auskunft der gswb fasste der Aufsichtsrat im geprüften Zeitraum zwei Beschlüsse zu Wohnungsvergaben. Beide Beschlüsse legte die gswb dem LRH vor. Ein Beschluss betraf ein Mitglied der Geschäftsführung, der zweite betraf einen nahen Angehörigen eines Mitglieds der Geschäftsführung. Beide Beschlüsse bezogen sich auf den Verkauf von Wohnungen.

---

<sup>5</sup> § 9a WGG in der bis 31. Dezember 2015 geltenden Fassung.

<sup>6</sup> § 9a Abs 5 WGG.

## 6. Beurteilung

- (2) Der Landesrechnungshof stellte fest, dass es in der gswb im geprüften Zeitraum 2006 bis 2016 keine Wartelisten für Wohnungssuchende gab. Es bestand keine gesetzliche Verpflichtung, solche Wartelisten zu führen. Aus diesem Grund konnte der Landesrechnungshof keine Wartelisten auf Rechtmäßigkeit und Fairnesskriterien prüfen.

Der Landesrechnungshof stellte fest, dass die Geschäftsführung der gswb im Zuge der Vergabe von Eigentumswohnungen nicht erkannte, dass Angehörige eines leitenden Angestellten mehrfach Wohnungen erwarben.

Der Landesrechnungshof stellte fest, dass die gswb bei der Vergabe von Wohnungen innerhalb der Geschäftsführung und dem Aufsichtsrat die jeweils geltenden Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes im geprüften Zeitraum 2006 bis 2016 eingehalten hat.

Der Landesrechnungshof kritisiert grundsätzlich, dass die Geschäftsführung der gswb ihre Entscheidungen bei der Vergabe von Miet- und Eigentumswohnungen im geprüften Zeitraum von 2006 bis 2016 nicht dokumentierte; dies unabhängig von gesetzlichen Vorgaben. Mangels Dokumentation konnte der Landesrechnungshof daher die Entscheidungen der Geschäftsführung im Zuge der Vergabe dieser Wohnungen nicht auftragsgemäß prüfen.

- (3) *Zur Feststellung des Landesrechnungshofs, dass die gswb bei der Vergabe von Eigentumswohnungen nicht erkannte, dass Angehörige eines leitenden Angestellten mehrfach Wohnungen erwarben, erklärt die gswb Folgendes:*

*Zwei Kinder eines Angestellten hätten ihr Optionsrecht für je eine Mietkaufwohnung ausgeübt, was keine Zustimmung der Geschäftsführung erfordert hätte. Jahre später hätten diese Kinder je eine Eigentumswohnung erworben.*

*Sobald dieser Zweitkauf erkannt worden sei, habe die Geschäftsführung unverzüglich die Rückabwicklung für je eine Wohnung pro Kind gefordert. Diese sei auch kurzfristig erfolgt.*

*Zur Kritik des Landesrechnungshofs, dass die gswb ihre Entscheidungen bei der Vergabe von Miet- und Eigentumswohnungen nicht dokumentierte, erklärte die gswb, dass es sich bei der Vergabe von Eigentumswohnungen in den weitaus überwiegenden Fällen um keinen Vergabevorgang, sondern um einen nach marktwirtschaftlichen Grundsätzen orientierten Verkaufsvorgang handle.*

*Im Übrigen sei es für die gswb wichtiger gewesen, dass die Vergaben nach den dargestellten Kriterien erfolgt seien, als eine gesonderte Dokumentation für die im Prüfungszeitraum vergebenen Wohnungen zu führen, die weder gesetzlich noch nach sonstigen Richtlinien vorgesehen gewesen wäre.*

*Das Amt der Salzburger Landesregierung, vertreten durch die Landesamtsdirektion, erklärte in seiner Gegenäußerung Folgendes:*

*Die Abteilung 10 habe die gswb im Rahmen der aufsichtsbehördlichen Wahrnehmung bereits im Jahr 2018 ersucht, die im Unternehmen aktuell zur Anwendung kommenden Vergaberichtlinien (Eigentum und Miete) zu übermitteln, was auch geschehen sei.*

*Wie vom Landesrechnungshof festgehalten, seien im Auftrag von Frau Landesrätin Mag. (FH) Klambauer im Jahr 2019 alle gemeinnützigen Bauvereinigungen um Bekanntgabe der Kriterien für die Vergabe von Wohnungen ersucht worden. Die Stellungnahmen bzw Berichte liegen der Abteilung 10 gesammelt vor.*

- (4) Der Landesrechnungshof hält seine Beurteilung vollinhaltlich aufrecht. Die Behauptung der gswb, die Vergaben seien nach bestimmten Kriterien erfolgt, entzieht sich mangels Dokumentation einer Prüfung.

Der Direktor des Landesrechnungshofes:

Mag. Ludwig F. Hillinger e.h.

## 7. Anhang

7.1 Gegenäußerung der gswb samt Unterlagen zu den neuen Vergaberichtlinien

7.2 Gegenäußerung des Amtes der Salzburger Landesregierung



Landesrechnungshof Salzburg  
zH Herrn Direktor Mag. Ludwig Hillinger  
Nonnbergstiege 2  
Postfach 527  
5010 Salzburg  
vorab per Email: landesrechnungshof@salzburg.gv.at

Salzburg, am 02.04.2020 Dr. Ra/Fei

**Zahl: 003-3/195/44-2019**

**Gegenäußerung zu den Feststellungen zur Nachprüfung;**

Sehr geehrter Herr Dir. Mag. Hillinger!

Bezug nehmend auf die mit Schreiben vom 12. 3. 2020 übermittelten Feststellungen zur Wohnungsvergabe verweisen wir auf die nachstehenden Gegenäußerungen.

**Zu Pkt. 3. (1):**

Wenn der Landesrechnungshof ausführt, dass im Prüfungszeitraum 22 Wohnungen an MitarbeiterInnen oder deren Angehörige vermietet wurden, so bedeutet das in Relation

- a) zu der durchschnittlichen Mitarbeiteranzahl von 224 Beschäftigten der gswb eine Vergabe von 2 Wohnungen pro Jahr an MitarbeiterInnen;
- b) bei insgesamt im Prüfungszeitraum vergebenen 1.829 Mietwohnungen in der Stadt Salzburg einen Prozentsatz von an förderungswürdige MitarbeiterInnen vergebenen Wohnungen von 1,2 %.

Aus Sicht der gswb wäre es rechtlich unzulässig MitarbeiterInnen, die die Förderungsvoraussetzungen erfüllen, nur wegen ihrer Mitarbeitereigenschaft von der

Vergabe von Mietwohnungen auszuschließen. Das wird auch seitens der Eigentümerversammlungen der gswb so gesehen.

Selbstverständlich waren auch die wenigen Angehörigen von Aufsichtsräten mit welchen Mietverträge abgeschlossen wurden förderungswürdig i.S. der Salzburger Wohnbauförderung.

#### **Zu Pkt. 4 (1):**

Wenn seitens des Landesrechnungshofes ausgeführt wird, dass es für den Verkauf von Wohnungen nicht relevant gewesen wäre, ob Wohnungskäufer in weiterer Folge eine Wohnbauförderung beantragen, so ist dazu festzuhalten:

Aus der relativ hohen Anzahl von beantragten Förderungen bei den verkauften Objekten ist ersichtlich, dass die gswb sehr viele Wohnungen an förderungswürdige Käufer verkauft hat. Letztlich liegt allerdings die Entscheidung über eine konkrete Inanspruchnahme der Wohnbauförderung beim jeweiligen Käufer.

Bereits im Jahr 2017 hat die gswb, wie dem Landesrechnungshof bekannt ist, neue Richtlinien für den Verkauf von Eigentumswohnungen/Reihenhäusern, laut der einen integrierenden Bestandteil dieser Stellungnahme darstellenden Beilage, erarbeitet und umgesetzt. (Beilage ./1)

Die Stadtgemeinde Salzburg überlegt nun, dieses Modell selber für alle mit Raumordnungsvertrag preisgedeckelten Eigentumswohnungen zu verwenden.

#### **Zu Pkt. 6:**

Zur Feststellung des Landesrechnungshofes, dass die gswb im Zuge der Vergabe von Eigentumswohnungen nicht erkannte, dass Angehörige eines leitenden Angestellten mehrfach Wohnungen erwarben, ist festzuhalten:

Hier haben 2 Kinder eines Angestellten ihr gesetzlich geregeltes Optionsrecht hinsichtlich je einer Mietkaufwohnung ausgeübt, wobei hier die Geschäftsführung keinerlei Zustimmung oder dergleichen zu erteilen hatte.

Erst Jahre danach erwarben die beiden Kinder je eine Eigentumswohnung. Sobald dieser Zweitkauf erkannt wurde, hat die Geschäftsführung unverzüglich die Rückabwicklung für je eine Wohnung pro Kind gefordert und wurden diese Rückabwicklungen auch kurzfristig umgesetzt.

**Zu Pkt. 6:**

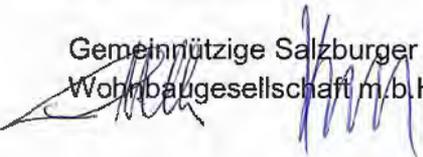
Wenn der Landesrechnungshof kritisiert, dass die gswb ihre Entscheidungen bei der Vergabe von Miet- und Eigentumswohnungen nicht dokumentierte, ist dazu festzuhalten:

Die Veräußerung von Eigentumswohnungen stellt in den weitaus überwiegenden Fällen keinen Vergabevorgang, sondern einen nach marktwirtschaftlichen Grundsätzen orientierten Verkaufsvorgang dar.

Im Übrigen war es für die gswb wichtiger, dass die Vergaben nach den dargestellten Kriterien erfolgten, als eine gesonderte Dokumentation für die im Prüfungszeitraum vergebenen Wohnungen zu führen, die wie auch der Landesrechnungshof selbst bestätigt, weder gesetzlich, noch nach sonstigen Richtlinien vorgesehen war.

Mit freundlichen Grüßen

Gemeinnützige Salzburger  
Wohnbaugesellschaft m.b.H.



Beilage./1: Umsetzung der Vergaberichtlinien NEU für den Abverkauf von Eigentumswohnungen /Reihenhäuser



# Umsetzung

der in der Aufsichtsratssitzung am 13.12.2017 beschlossenen

## Vergaberichtlinien NEU

für den Abverkauf von

## Eigentumswohnungen / Reihenhäuser



## Zielsetzungen:

- ✓ Transparenter Ablauf und Entscheidungsvorgang
- ✓ Nachvollziehbarer und dokumentierter Ablauf
- ✓ Vergabevoraussetzungen:
  - ✓ Eigennutzungserklärung des Käufers
  - ✓ Vorrangig an förderbare Käufer



# Phasen des Verkaufsvorganges:

## 1. **Allgemeine Bewerbungsphase**

## 2. **Vormerkphase** (unverbindliches Kaufinteresse)

1. Eigenangaben
2. Gewünschte Wohnungen
3. Erwarteter Fixkaufpreis je m<sup>2</sup> (vorerst ohne Nutzwertgutachten)
4. Vormerkliste

## 3. **Beratungsphase**

1. Beratung (verbindliche Fixkaufpreise, Pläne, etc.)
2. Information über weiteren Ablauf
3. Bekanntgabe Abgabestart für verbindliches Kaufanbot

## 4. **Kaufanbotsphase** (verbindliche Kaufanbote)

## 5. **Vergabephase**

1. Vergabe nach Reihenfolge Eingang der verbindlichen Kaufanbote je Wohnung am Server



# 1. Allgemeine Bewerbungsphase

## Bewerbung des Bauprojektes

- ✓ Printmedien
- ✓ Bautafel
- ✓ Homepage
  - Einrichtung einer eigenen MicroSite je Bauvorhaben mit Verlinkung von /zur gswb-Homepage
  - Pläne
  - Vorläufiger Fixkaufpreis je m<sup>2</sup> ( vorerst ohne Nutzwertgutachten)
  - Information über Ablauf der Vergabe (inkl. Abgabestart)



## 2. Vormerkphase - unverbindliches Kaufinteresse

Formular auf MicroSite ist auszufüllen

### Angaben des Kaufinteressenten

- ✓ Angabe der gewünschten Wohnungen
  - Unverbindliches Kaufinteresse für max. 2 Wohnungen mit Priorisierung möglich
- ✓ Eigenangaben zur Person, mitziehenden Personen, weiters
  - Eigennutzung
  - Förderungsfähigkeit
- ✓ Information über Vergabemodus
- ✓ Hinweis auf Ende der Abgabefrist für unverbindliches Kaufinteresse (Tag und Uhrzeit)
- ✓ Bestätigung der Angaben und Zustimmung zum Ablauf

## 2. Vormerkphase - unverbindliches Kaufinteresse

Formular ausgefüllt auf Server der MicroSite hochladen

- ✓ Es wird nur diese Form akzeptiert
- ✓ Identitätsnachweis durch Hochladen eines amtlichen Lichtbildausweises
- ✓ Kaufinteressent erhält Bestätigungsmail über Eingang

Vormerkungen auf gswb-MicroSite ersichtlich

- ✓ Anzeige Anzahl der Vormerkungen je Wohnung
- ✓ Jederzeit für alle einsehbar
- ✓ Aktualisierung mit jedem neu-eingehenden Kaufinteresse

Abgabefrist für unverbindliches Kaufinteresse

- ✓ Spätere Abgabe wird nicht akzeptiert

Prüfung der Voraussetzungen durch gswb-Verkauf

- ✓ ob Interessenten die Voraussetzungen erfüllen (Eigennutzung, Förderbar)

## 3. Beratungsphase

Beratung für alle vorgemerkten und geprüften Kaufinteressenten

- ✓ Informationsveranstaltung oder Beratungsabend
  - ✓ Verkaufspläne, Bau- u. Ausstattungsbeschreibung
  - ✓ Verbindlicher Fixkaufpreis je Wohnung
  - ✓ Detaillierte Präsentation der weiteren Schritte zur Abgabe eines verbindlichen Kaufanbotes
  - ✓ Kaufanbot enthält nochmalige Information über
    - weiteren Ablauf und Modus der Vergabeentscheidung
    - Abgabestart (Tag, Uhrzeit) für verbindliches Kaufanbot
- ✓ Nur die geprüften Kaufinteressenten die an der Informationsveranstaltung teilnehmen erhalten einen Login (Benutzernamen und Passwort) mit dem sie ein verbindliches Kaufanbot angeben können



## 4. Kaufanbotsphase

- ✓ Abgabe der verbindlichen Kaufanbote auf MicroSite
  - nur mit Login möglich
- ✓ Ausschließlich diese Form wird akzeptiert
- ✓ Kaufanbot für max. 2 Wohnungen möglich
- ✓ Abgabezeitpunkt somit am Server genau erfasst und dokumentiert
- ✓ Empfangsbestätigung per Mail an Kunden über Erhalt des verbindlichen Kaufanbotes mit Datum und Uhrzeit



## 5. Vergabephase (Vergabeentscheidung)

- ✓ Zeitpunkt Eingang (Tag, Uhrzeit) am Server entscheidet über Reihung
- ✓ Erstgereihter erhält Zuschlag
- ✓ Bei Rücktritt oder unvollständigem Kaufanbot des Erstgereihten, Vergabe an den Zweitgereihten
- ✓ Mail an alle übrigen Kaufinteressenten, dass kein Zuschlag
  
- ✓ Konnten nicht alle Wohnungen verkauft werden:
  - Zuschlag an den, der später als Erster ein verbindliches Kaufanbot abgibt
  - Nach 1 - 2 Monaten, können auch nicht förderbare Kaufinteressenten kaufen; Eigennutzung muss aber gegeben sein; Zustimmung des Aufsichtsrates erforderlich.



# Verkaufsmodus Eigentumswohnungen

Vom Kaufinteressenten  
in die MicroSite  
einzugebende und  
hoch zu ladende Daten  
für das unverbindliche  
Kaufinteresse

## Unverbindliches Kaufinteresse für eine Eigentumswohnung im Bauvorhaben „Stadtpark Lehen“

*\*Nur wenn alle Pflichtfelder ausgefüllt bzw. bestätigt sind, können Sie Ihr unverbindliches Kaufinteresse absenden.*

### WICHTIG

- > Je Familie darf nur **ein** „Unverbindliches Kaufinteresse“ abgegeben werden.
- > Nur der Kaufinteressent / die Kaufinteressentin erhält nach Prüfung der Voraussetzungen einen Login für die Abgabe eines „Rechtsverbindlichen Kaufanbotes“.
- > Daher werden die Angaben zum Kaufinteressenten / zur Kaufinteressentin automatisch in das Online-Formular „Rechtsverbindliches Kaufanbot“ übernommen und können nicht mehr verändert werden.
- > Im „Rechtsverbindlichen Kaufanbot“ kann der Kaufinteressent / die Kaufinteressentin den Ehepartner / Lebenspartner als Miterwerber angeben. Ein Verkauf erfolgt ausschließlich an diese angegebenen Personen.

Hiermit bestätige ich die Kenntnisnahme.\*

### Kaufinteressent / Kaufinteressentin

Anrede\*

Anrede auswählen

Titel

Nachname\*

Vorname\*

Geburtsdatum\*

Geburtsort und -land\*

Staatsangehörigkeit\*

Telefonnummer\*

E-Mail\*

Familienstand\*

Familienstand auswählen

Straße und Hausnummer\*

Postleitzahl und Ort\*



# Verkaufsmodus Eigentumswohnungen

Vom Kaufinteressenten in die MicroSite einzugebende und hoch zu ladende Daten für das unverbindliche Kaufinteresse

## Ehegatte/in, Lebensgefährte/in des/der Kaufinteressenten/in

Anrede

Anrede auswählen

Titel

Nachname

Vorname

Geburtsdatum

Geburtsort und -land

Staatsangehörigkeit

Telefonnummer

E-Mail

Verheiratet seit

Lebensgemeinschaft seit (Meldung gemeinsamer Hauptwohnsitz)

## Weitere mitziehende Personen

Name

Verwandtschaftsverhältnis

Geburtsdatum

Name

Verwandtschaftsverhältnis

Geburtsdatum

Name

Verwandtschaftsverhältnis

Geburtsdatum

Name

Verwandtschaftsverhältnis

Geburtsdatum



# Verkaufsmodus Eigentumswohnungen

Vom Kaufinteressenten in die MicroSite einzugebende und hoch zu ladende Daten für das unverbindliche Kaufinteresse

## Haushaltseinkommen netto pro Jahr in €

Einkommen Kaufinteressent/in netto € / Jahr\*

Einkommen Ehegatte/Lebensgefährte netto € / Jahr

Einkommen der weiteren im Haushalt lebenden Personen netto € / Jahr

Einkommen der weiteren im Haushalt lebenden Personen netto € / Jahr

Einkommen der weiteren im Haushalt lebenden Personen netto € / Jahr

Einkommen der weiteren im Haushalt lebenden Personen netto € / Jahr

## Geben Sie hier bis zu zwei Wohnungen an, für die Sie sich interessieren

Priorität 1

Haus\*

Top\*

Haus auswählen

Top auswählen

Priorität 2

Haus

Top

Haus auswählen

Top auswählen

## Angaben zur aktuellen Wohnung

Größe der Wohnung in Quadratmeter\*

Anzahl der Zimmer\*

## Rechtsverhältnis der aktuellen Wohnung

Rechtsverhältnis\*

Rechtsverhältnisse auswählen

Verpflichtung / Kenntnisnahme\*:

- Gemäß den Bestimmungen der Salzburger Wohnbauförderung sind Sie verpflichtet, Ihr Recht an der bisher bewohnten Wohnung (Eigentum und Miete) innerhalb eines Jahres aufzugeben.



# I > Verkaufsmodus Eigentumswohnungen

Vom Kaufinteressenten in die MicroSite einzugebende und hoch zu ladende Daten für das unverbindliche Kaufinteresse

## Voraussetzungen und Kriterien für den Wohnungskauf

- > Eigennutzung durch den Käufer
- > Förderwürdigkeit des Käufers gemäß Salzburger Wohnbauförderung

Die Wohnung wird an jenen Interessenten verkauft, der die obigen Bedingungen erfüllt und dessen Kaufanbot als erstes eingelangt ist.

Hiermit bestätige ich die Kenntnisnahme der Kriterien.\*

## Eigennutzungserklärung(en)

- Ich erkläre ausdrücklich, dass ich die gewünschte(n) Eigentumswohnung(en) zur Befriedigung meines Wohnbedarfes selbst bzw. mit den oben genannten Personen nutzen werde.\*  
Achtung: wenn Sie diese Voraussetzung nicht erfüllen, können Sie das unverbindliche Kaufinteresse nicht absenden.

## Förderungswürdigkeit gemäß Salzburger Wohnbauförderungsgesetz 2015

Anhand Ihrer Angaben erfolgt die Prüfung, ob Sie die Voraussetzungen für die Förderung nach der Salzburger Wohnbauförderung erfüllen. Sollten Sie diese Voraussetzungen nicht erfüllen, wird Ihr Kaufinteresse nicht weiter berücksichtigt.

## Wahrheitserklärung

- Ich bestätige hiermit, dass die gemachten Angaben der Wahrheit entsprechen.\*

Sind Sie ein naher Angehöriger eines Aufsichtsratsmitgliedes oder eines Mitarbeiters der gswb?

Antwort auswählen\* ▼

### Wichtig:

Bitte laden Sie eine Kopie eines amtlichen Lichtbildausweises hoch, um Ihre Identität zu bestätigen.

\*Nur wenn alle Pflichtfelder ausgefüllt bzw. bestätigt sind, können Sie Ihr unverbindliches Kaufinteresse absenden.

*Persönliche Daten werden ausschließlich für den Verkauf dieses Bauvorhabens und nicht für andere Projekte der gswb verwendet. Es erfolgt keine Weitergabe von persönlichen Daten an Dritte.*

## So geht's weiter:

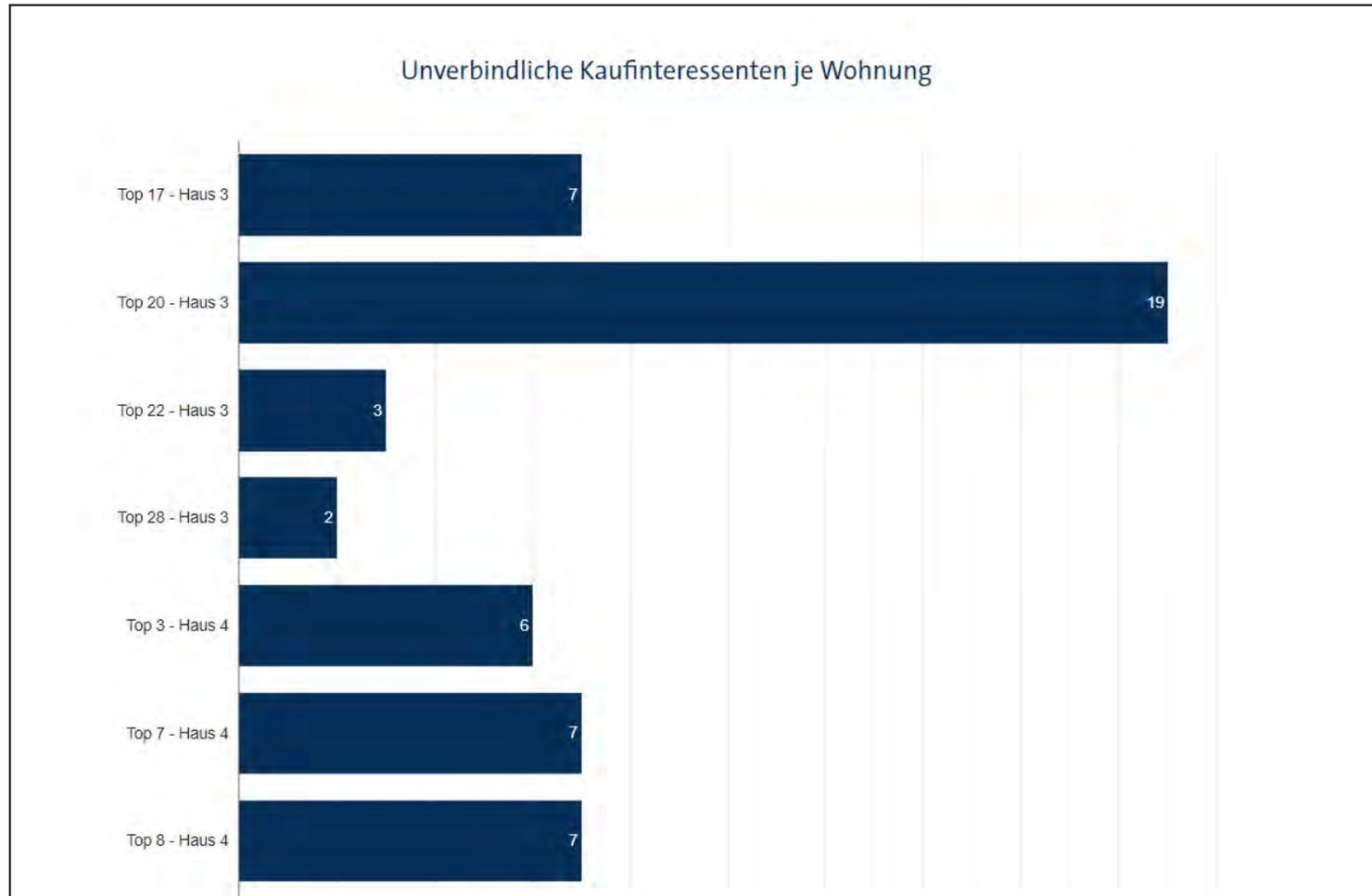
Nach dem Absenden des unverbindlichen Kaufinteresses erhalten Sie eine Bestätigungsmail mit einem Link. Bitte bestätigen Sie mit diesem Link Ihre E-Mail-Adresse.

Wenn Sie die Voraussetzungen der Salzburger Wohnbauförderung erfüllen, werden Sie rechtzeitig per E-Mail zu der Informationsveranstaltung für dieses Bauvorhaben eingeladen.

[Zurück zur Übersicht](#)



Automatisch  
aktualisierte  
Übersicht über  
nachgefragte  
Wohnungen auf  
MicroSite



Nach der Infoveranstaltung erhält jeder Teilnehmer einen Login für die Abgabe eines rechtsverbindlichen Kaufanbotes

**Von:** "Stadtpark Lehen - Gemeinnützige Salzburger Wohnbaugesellschaft m.b.H." <[stadtpark-lehen@gswb.at](mailto:stadtpark-lehen@gswb.at)>  
**Datum:** Dienstag, 24. April 2018 um 11:01  
**An:** Testname Testnachname

**Betreff: Ihre Zugangsdaten für ein rechtsverbindliches Kaufanbot**

Wie in der Informationsveranstaltung angekündigt, wurde für Sie ein Benutzeraccount angelegt.  
Mit den Zugangsdaten (Login) zum internen Bereich –

Benutzername: **test**  
Passwort: **test123**  
Link zum internen Bereich: <https://www.stadtpark-lehen.at>

können Sie ein verbindliches Kaufanbot abgeben.

Mit freundlichen Grüßen



Gemeinnützige Salzburger  
Wohnbaugesellschaft m.b.H.

Schritte zur  
Abgabe  
eines  
rechtsver-  
bindlichen  
Kaufanbotes


Startseite Logout

## Herzlich Willkommen

Hier können Sie das rechtsverbindliche Kaufanbot ausfüllen und herunterladen. Bitte unterschreiben Sie dieses rechtsverbindliche Kaufanbot sowie die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Danach laden Sie die beiden Dokumente im Schritt 2 „Rechtsverbindliches Kaufanbot unterschreiben und hochladen“ und Schritt 3 „Bau- und Ausstattungsbeschreibung unterschreiben und hochladen“ wieder hoch.

**ACHTUNG:** Sie können das rechtsverbindliche Kaufanbot sowie die Bau- und Ausstattungsbeschreibung erst ab dem von der gswb bekanntgegeben Zeitpunkt absenden.

Ausfüllen

Schritt 1

Rechtsverbindliches Kaufanbot  
ausfüllen und ausdrucken

Hochladen KA

Schritt 2

Rechtsverbindliches Kaufanbot  
unterschreiben und hochladen

Hochladen BA

Schritt 3

Bau- und Ausstattungsbeschreibung  
unterschreiben und hochladen

Absenden

Schritt 4

Rechtsverbindliches Kaufanbot  
absenden

Nur die  
geprüften  
Kaufinteressen  
entwerfen  
können ein  
rechtsver-  
bindliches  
Kaufanbot  
ausfüllen


Startseite [Logout](#)

## Rechtsverbindliches Kaufanbot erstellen

Bitte füllen Sie das rechtsverbindliche Kaufanbot aus und speichern Sie es. Danach können Sie dieses ausdrucken und unterschreiben.

### Anbotsteller(in) 1

<small>Name*</small>	<small>Geburtsdatum*</small>
Testname Testnachname	24.04.2018
<small>Staatsangehörigkeit*</small>	<small>Beruf*</small>
Österreich	<b>Angestellter</b>
<small>Straße und Hausnummer*</small>	<small>Postleitzahl und Ort*</small>
1234 Fakestreet	Innsbruck
<small>Telefonnummer*</small>	<small>E-Mail*</small>
06640000000	f.hausberger@p8.eu

### Anbotsteller(in) 2

<small>Name</small>	<small>Geburtsdatum</small>
Testvorname Testnachname	24.04.2018
<small>Staatsangehörigkeit</small>	<small>Beruf</small>
<small>Straße und Hausnummer</small>	<small>Postleitzahl und Ort</small>
1234 Fakestreet	<b>Innsbruck</b>


 I > Verkaufsmodus Eigentumswohnungen

Nur die  
geprüften  
Kauf-  
interessenten  
können ein  
rechtsver-  
bindliches  
Kaufanbot  
ausfüllen

Telefonnummer

E-Mail

**Geben Sie hier bis zu zwei Wohnungen an, für die Sie sich interessieren**

Priorität 1 Haus* Haus 4	▼	Top* Top 11	▼
Priorität 2 Haus Haus 3	▼	Top* Top 22	▼

Wohnbauförderung wird von mir (uns) beantragt:\*

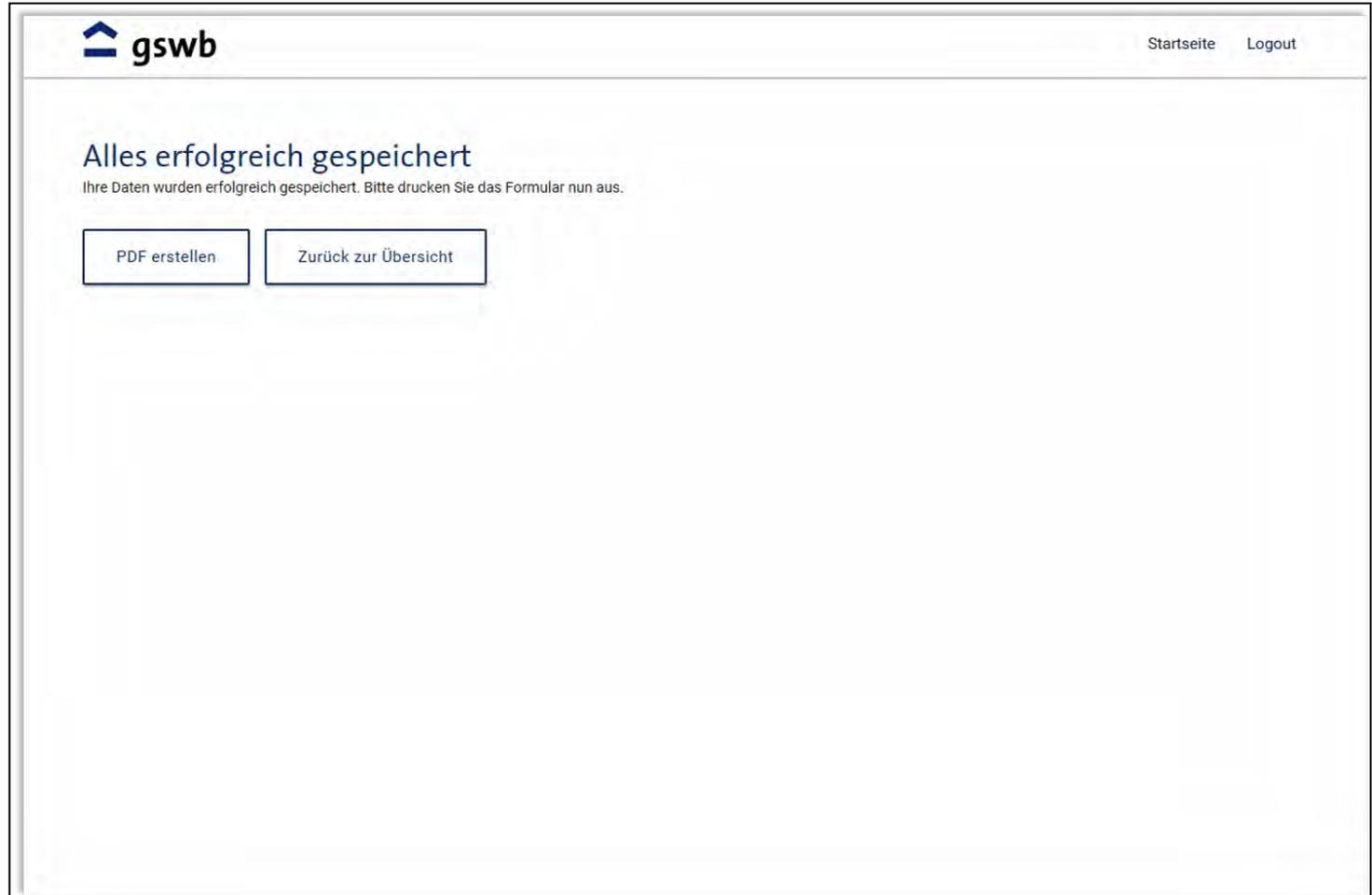
Ja
▼

Verbindliches Kaufanbot speichern

Zurück zur Übersicht

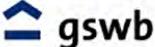
 I > **Verkaufsmodus Eigentumswohnungen**

Nur die  
geprüften  
Kaufinteressen  
enten  
können ein  
rechtsver-  
bindliches  
Kaufanbot  
ausfüllen



The screenshot shows the gswb website interface. At the top left is the gswb logo. At the top right are links for "Startseite" and "Logout". The main content area displays a success message: "Alles erfolgreich gespeichert" (Everything successfully saved) in a large blue font. Below this, a smaller line of text reads: "Ihre Daten wurden erfolgreich gespeichert. Bitte drucken Sie das Formular nun aus." (Your data was successfully saved. Please print the form now.) Below the text are two buttons: "PDF erstellen" (Create PDF) and "Zurück zur Übersicht" (Back to overview).



Startseite Logout

## Herzlich Willkommen

Hier können Sie das rechtsverbindliche Kaufanbot ausfüllen und herunterladen. Bitte unterschreiben Sie dieses rechtsverbindliche Kaufanbot sowie die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Danach laden Sie die beiden Dokumente im Schritt 2 „Rechtsverbindliches Kaufanbot unterschreiben und hochladen“ und Schritt 3 „Bau- und Ausstattungsbeschreibung unterschreiben und hochladen“ wieder hoch.

**ACHTUNG:** Sie können das rechtsverbindliche Kaufanbot sowie die Bau- und Ausstattungsbeschreibung erst ab dem von der gswb bekanntgegeben Zeitpunkt absenden.

Ausfüllen	Hochladen KA	Hochladen BA	Absenden
<p data-bbox="492 711 602 739">Schritt 1</p> 	<p data-bbox="846 711 956 739">Schritt 2</p> <p data-bbox="782 759 1020 802">Rechtsverbindliches Kaufanbot unterschreiben und hochladen</p>	<p data-bbox="1199 711 1309 739">Schritt 3</p> <p data-bbox="1116 759 1392 802">Bau- und Ausstattungsbeschreibung unterschreiben und hochladen</p>	<p data-bbox="1553 711 1663 739">Schritt 4</p> <p data-bbox="1489 759 1727 802">Rechtsverbindliches Kaufanbot absenden</p>

# Verkaufsmodus Eigentumswohnungen

Willkommen zu Hause



Gemeinnützige Salzburger  
Wohnbaugesellschaft  
5020 Salzburg  
Ignaz-Harrer-Straße 84  
Telefon: 0662 / 20 10 - 0  
www.gswb.at



## Rechtsverbindliches KAUFANBOT

Ich (Wir) stelle(n) hiermit dem Eigentümer der Liegenschaft  
Grundbuch

und zwar der Gemeinnützigen Salzburger Wohnbaugesellschaft mbH, 5020 Salzburg, Ignaz-Harrer-Str. 84 (gswb),  
das rechtsverbindliche Angebot, mit welchem ich (wir) bis einschließlich  
im Wort bleibe(n).

### I. Im Falle der Annahme dieses Angebotes verkaufen Sie mir (uns) und ich (wir) kaufe(n) beim

Bauvorhaben „StadtPark Lehen“, Gailenbachweg 18 (Haus 1),  
Ignaz-Harrer-Str. 65 (Haus 3) und 75 (Haus 4), 5020 Salzburg

eine der nachstehenden Wohnungen, gereiht nach folgender Priorität:

#### PRIORITÄT 1

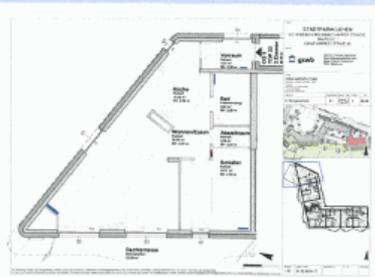
- Haus: 4
- Top: 11  
ca. 71,51m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche  
ca. 13,15m<sup>2</sup> Balkon  
ca. 6,42m<sup>2</sup> Kellerabteil  
1 Tiefgaragenplatz
- Kaufpreis Wohnung € 282.979 \*
- Kaufpreis Tiefgarage € 18.900 \*

\* exklusive Ausstattungsvarianten und Sonderwünsche

#### PRIORITÄT 2

- Haus: 3
- Top: 22  
ca. 80,49m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche  
ca. 52,36m<sup>2</sup> Dachterasse  
ca. 6,61m<sup>2</sup> Kellerabteil  
1 Tiefgaragenplatz
- Kaufpreis Wohnung € 349.177 \*
- Kaufpreis Tiefgarage € 18.900 \*

\* exklusive Ausstattungsvarianten und Sonderwünsche



Die Pläne dieser Wohnungen (Wohnungsgrundrissplan, Elektroinstallationsplan, Lageplan, Untergeschoss und Tiefgaragenplan) sowie die Bau- und Ausstattungsbeschreibung, dargestellt auf der gswb-Homepage, sind mir bekannt.

## Rechtsverbindliches KAUFANBOT

2. Ich (Wir) erkläre(n) ausdrücklich, dass ich (wir) die gewünschte(n) Eigentumswohnung(en) als  
Hauptwohnsitz, zur Befriedigung meines (unseres) Wohnbedarfes, selbst nutze(n) werde(n).

3. Wohnbauförderung wird von mir (uns) beantragt: JA  X / NEIN

WENN JA:

Sollte wider Erwarten trotz vollständiger Vorlage aller Unterlagen bei der Abt. 10 – Wohnbauförderung des Amtes  
der Salzburger Landesregierung mein (unser) Ansuchen um Wohnbauförderung abgelehnt werden, so bin (sind) ich  
(wir) als Anbieter(in) an dieses Kaufanbot nicht gebunden.  
Dieses Rücktrittsrecht endet spätestens am vertraglich vereinbarten Übergabetermin des Kaufgegenstandes.

### 4. Im übrigen gelten die folgenden Bestimmungen:

- Meine/Unsere Angaben im Onlineformular „Unverbliches Kaufinteresse“ sind vollständig und richtig.
- Der Kaufgegenstand wird geldlastenfrei übergeben.
- Sämtliche Kosten, Steuern und Gebühren der Errichtung und Durchführung des Kaufvertrages werden von mir (uns) bezahlt.
- Bauliche Sonderwünsche bedürfen der vorherigen Zustimmung der Verkäuferin gswb.
- Nebenabreden zu diesem Angebot bedürfen der Schriftform. Ich (Wir) erkläre(n) mich (uns) im Falle der Annahme des Kaufanbotes durch die Verkäuferin gswb mit der Weitergabe meiner (unserer) Kontaktdaten an die ausführenden Firmen, zur Abklärung von allfälligen Sonderwünschen, einverstanden.
- Der Kauf erfolgt durch mich (uns) provisionsfrei.
- Baufertigstellung voraussichtlich: Haus 1 und 3 – Mai 2018; Haus 4 – September 2018.
- Der Gesamtaufpreis ist mit Übergabe der Wohnung fällig.

### 5. Als Vertragserrichter wird einvernehmlich beauftragt:

RA Dr. Walter Aichinger, Sterneckstraße 35, 5020 Salzburg

### 6. Anbieter(in) 1:

Name Testname Testnachname  
Geburtsdatum 24.04.2018  
Staatsbürgerschaft Österreich  
Beruf Angestellter  
Wohnadresse 1234 Fakestreet,  
Innsbruck  
Telefonnummer: 06640000000  
E-Mail: f.hausberger@p8.eu

*Testname Nachname*

Unterschrift Anbieter(in) 1

Ort, Datum Salzburg, 30. April 2018

### Anbieter(in) 2:

Name Testvorname Testnachname  
Geburtsdatum 24.04.2018  
Staatsbürgerschaft Österreich  
Beruf  
Wohnadresse 1234 Fakestreet,  
Innsbruck  
Telefonnummer:  
E-Mail:

*Max Mustermann*

Unterschrift Anbieter(in) 2

Ort, Datum Salzburg, 30. April 2018

Schritt 2:  
rechtsverbindliches  
Kaufanbot hochladen

 gswb Startseite Logout

---

## Rechtsverbindliches Kaufanbot hochladen

Laden Sie hier bitte das unterzeichnete Formulare Ihres rechtsverbindlichen Kaufanbotes hoch. Beachten Sie, dass die Datei maximal 10MB groß sein darf.

Formular hochladen Kaufanbot Vorlage leer .pdf

Formular speichern Zurück zur Übersicht



Bestätigung

Startseite Logout

**Ihr rechtsverbindliches Kaufanbot wurde erfolgreich gespeichert.**

Datei wurde erfolgreich gespeichert

[Zurück zur Übersicht](#)

Schritt 3:  
Bau- und  
Ausstattungs-  
beschreibung  
ausfüllen,  
unterschreiben  
und hochladen


Startseite [Logout](#)

## Herzlich Willkommen

Hier können Sie das rechtsverbindliche Kaufanbot ausfüllen und herunterladen. Bitte unterschreiben Sie dieses rechtsverbindliche Kaufanbot sowie die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Danach laden Sie die beiden Dokumente im Schritt 2 „Rechtsverbindliches Kaufanbot unterschreiben und hochladen“ und Schritt 3 „Bau- und Ausstattungsbeschreibung unterschreiben und hochladen“ wieder hoch.

ACHTUNG:

Sie können das rechtsverbindliche Kaufanbot sowie die Bau- und Ausstattungsbeschreibung erst ab dem von der gswb bekanntgegeben Zeitpunkt absenden.

Ausfüllen

Schritt 1



Hochladen KA

Schritt 2



Hochladen BA

Schritt 3

Bau- und Ausstattungsbeschreibung  
unterschreiben und hochladen

Absenden

Schritt 4

Rechtsverbindliches Kaufanbot  
absenden

Schritt 3:  
Bau- und  
Ausstattungs-  
beschreibung  
ausfüllen,  
unterschreiben  
und hochladen

 gswb Startseite Logout

## Bau- und Ausstattungsbeschreibung hochladen

Laden Sie hier bitte die unterschriebene Bau- und Ausstattungsbeschreibung Ihrer Wunschwohnung hoch. Beachten Sie, dass die Datei maximal 10MB groß sein darf.

Falls Sie die Bau- und Ausstattungsbeschreibung noch nicht ausgedruckt haben, können Sie diese [hier](#) herunterladen.

Datei hochladen B&A-Eigentum.pdf

Datei speichernZurück zur Übersicht



Bestätigung

Startseite Logout

**Ihre unterschriebene Bau- und Ausstattungsbeschreibung wurde erfolgreich gespeichert.**

Datei wurde erfolgreich gespeichert

[Zurück zur Übersicht](#)

Schritt 4:  
Absenden des  
rechtsverbindlichen  
Kaufanbotes;  
Beginn und Ende  
der Abgabefrist  
wurde in den  
Infoveranstaltung  
und auch schriftlich  
bekanntgegeben.


Startseite [Logout](#)

## Herzlich Willkommen

Hier können Sie das rechtsverbindliche Kaufanbot ausfüllen und herunterladen. Bitte unterschreiben Sie dieses rechtsverbindliche Kaufanbot sowie die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Danach laden Sie die beiden Dokumente im Schritt 2 „Rechtsverbindliches Kaufanbot unterschreiben und hochladen“ und Schritt 3 „Bau- und Ausstattungsbeschreibung unterschreiben und hochladen“ wieder hoch.

**ACHTUNG:** Sie können das rechtsverbindliche Kaufanbot sowie die Bau- und Ausstattungsbeschreibung erst ab dem von der gswb bekanntgegeben Zeitpunkt absenden.

Ausfüllen

Schritt 1

✓

Hochladen KA

Schritt 2

✓

Hochladen BA

Schritt 3

✓

Absenden

Schritt 4

Rechtsverbindliches Kaufanbot absenden

Schritt 4:  
Absenden des  
rechtsverbindlichen  
Kaufanbotes;  
Beginn und Ende  
der Abgabefrist  
wurde in den  
Infoveranstaltung  
und auch schriftlich  
bekanntgegeben.

The gswb logo, consisting of a house icon and the text 'gswb'.Startseite Logout

## Rechtverbindliches Kaufanbot absenden

Senden Sie Ihr rechtsverbindliches Kaufanbot ab:

✓ Ich bestätige hiermit, dass die gemachten Angaben der Wahrheit entsprechen.


 I > **Verkaufsmodus Eigentumswohnungen**

Schritt 4:  
Empfangsbestätigung;

Kunde erhält auch ein  
Mail mit der genauen  
Uhrzeit  
(TTMMJJ,HH:MM:SS


Startseite [Logout](#)

**Vielen Dank. Ihr rechtsverbindliches Kaufanbot wurde erfolgreich  
gesendet.**

Wir prüfen Ihr Kaufanbot und werden Sie benachrichtigen.

Zurück zur Übersicht

Von: "Stadtpark Lehen- Gemeinnützige Salzburger Wohnbaugesellschaft m.b.H." <stadtpark-lehen@gswb.at>  
Datum: Montag, 30. April 2018 um 12:33  
An: Testname Testnachname

Betreff: **Rechtsverbindliches Kaufanbot Bauprojekt Stadtpark Lehen von Testname Testnachname** | am 30.04.2018 um 12:33:07

Vielen Dank für Ihr rechtsverbindliches Kaufanbot. Ihre Daten sind bei uns eingegangen und werden nun geprüft.

Wie im Rahmen unserer Informationsveranstaltung mitgeteilt, werden wir uns nach Ablauf der Abgabefrist (Kaufanbote bis einschließlich 15.10.2018) und umgehender interner Bearbeitung wieder mit Ihnen in Verbindung setzen.

Mit freundlichen Grüßen



Gemeinnützige Salzburger  
Wohnbaugesellschaft m.b.H.


 I > Verkaufsmodus Eigentumswohnungen

Protokoll des Servers über Zeitpunkt des Einlangens der rechtsverbindlichen Kaufanbote samt Prioritäten;

Zuschlag ergeht an das erst eingegangene Anbot

## Übersicht Kaufanbote - Stadtpark Lehen

Aktueller Stand: 06.08.2019 13:27Uhr

Nach Zeit Sortieren

Nach Haus und Top Sortieren

Nur Käufer einblenden

Das farbig markierte Kaufanbot wurde je Wohnung als erstes abgegeben.

Abgabezeit	ID	Haus	Top	Kaufinteressent	Kaufanbot	B&A	Priorität
04.06.2018 20:00:03	1805	3	25	Theresa Kaiser	Kaufanbot herunterladen	B&A herunterladen	1
04.06.2018 20:00:03	1805	3	18	Theresa Kaiser	Kaufanbot herunterladen	B&A herunterladen	2
04.06.2018 20:00:06	1806	1	3	Oliver Schmidt	Kaufanbot herunterladen	B&A herunterladen	1
04.06.2018 20:00:06	1806	4	2	Oliver Schmidt	Kaufanbot herunterladen	B&A herunterladen	2
04.06.2018 20:00:06	1807	1	6	Albert Berisha	Kaufanbot herunterladen	B&A herunterladen	1
04.06.2018 20:00:06	1807	1	3	Albert Berisha	Kaufanbot herunterladen	B&A herunterladen	2
04.06.2018 20:00:07	1808	1	5	Michael Lerchner	Kaufanbot herunterladen	B&A herunterladen	1
04.06.2018 20:00:07	1808	1	8	Michael Lerchner	Kaufanbot herunterladen	B&A herunterladen	2
04.06.2018 20:00:07	1809	1	5	Patrick Bohn	Kaufanbot herunterladen	B&A herunterladen	1
04.06.2018 20:00:08	1810	1	3	Daniel Hofer	Kaufanbot herunterladen	B&A herunterladen	1 & 2
04.06.2018 20:00:08	1811	1	8	Edin Kadic	Kaufanbot herunterladen	B&A herunterladen	1
04.06.2018 20:00:08	1811	1	1	Edin Kadic	Kaufanbot herunterladen	B&A herunterladen	2



Herrn  
Direktor des Landesrechnungshofes  
Mag. Ludwig Hillinger  
Nonnbergstiege 2  
5010 Salzburg

Büro  
Landesamtsdirektor

Zahl (Bitte im Antwortschreiben anführen)  
20001-LRH/3082/20-2020  
Betreff

Datum  
08.04.2020

Chiemseehof  
Postfach 527 | 5010 Salzburg  
Fax +43 662 8042-2643  
buero-lad@salzburg.gv.at  
Mag. Markus Hinterseer, LLB. LL.M.oec.  
Telefon +43 662 8042-2031

Feststellungen zur Nachprüfung "Gemeinnützige Salzburger Wohnbaugesellschaft m.b.H (gswb), Wohnungsvergaben"  
Bezug: 003-3/195/69-2020

Sehr geehrter Herr Direktor!

Zu den Feststellungen des Landesrechnungshofes zur Nachprüfung "Gemeinnützige Salzburger Wohnbaugesellschaft m.b.H (gswb), Wohnungsvergaben" wurde seitens der Abteilung 8 folgende Stellungnahme übermittelt:

„Der Salzburger Landtag hat den Salzburger Landesrechnungshof (LRH) im Oktober 2017 mit der Nachprüfung der GSWB beauftragt. Wie dem Wortlaut des Prüfungsauftrags zu entnehmen, war der inhaltliche und zeitliche Prüfungsgegenstand die Frage: „Wie vergab die gswb in den Jahren 2006 bis 2016 Miet- und Eigentumswohnungen?“

Da die Abteilung 10 - Wohnen und Raumplanung im Prüfzeitraum für die Aufsicht über die GBV zuständig war bzw lag die Verantwortung im Rahmen der Geschäftsbereiche der Abteilung 10, Wohnbau, Rechts- und Finanzangelegenheiten bzw Wohnbauförderung, auch für die Überwachung der Geschäftsführung der gemeinnützigen Bauvereinigungen von 1. Jänner 2006 bis 7. Februar 2014 bei Landesrat Walter Blachfellner sowie vom 8. Februar 2014 bis 31. Dezember 2016 bei Landesrat Hans Mayr, wurde auch die Abteilung 10 um Stellungnahme ersucht, welche lautet:

Die Feststellungen des Landesrechnungshofes zur Nachprüfung der Wohnungsvergaben seitens der Gemeinnützige Salzburger Wohnbaugesellschaft m.b.H. (kurz: gswb) werden mit folgenden Bemerkungen zur Kenntnis genommen:

Von der Abteilung 10 wurde die gswb im Rahmen der aufsichtsbehördlichen Wahrnehmung bereits im Jahr 2018 um die Übermittlung der im Unternehmen aktuell zur Anwendung kommenden Vergaberichtlinien (Eigentum und Miete) ersucht. Diese Richtlinien wurden der Aufsichtsbehörde auch zur Kenntnis gebracht.

[www.salzburg.gv.at](http://www.salzburg.gv.at)

Amt der Salzburger Landesregierung | Landesamtsdirektion

Postfach 527 | 5010 Salzburg | Österreich | T +43 662 8042-0\* | [post@salzburg.gv.at](mailto:post@salzburg.gv.at) | ERSB 9110010643195

Zudem erging, wie vom Landesrechnungshof festgehalten, im Auftrag von Frau Landesrätin Mag. (FH) Klambauer im Jahr 2019 an alle gemeinnützige Bauvereinigungen das Ersuchen um Bekanntgabe der Kriterien für die Vergabe von Wohnungen. Die Stellungnahmen bzw Berichte liegen der Abteilung 10 gesammelt vor.

Seitens der Gemeinnützigen Salzburger Wohnbaugesellschaft m.b.H. (gswb) wurde nach Aufforderung durch die Abteilung 8 folgende Stellungnahme zu den Feststellungen des Landesrechnungshofes abgegeben:

**Zu Pkt. 3. (1):**

Wenn der Landesrechnungshof ausführt, dass im Prüfungszeitraum 22 Wohnungen an MitarbeiterInnen oder deren Angehörige vermietet wurden, so bedeutet das in Relation

- a) zu der durchschnittlichen Mitarbeiteranzahl von 224 Beschäftigten der gswb eine Vergabe von 2 Wohnungen pro Jahr an MitarbeiterInnen;
- b) bei insgesamt im Prüfungszeitraum vergebenen 1.829 Mietwohnungen in der Stadt Salzburg einen Prozentsatz von an förderungswürdige MitarbeiterInnen vergebenen Wohnungen von 1,2 %.

Aus Sicht der gswb wäre es rechtlich unzulässig MitarbeiterInnen, die die Förderungsvoraussetzungen erfüllen, nur wegen ihrer MitarbeiterEigenschaft von der Vergabe von Mietwohnungen auszuschließen. Das wird auch seitens der Eigentümervertreter der gswb so gesehen. Selbstverständlich waren auch die wenigen Angehörigen von Aufsichtsräten mit welchen Mietverträge abgeschlossen wurden förderungswürdig i.S. der Salzburger Wohnbauförderung.

**Zu Pkt. 4 (1):**

Wenn seitens des Landesrechnungshofes ausgeführt wird, dass es für den Verkauf von Wohnungen nicht relevant gewesen wäre, ob Wohnungskäufer in weiterer Folge eine Wohnbauförderung beantragen, so ist dazu festzuhalten:

Aus der relativ hohen Anzahl von beantragten Förderungen bei den verkauften Objekten ist ersichtlich, dass die gswb sehr viele Wohnungen an förderungswürdige Käufer verkauft hat. Letztlich liegt allerdings die Entscheidung über eine konkrete Inanspruchnahme der Wohnbauförderung beim jeweiligen Käufer.

Bereits im Jahr 2017 hat die gswb, wie dem Landesrechnungshof bekannt ist, neue Richtlinien für den Verkauf von Eigentumswohnungen/Reihenhäusern, laut der einen integrierenden Bestandteil dieser Stellungnahme darstellenden Beilage, erarbeitet und umgesetzt. (Beilage) Die Stadtgemeinde Salzburg überlegt nun, dieses Modell selber für alle mit Raumordnungsvertrag preisgedeckelten Eigentumswohnungen zu verwenden.

**Zu Pkt. 6:**

Zur Feststellung des Landesrechnungshofes, dass die gswb im Zuge der Vergabe von Eigentumswohnungen nicht erkannte, dass Angehörige eines leitenden Angestellten mehrfach Wohnungen erwarben, ist festzuhalten:

Hier haben 2 Kinder eines Angestellten ihr gesetzlich geregeltes Optionsrecht hinsichtlich je einer Mietkaufwohnung ausgeübt, wobei hier die Geschäftsführung keinerlei Zustimmung oder dergleichen zu erteilen hatte. Erst Jahre danach erwarben die beiden Kinder je eine Eigentumswohnung. Sobald dieser Zweitkauf erkannt wurde, hat die Geschäftsführung unverzüglich die Rückabwicklung für je eine Wohnung pro Kind gefordert und wurden diese Rückabwicklungen auch kurzfristig umgesetzt.

**Zu Pkt. 6:**

Wenn der Landesrechnungshof kritisiert, dass die gswb ihre Entscheidungen bei der Vergabe von Miet- und Eigentumswohnungen nicht dokumentierte, ist dazu festzuhalten:

Die Veräußerung von Eigentumswohnungen stellt in den weitaus überwiegenden Fällen keinen Vergabevorgang, sondern einen nach marktwirtschaftlichen Grundsätzen orientierten Verkaufsvorgang dar.

Im Übrigen war es für die gswb wichtiger, dass die Vergaben nach den dargestellten Kriterien erfolgten, als eine gesonderte Dokumentation für die im Prüfungszeitraum vergebenen Wohnungen zu führen, die wie auch der Landesrechnungshof selbst bestätigt, weder gesetzlich, noch nach sonstigen Richtlinien vorgesehen war.“

Mit freundlichen Grüßen

Für die Landesregierung

DDr. Sebastian Huber, MBA

Landesamtsdirektor

Amtssigniert. Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur oder des elektronischen Siegels finden Sie unter [www.salzburg.gv.at/amtssignatur](http://www.salzburg.gv.at/amtssignatur)



LAND  
SALZBURG

LRH

LANDESRECHNUNGSHOF