

3161/AB XXI.GP

Eingelangt am: 05.02.2002

Bundesminister für Finanzen

Auf die schriftliche parlamentarische Anfrage der Abgeordneten Dr. Gabriela Moser und Kollegen vom 5. Dezember 2001, Nr. 3177/J, betreffend Verkauf von Bundeswohnungen, beehre ich mich Folgendes mitzuteilen:

Einleitend lassen Sie mich in Erinnerung rufen, dass diese Bundesregierung angetreten ist, den enormen Schuldenberg von 244,5 Milliarden ATS - den die Vorgängerregierungen angehäuft haben - abzubauen, um damit auch zukünftigen Generationen einen gewissen Wohlstand zu sichern.

Zu den möglichen einnahmenseitigen Maßnahmen zur Erreichung dieses Zieles gehören auch die Veräußerungen von nicht unbedingt notwendigem Bundesvermögen. Mit den erzielten Erlösen aus den Veräußerungen in Bereichen der Bundesimmobiliengesellschaft, dem Verkauf von UMTS-Lizenzen, dem Verkauf von Anteilen der österreichischen Bundesforste, aber auch aus Verkäufen von im Bundeseigentum stehenden Wohnungen und vieles mehr, ist es und gelungen und wird es uns weiterhin gelingen, neben der Erhöhung der Mittel für Wissenschaft und Forschung auch den Zinsendienst für die übernommenen "Altschulden" essentiell zu senken. Weiters konnten die Leistungen für die Familien (Kindergeld) trotz der Notwendigkeit für einen restriktiven Budgetvollzug erhöht werden.

In diesem Zusammenhang stelle ich in aller Deutlichkeit fest, dass sich diese Bundesregierung eindeutig dazu bekennt, die Bildung von umfassendem privaten Eigentum für alle Bevölkerungsgruppen und sozialen Schichten zu fördern, nicht zuletzt auch deshalb, weil privates Vermögen eine gesicherte Altersvorsorge - unabhängig von den jeweiligen finanziellen Möglichkeiten des Staates - auf Dauer ermöglicht.

Mit der Möglichkeit des Ankaufes der Bundeswohnungen durch die jeweiligen Mieter, wollten wir jenen eine solche Chance zur Schaffung von privatem Eigentum zu - im Vergleich zum privaten Wohnungsmarkt - äußerst günstigen Konditionen einräumen.

Leider wurde diese Chance von vielen - wie ich der Ansicht bin, aufgrund von einseitigen und tendenziösen Berichterstattungen - nicht wahrgenommen.

Zu 1.:

Die Gesellschaften haben in zahlreichen direkten Schreiben, Hausaushängen, Informationsbroschüren, Veranstaltungen, aber auch an bestimmten, ausdrücklich zum Zwecke der eingehenden Information am Sitz der Unternehmung angebotenen und als solche auch von den Mietern genutzten Informationstagen über die näheren Details betreffend den Wohnungsverkauf informiert. Diese Informationen waren, wie mir berichtet wird, umfassend und detailliert, in gleicher Weise sind auch zahlreiche Einzelfälle schriftlich oder fommündlich bearbeitet worden. Eine zahlenmäßige Erfassung sämtlicher Aktivitäten der Gesellschaften zum Zwecke der Information der Mieter ist nicht möglich.

Zu 2. und 3.:

Die Wohnungsgesellschaften haben von den rund 61.000 Mietern rund 38.000 Mieter zu einer Antragstellung eingeladen. Die nicht angeschriebenen Mieter betreffen im Wesentlichen Wohnungen, die jünger als 10 Jahre beziehungsweise auf Baurechtsbasis errichtet worden sind.

Das Ergebnis wird von Gesellschaften wie folgt bekannt gegeben:

	BUWOG		WAG		ESG Villach		WBG Wien		EBS Linz	
	E	A	E	A	E	A	E	A	E	A

E = Einladungen A = Anträge

W	5.409	579				1.134		45
NÖ	1,320	57				375		4
Bg	160	2						
oÖ	1.853	71						
S	1.682	217						
T	1.906	353				86		9
V	493	27				142		1
St	2.583	258				410		9
K	1.028	86						
insges.	16.389	1.632	16.400	492	3.800	73	2.147	68
292	1							

Zu 4.:

Die Wohnungsgesellschaften haben über das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz hinausgehend, welches lediglich ein Antragstellungsrecht des Mieters auf Einleitung des Verfahrens vorsieht, ein rechtsverbindliches Angebot auf Begründung von Wohnungseigentum, unter bestimmten Bedingungen, eingeräumt.

Im Gegensatz zum Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz, das eine derartige Verpflichtung nicht kennt, sind die Wohnungsgesellschaften somit freiwillig rechtsgeschäftlich eine Verpflichtung zum Verkauf, allerdings unter dem Vorbehalt der vertraglich verlangten Klauseln, eingegangen. Ohne diese Klauseln zu akzeptieren, besitzt der Mieter daher gegen die Wohnungsgesellschaft keinen Rechtsanspruch auf Eigentumsübertragung.

Die dargestellte Vorgangsweise eines rechtlich bindenden Angebotes widerspricht gemäss dem Gutachten eines namhaften Universitätsprofessors nicht der in der Anfrage zitierten Bestimmung des § 15c WGG, die ja von einer bloßen unverbindlichen Einladung an den Mieter, also ohne Verkaufsverpflichtung der Wohnungsgesellschaft, ausgeht.

Das Handelsgericht Wien hat allerdings in einer einstweiligen Verfügung entschieden, dass die über das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz hinausgehenden Klauseln des Angebotes - die wie erwähnt die Verpflichtung zum Verkauf begründet hätten - nicht anzuwenden sind. Diese einstweilige Verfügung ist jedoch nicht rechtskräftig, weshalb eine abschließende Stellungnahme zu der aufgeworfenen Frage aus präjudiziellen Gründen nicht abgegeben werden kann.

Zu 5.:

Entgegen der in der Frage aufgestellten Behauptung wurden den Mietern keine überhöhten Vergleichspreise, sondern vielmehr in einer Bandbreite unverbindliche Richtpreise, gestaffelt nach Baualter, Lage und Ausstattung, genannt. Diese Richtpreise sollen eine Orientierungshilfe für die Kaufentscheidung bieten.

Zu 6.:

Bei den die überwiegende Mehrheit darstellenden, mehr als 15 Jahre alten Wohnungen konnten die Mieter nur auf die gerichtliche Festlegung des Kaufpreises nach entsprechender Gutachtenserstellung verwiesen werden. Lediglich bei den möglichen Fixpreisvereinbarungen kann von einem Angebot, lautend auf einen bestimmten Quadratmeterpreis, gesprochen werden. Der Fixpreis wurde auf der Grundlage der Gestehungskosten nach den diesbezüglichen gemeinnützigkeitsrechtlichen Bestimmungen und nicht etwa willkürlich von den Gesellschaften ermittelt. Aus Niederst- beziehungsweise Höchstwerten sind daher Schlussfolgerungen nicht abzuleiten.

Zu 7.:

Da die Gesellschaften die Evaluierung der eingelangten Anträge noch nicht endgültig abgeschlossen haben, ersuche ich um Verständnis dafür, dass ich diese Frage derzeit nicht konkret beantworten kann.

Zu 8.:

Bei dem derzeitigen Stand ist die Sinnhaftigkeit der Durchführung etwaiger neuer Verkaufsrunden, betreffend die bereits angebotenen Wohnungen, nicht ersichtlich. Bei Wohnungen, die jünger als 10 Jahre alt sind, bestehen weiterhin rechtliche Bedenken für derartige Angebote.

Zu 9.:

Das Angebot der Wohnungsgesellschaften ist auch nach Ansicht von mit den Gegebenheiten des Wohnungsmarktes vertrauten Experten fair und für den Mieter durchaus vorteilhaft. Dennoch war das Kaufinteresse gering. Ich erlaube mir an dieser Stelle allerdings auf die tendenziösen Darstellungen von dritter Seite in zahlreichen Aussendungen hinzuweisen, die eine weit gehende Verunsicherung der Mieter in der Frage der Kaufentscheidung sowie des Mietverhältnisses verursacht haben. Die Gesellschaften haben sich in der Folge zwar um eine sachliche Richtigstellung der der Vertrags- und Rechtslage widersprechenden Behauptungen bemüht. Diesen Informationen sind allerdings die umfangreichen negativen Aktivitäten gegenübergestanden. Letztlich wurde daher nach meiner Ansicht insoweit gegen die

Interessen der Mieter gehandelt und diesen die Chance auf einen Eigentumserwerb zu zweifellos günstigen Bedingungen genommen.

Im übrigen haben, wie mir berichtet wird, lediglich die Bundesgesellschaften im großen Umfang den Mietern freiwillig eine Eigentumsübertragung - im Gegensatz zur Haltung der sonstigen gemeinnützigen Bauvereinigungen - angeboten.

Eine Einladung an einzelne später eingezogene Mieter ist aus derzeitiger Sicht nicht vorgesehen.

Zu 10. und 11.:

Interessebekundungen privater Investoren sind mir bislang nicht zugegangen. Im Jahre 2002 ist zunächst die Suche und Auswahl einer geeigneten Unternehmens- und Managementberatung bei der Privatisierung der Wohnungsgesellschaften vorgesehen, welche zunächst die Bestandsaufnahme der maßgeblichen Unternehmenskenndaten, das Investmentmemorandum sowie das Verwertungskonzept mit möglichen Varianten zu erstellen hat. Die weiteren Schritte der Umsetzung sind selbstverständlich unter Anwendung des Privatisierungsgesetzes und erst nach Vorliegen der einzuholenden gesetzlichen Ermächtigung zu setzen.

Zu 12.:

Hinsichtlich des Verkaufs an die Mieter können Erlösschätzungen, insbesondere im Hinblick auf die unter Punkt 4. erwähnte Rechtslage, derzeit seriöserweise nicht erfolgen. Wie unter Punkt 10. und 11. dargestellt, sind hinsichtlich der Verwertung der Bundesbeteiligungen erst die vorzuschlagenden Variantenlösungen abzuwarten, sodass derzeit diesbezügliche Erlöserwartungen nicht bekannt gegeben werden können.

Zu 13.:

Da die unter 12. erwähnten Verfahren nicht abgeschlossen sind, stellt sich diese Frage derzeit nicht. Jedenfalls haben die Gesellschaften bei der Bewirtschaftung der Wohnungen die vertraglichen und gesetzlichen Schranken zu beachten.