

Republik Österreich

Dr. Wolfgang Schüssel
Wirtschaftsminister

Wien, am 9. Jänner 1995
GZ: 10.101/291-Pr/10a/94

XIX. GP.-NR

25 /AB

1995 -01- 10

zu 15 /J

Herrn
Präsidenten des Nationalrates
Dr. Heinz FISCHER

Parlament
1017 W I E N

In Beantwortung der schriftlichen parlamentarischen Anfrage Nr. 15/J betreffend den Verkauf der Aiglhof-Siedlung in Salzburg und der Walserfeld-Siedlung in Wals-Siezenheim, welche die Abgeordneten Böhacker und Apfelbeck am 11. November 1994 an mich richteten, stelle ich fest:

Punkte 1, 2 und 3 der Anfrage:

Wer war 1992 für den Verkauf der Aiglhof-Siedlung zuständig?

Wer hat damals den Preis festgelegt?

Nach welchen Kriterien wurde der Preis 1992 festgelegt?

Antwort:

Die Bundesgebäudeverwaltung II Salzburg hat für das Bundesministerium für Finanzen einen allfälligen Verkauf vorbereitet.

Republik Österreich

Dr. Wolfgang Schüssel
Wirtschaftsminister

- 2 -

Das Bundesministerium für Finanzen hat durch eine Kontrollschatzung den Preis festgelegt.

Diesem lagen valorisierte Werte sowie der anteilige Ersatz der Kosten der Nutzwertfestsetzung zugrunde.

Punkte 4 und 5 der Anfrage:

Welche Rolle spielte damals der Verkehrswert der Immobilien?

Um wieviel war der Verkehrswert höher oder niedriger als der damals angebotene Verkaufspreis?

Antwort:

Bei Veräußerung von unbeweglichem Bundesvermögen hat gemäß § 64 Bundeshaushaltsgesetz das Entgelt mindestens dem gemeinen Wert (§ 305 ABGB) zu entsprechen. Diese gesetzlichen Voraussetzungen waren erfüllt.

Punkt 6 der Anfrage:

Wie hoch war der angebotene Kaufpreis pro Quadratmeter im Jahr 1992 und im Jahr 1994?

Antwort:

1992 betrug der vom Bundesministerium für Finanzen festgesetzte Mindestverkaufspreis öS 10.000,-- pro m². Im Jahr 1994 betrug der begünstigte Kaufpreis bei Einhaltung einer siebenjährigen Behaltefrist zwischen öS 12.000,-- und öS 20.000,-- pro m², je nach Ausstattung, Zustand und Lage der Wohnung.

In diesen Preisen sind nunmehr auch zwischenzeitig durchgeföhrte Investitionen seitens der Vermieterin berücksichtigt.

Republik Österreich

Dr. Wolfgang Schüssel
Wirtschaftsminister

- 3 -

Punkt 7 der Anfrage:

Wie hoch ist die prozentuelle Änderung des Durchschnittskaufpreises (im Vergleich 1992 und 1994)?

Antwort:

Die prozentuelle Steigerung beträgt je nach Wohnung zwischen 20 % und 25 %, soweit nicht zwischenzeitig von der Vermieterin bei einzelnen Wohnungen Sanierungsmaßnahmen vorgenommen wurden. Diese Steigerung entspricht den Werten, die sich aus dem jährlich herausgegebenen "Immobilien-Preisspiegel" ergeben.

Punkt 8 der Anfrage:

Aus welchen Gründen wurden die Wohnungen nicht im Jahr 1992 verkauft?

Antwort:

Im Hinblick auf das 1992 beschlossene BIG-Gesetz (BGBL.Nr. 419/1992).

Punkte 9 und 10 der Anfrage:

Wer hat den Verkaufspreis für die Aiglhof-Siedlung im Jahr 1994 festgesetzt?

Welches Ministerium war dafür zuständig?

Antwort:

Die BIG-Liegenschaftsverwertungsgesellschaft m.b.H. hat auf Grund der Gesetzeslage selbständig einen gerichtlich beeideten Sach-

Republik Österreich

~~Dr. Wolfgang Schüssel~~
Wirtschaftsminister

- 4 -

verständigen mit der Erstellung von Gutachten über den Verkehrswert jedes zu verkaufenden Objektes beauftragt.

Punkt 11 der Anfrage:

Aus welchen Gründen wurde der Verkaufspreis nun höher angesetzt?

Antwort:

Gemäß § 3 Abs. 4 BIG-Gesetz (BGBl. Nr. 419/1992) hat die BIG-Liegenschaftsverwertungsgesellschaft m.b.H. die an sie in der Anlage B zu diesem Gesetz angeführten Bundesmietwohngebäude und Wohnungen mindestens zum Verkehrswert weiter zu veräußern.

Die Differenz zwischen dem seinerzeit vom Bundesministerium für Finanzen und dem nunmehr von der BIG-Liegenschaftsverwertungsgesellschaft m.b.H. festgelegten Kaufpreis ist durch Valorisierung und auf zwischenzeitig vorgenommenen Aufwendungen für die Sanierung von Wohnungen zurückzuführen.

Punkt 12 der Anfrage:

Wurden zwischen der ersten Kaufpreisermittlung und heute bauliche Veränderungen vorgenommen?

Wenn ja, in welchem Umfang?

Wie hoch waren die Kosten dafür?

Wie haben sich diese Sanierungsarbeiten auf den neuen Kaufpreis ausgewirkt?

Antwort:

Ja. Dafür wurde ein Betrag von öS 1,4 Mio. aufgewendet. Umfang, Ausmaß und Höhe der Kosten sind im erstellten Gutachten des gerichtlich beeideten Sachverständigen berücksichtigt.

Republik Österreich

Dr. Wolfgang Schüssel
Wirtschaftsminister

- 5 -

Punkt 13 der Anfrage:

Sind die Verkaufserlöse an das Finanzministerium abzuliefern?
Wenn nein, an welches Ministerium sonst?

Antwort:

Ja.

Punkt 14 der Anfrage:

Könnte der Staat durch den Verkauf seiner Liegenschaften zu fairen Preisen das Preisniveau am Wohnungsmarkt herabsetzen?
Erachten Sie dies als vernünftig?

Antwort:

Aufgrund der relativ geringen Anzahl von Bundeswohnungen gegenüber dem Gesamtbestand von über 3 Millionen Wohnungen in Österreich und des Umstandes, daß fast sämtliche dieser Wohnungen derzeit vermietet sind, ist eine Beeinflussung des Preisniveaus am Wohnungsmarkt auszuschließen.

Punkt 15 der Anfrage:

Werden Sie in Zukunft Bundesimmobilien nur zum vielfach spekulativ geprägten Verkehrswert anbieten?

Wenn nein, welche Preise werden Sie heranziehen?

Antwort:

Angesichts der Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes und der darin festgelegten Bewertungsmethoden wird kein Grund gesehen, vom Begriff des "Verkehrswertes" abzugehen.

Republik Österreich

Dr. Wolfgang Schüssel
Wirtschaftsminister

- 6 -

Punkt 16 der Anfrage:

Wie hoch sind die Erhaltungsbeiträge, die Betriebskosten und die Mieten pro Quadratmeter?

Antwort:

Die nachstehenden Angaben beziehen sich auf die vermietete Wohnnutzfläche von 6.586,86 m². Die Betriebskosten beziehen sich auf die Gesamtnutzfläche von 7.511,55 m².

Die Betriebskosten inkl. 10 % USt betragen im Schnitt monatlich öS 131.020,88, dies ergibt bei 7.511,55 m² einen durchschnittlichen Quadratmetersatz von öS 17,44.

Der Hauptmietzins inkl. 10 % USt monatlich öS 73.442,38, dies entspricht einem durchschnittlichen Quadratmetersatz von öS 11,15.

Punkt 17 der Anfrage:

Sind bei diesen Immobilien Mietzinsrücklagen vorhanden?

Wenn ja, in welcher Höhe?

Antwort:

Ja, in gesetzlicher Höhe. Eine Gesamtsumme würde das Bild verfälschen, da eine Aufrechnung der Beträge zwischen den einzelnen Objekten nicht möglich ist.

Punkt 18 der Anfrage:

Wann und in welcher Form wurde erstmalig den Mietern ein Kaufanbot gestellt?

Republik Österreich

Dr. Wolfgang Schüssel
Wirtschaftsminister

- 7 -

War dieses Anbot aus Sicht des Verkäufers rechtsverbindlich?

Wie lautet der genaue Text des Anbotes?

Antwort:

Den Mietern wurde nie ein Kaufanbot gestellt.

Es gab daher kein rechtsverbindliches Anbot des Verkäufers.

Punkt 19 der Anfrage:

Wurde Vorsorge getroffen, daß bei einem Verkauf zu fairen Preisen es zu keinen Spekulationsgewinnen beim Käufer kommen kann? (Rückkaufsrecht, Veräußerungsbeschränkungen, Besserungsklausel). Wenn ja, welche?

Antwort:

Punkt V. des Kaufvertrages zwischen der Republik Österreich und der BIG-Liegenschaftsverwertungsgesellschaft m.b.H. enthält folgende Bestimmung: "Erhält ein Erwerber eines Objektes diese vermindert um jenen Abschlagsbetrag, der sich aus der Wertminderung des Objektes aufgrund des aufrechten Miet- oder sonstigen Nutzungsverhältnisses ergibt, ist dieser zu verpflichten, den in geeigneter Weise wertzusichernden Abschlagsbetrag an die BIG-Liegenschaftsverwertungsgesellschaft m.b.H. zu bezahlen, wenn der Miteigentumsanteil binnen sieben Jahren nach grundbürgerlicher Einverleibung des Wohnungseigentumsrechtes weiter veräußert wird. Diese Verpflichtung ist durch die Einverleibung eines Vorkaufsrechtes sowie eines Pfandrechtes jeweils zugunsten der BIG-Liegenschaftsverwertungsgesellschaft m.b.H. sicherzustellen. Die BIG-Liegenschaftsverwertungsgesellschaft m.b.H. hat für die Einhaltung der an die Erwerber zu überbindenden Verpflichtungen in geeigneter Weise zu sorgen."

Republik Österreich

Dr. Wolfgang Schüssel
Wirtschaftsminister

- 8 -

Punkt 20 der Anfrage:

Die gleiche Problematik ergibt sich auch beim geplanten Verkauf der Walserfeld-Siedlung, wo ab November 1994 die BIG rund 540 Wohnungen übernehmen wird. Nach welchen Kriterien werden in diesen Fällen die Kaufpreise ermittelt?

Antwort:

Die BIG-Liegenschaftsverwertungsgesellschaft m.b.H. wird einen gerichtlich beeideten Sachverständigen mit der Erstellung von Gutachten über den Verkehrswert der Wohnungen beauftragen.

Punkt 21 der Anfrage:

Werden Wohnungen nicht gekauft, gibt es irgendwelche Nachteile für die Mieter? Wenn ja, welche?

Antwort:

Nein.

