

DR. ANDREAS STARIBACHER

BUNDESMINISTER FÜR FINANZEN

WIEN, DEN 12. September 1995

GZ. 11 0502/333-Pr.2/95

An den

Herrn Präsidenten
des Nationalrates

Parlament

1017 Wien

XIX. GP-NR**1734 IAB****1995 -09- 13****ZU****1769 IJ**

Auf die - aus Gründen der besseren Übersichtlichkeit in Kopie beige-schlossene - schriftliche parlamentarische Anfrage der Abgeordneten Ute Apfelbeck und Genossen vom 14. Juli 1995, Nr. 1769/J, betreffend die Wohnbaugesellschaft der Österreichischen Bundesbahnen, gemeinnützige Gesellschaft mbH, beehre ich mich folgendes mitzuteilen:

Zu 1., 3. und 13.:

Der vom Rechnungshof geäußerten Kritik hinsichtlich der Verwendung der Eigenmittel ist, wie das Bundesministerium für Finanzen in seinen Stellungnahmen gegenüber dem Rechnungshof mehrfach zum Ausdruck gebracht hat, entgegenzuhalten, daß ein Eigenmitteleinsatz in einer bestimmten Höhe nach den für den Prüfungszeitraum geltenden Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG) nicht vorgeschrieben war.

Nach Mitteilung der Gesellschaft konnten die Eigenmittel in den Jahren 1988 bis 1992 vor allem deswegen nicht in dem vom Rechnungshof gewünschten Sinn verwendet werden, da dem Unternehmen im Hinblick auf geplante erforderliche Grundstücksankäufe, vor allem aber wegen der Ausführung der bereits in Planung befindlichen und mit Bauvorbereitungskosten belasteten Bauvorhaben die notwendigen finanziellen Mittel entzogen worden wären. Die Gesellschaft hat sich daher zu einem Ankauf von Wertpapieren und zu einem im gegebenen Zeitpunkt und erforderlichen Ausmaß notwendigen Verkauf zur Abdeckung der Liquiditätserfordernisse entschlossen.

- 2 -

Die Rechtslage hat sich ab 1.1.1993 insofern geändert, als nunmehr bei gemeinnützigen Bauvereinigungen eine Verwendung des hinsichtlich seiner Höhe näher umschriebenen Eigenkapitals in einem Zeitraum von 5 Geschäftsjahren konkret aufgetragen wird. In Ergänzung dazu ist die Bestimmung des Körperschaftsteuergesetzes über die Besteuerung des nicht zweckentsprechend eingesetzten Reservekapitals neu geschaffen worden.

Zu 2.:

Alleiniger Geschäftsführer ist seit 10. Dezember 1975 Dr. Johann Mayer.

Die Zusammensetzung des Aufsichtsrates stellt sich wie folgt dar:

Funktionsperiode Dezember 1982 - Oktober 1987

Fritz Prechtl
Dr. Max Posch
Albert Ricka
Erich Schmid
Alfred Nagy
Dr. Waltrudis Egger (bis Oktober 1984)
Herbert Popp
Leopold Wechdorn
Dr. Otto Seidelman
Reinhold Ailer (ab Oktober 1984)

Funktionsperiode Oktober 1987 - Oktober 1992

Gerhard Nowak
Dr. Max Posch (bis Oktober 1990)
Herbert Popp
Erich Schmid
Reinhold Ailer
Alfred Nagy
Mag. Ing. Dr. Joseph Ebner
Ing. Gottfried Schuster (ab Dezember 1990)

Funktionsperiode ab Oktober 1992

Mag. Lüben Hybl
Christine Appl
Herbert Popp
Erich Schmid
Franz Kiener
Mag. Ing. Dr. Joseph Ebner
Ing. Gottfried Schuster (bis November 1993)

- 3 -

Zu 4.:

Die Aufnahme der zum Umlaufvermögen gehörenden Anleihen unter Beschränkung auf Bundesanleihen erfolgte durch den Geschäftsführer mit Information des Aufsichtsrates.

Zu 5.:

Der Stand der Wertpapiere hat sich von S 70,3 Mio per 31.12.1992 auf S 40,1 Mio per 30.6.1995 verringert.

Zu 6.:

Wie die Gesellschaft in ihrer Stellungnahme mitteilt, sind die frei gewordenen Mittel wie folgt verwendet worden:

<u>a) Bauvorhaben:</u>	Planungs- beginn:	Bau- beginn:	Wohnungs- übergabe:	Bau- volumen:	Eigenm. einsatz:	Woh- nungen:
Wien 2, Ofnergasse	16.10.85	4.8.93	11.12.95	S 387,9 Mio	S 38,4 Mio	224
Wr. Neustadt, Dietrichgasse	27.9.89	1.12.93	1.1.95	S 46,4 Mio	S 7,7 Mio	31
St. Pölten, Mittelgasse	12.12.88	11.7.94	11.10.95	S 37,0 Mio	S 6,2 Mio	24
Graz, Fröhlichgasse	7.3.88	12.9.94	Dez. 1995	S 38,4 Mio	S 1,1 Mio	28
Wien 12, Altmannsdorferstr.	15.12.92	14.11.94	Frühjahr 96	S 17,7 Mio	S 4,4 Mio	8

b) Grundankauf

Wien 11, Leberberg, Bauteil II

S 22,6 Mio.

Über den angeführten Eigenmitteleinsatz hinaus müssen vor allem die Zeiträume zwischen Fertigstellung und Endabrechnung liquiditätsmäßig überbrückt werden; dies wird insbesondere für das Großbauvorhaben Ofnergasse einen weiteren Verkauf von Wertpapieren in Höhe von ca. S 20 Mio erfordern.

Zu 7.:

Der Stand an liquiden Mitteln stellt sich wie folgt dar:

1.1.1993	S	27,7 Mio
1.6.1993	S	29,6 Mio
1.1.1994	S	18,3 Mio
1.6.1994	S	19,4 Mio
1.1.1995	S	15,7 Mio
1.6.1995	S	27,7 Mio

Zu 8.:

		Einnahmen:		Ausgaben:
1990:	S	108.990.707,24	S	151.140.921,88
1991:	S	112.745.605,29	S	153.163.519,66
1992:	S	119.685.488,26	S	146.170.022,30
1993:	S	163.616.691,04	S	222.303.027,34
1994:	S	145.104.163,94	S	390.017.403,45

Zu 9.:

	1990	1991	1992	1993	1994
Mietenerträge	88.517.458,01	93.270.126,52	98.689.855,40	127.131.443,17	139.871.486,21
Annuitätenzuschüsse	9.574.417,83	10.053.134,05	9.622.419,95	8.924.830,05	8.063.672,31
Sondereinrichtungen	0,00	0,00	531.538,72	604.873,57	506.262,55
Erträge aus Betreuungstätigkeit	174.642,90	179.601,27	195.465,64	200.721,62	233.208,44
Sonstige Betriebsleistungen	443.357,73	504.182,09	1.219.375,86	116.238,20	85.807,75
Erträge a. Verk. unbew. Grundstücke	0,00	0,00	0,00	0,00	3.600,00
Zinsen-u.Skontierträge	10.280.830,77	8.738.561,36	9.426.832,69	8.126.057,33	12.246.746,26

Zu 10.:

	1990	1991	1992	1993	1994
Grund- und Grundstücksnebenkosten	25.551,00	7.963.146,74	1.497.776,79	2.580.051,17	114.602,76
Baukosten	47.877.125,73	27.151.040,27	5.864.596,05	80.996.230,73	228.818.460,27
Kapitaldienst-Tilgung d. Fremdmittel	17.316.308,59	20.661.614,88	22.345.386,57	24.967.956,27	27.357.383,93
Kapitaldienst-Zinsaufwendungen	24.819.024,08	26.723.356,29	28.001.633,79	29.010.510,19	28.516.776,67
Instandhaltungskosten	10.616.392,42	17.192.768,13	29.931.457,41	14.554.975,64	21.105.931,61
Betriebskosten	40.072.524,75	43.794.784,12	46.911.438,22	55.533.110,80	59.543.858,13
Verwaltungskosten	9.959.439,59	9.089.830,51	10.297.805,93	11.957.892,58	16.057.180,85
Sonstige übrige betriebliche Aufwendungen	0,00	0,00	631.777,09	1.357.570,55	3.794.526,06
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	454.555,72	586.978,72	422.070,98	1.306.286,18	4.708.679,55
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,00	0,00	266.079,47	38.443,23	3,62

Zu 11.:

	Darlehens- aufnahme	Zuzählungs- betrag	Höhe der Zinsen	
<u>Zuzählungen im Jahr 1990:</u>				
Wien:				
Wien 14, Hauptstraße				
ÖBB	1987	2,072.800,00	0 %	1.- 10. Jahr
			0,5 %	11.- 20. Jahr
			1 %	21.- 50. Jahr
			5,75 %	ab 51. Jahr
Wien 14, Mühlbergstraße				
ÖBB	1987	8,142.340,00	0 %	1.- 10. Jahr
			0,5 %	11.- 20. Jahr
			1 %	21.- 50. Jahr
			6,75 %	ab 51. Jahr
Wien 23, Speisingerstraße				
PTV	1988	828.417,00	0 %	1.- 10. Jahr
			0,5 %	11.- 50. Jahr
			6,5 %	ab 51. Jahr
Steiermark:				
Mürzzuschlag, Obere Bahngasse				
WBF 1989	1990	12,920.000,00	1 %	
Graz, Harmsdorfasse				
WBF 1984	1989	29,813.000,00	1 %	
ÖBB	1990	5,850.400,00	1 %	1.- 28. Jahr
			8 %	ab 29. Jahr
Graz, Georgiegasse				
ÖBB	1987	226.324,00	0 %	1.- 28. Jahr
			11,5 %	ab 29. Jahr
Bruck/Mur, Oberndorferstr.				
PTV	1989	700.000,00	0 %	1.-25. Jahr
			1 %	26. - 28. Jahr
			6,75 %	29. - 36. Jahr

	Darlehens- aufnahme	Zuzählungs- betrag	Höhe der Zinsen	
<u>Zuzählungen im Jahr 1991:</u>				
Wien:				
Wien 14, Hauptstraße				
WBF 1968	1985	2,062.100,00	0,5 %	
Wien 23, Speisingerstraße				
WBF 1984	1986	1,685.870,00	0,5 %	
Steiermark:				
Mürzzuschlag, Obere Bahngasse				
WBF 1989	1990	11,212.000,00	1 %	
ÖBB	1991	7,048.763,34	1 %	1.- 28. Jahr
			8 %	ab 29. Jahr
Sparkasse Mürzzuschlag	1990	3,400.000,00	8,75 %	
Graz, Harmsdorfasse				
ÖBB	1990	6,301.600,00	1 %	1.- 28. Jahr
			8 %	ab 29. Jahr
Bank Austria AG	1989	3,900.000,00	7,75 %	
<u>Zuzählungen im Jahr 1992:</u>				
Wien:				
Wien 23, Speisingerstraße				
WBF 1984	1986	1,067.610,00	0,5 %	
Steiermark:				
Mürzzuschlag, Obere Bahngasse				
WBF 1989	1990	541.000,00	1 %	
<u>Zuzählungen im Jahr 1993:</u>				
Wien:				
Wien 14, Mühlbergstrasse				
WBF 1968	1985	1,873.276,67	0,5 %	
BAWAG	1993	126.180,00	7,75 %	
Wien 2, Ofnergasse				
Zuschuß des Landes Wien	1993	52,996.200,00		Nicht rückzahlbar
ÖBB	1993	9,616.026,07	1 %	1. - 40. Jahr
			8 %	ab 41. Jahr

Zuzählungen im Jahr 1994:

Wien:

Wien 2, Ofnergasse

Zuschuß des Landes Wien	1993	70.467.700,00		Nicht rückzahlbar
-------------------------	------	---------------	--	-------------------

Bank Austria AG (WWFSG § 1)	1993	59.506.950,00	8,89 %	
-----------------------------	------	---------------	--------	--

ÖBB	1993	709.061,14	1 %	1. - 40. Jahr
-----	------	------------	-----	---------------

8 %	ab 41. Jahr
-----	-------------

PTV	1993	1.300.000,00	1 %	1. - 40. Jahr
-----	------	--------------	-----	---------------

8 %	ab 41. Jahr
-----	-------------

Wien 12, Eichenstraße

ÖBB	1993	62.981,96	0 %	1. - 25. Jahr
-----	------	-----------	-----	---------------

6,5 %	ab 26. Jahr
-------	-------------

Niederösterreich:

St. Pölten, Mittelgasse

Bank Austria AG	1994	3.006.020,00	6,25 %	
-----------------	------	--------------	--------	--

Wr. Neustadt, Dietrichgasse

WBF 1990	1993	20.109.000,00	0 %	
----------	------	---------------	-----	--

Bank Austria AG	1993	3.100.000,00	8 %	
-----------------	------	--------------	-----	--

Zu 12.:

Dem Bundesministerium für Finanzen liegen keine diesbezüglichen Vergleichszahlen vor.

Anlage


BEILAGE**ANFRAGE**

1. Ist Ihnen das Ergebnis der Rechnungshofprüfung bekannt und wenn ja, inwieweit schließen Sie sich der Kritik des Rechnungshofes an?
2. Welche Organe, d.h. Geschäftsführer usw. hat die Wohnbaugesellschaft der Österreichischen Bundesbahnen, gemeinnützige Gesellschaft mbH und wer hat jeweils in den letzten 10 Jahren diese Ämter bekleidet?
3. Aufgrund welcher Überlegungen hat die Wohnbaugesellschaft der Österreichischen Bundesbahnen, gemeinnützige Gesellschaft mbH Wertpapiere angekauft, d.h. welche Vorteile hat sich das Unternehmen durch den Ankauf von Wertpapieren im Vergleich zum Einsetzen dieser Mittel für Zwecke des sozialen Wohnbaues erhofft, und inwieweit wurden diese erhofften Vorteile auch in der Realität erfüllt?
4. Wer (Namen und Funktionen) hat den Ankauf von Wertpapieren beschlossen und wer hat die später angekauften Wertpapiere ausgewählt?
5. Wie hat sich der Stand an Wertpapieren seit Ende der Rechnungshofprüfung verändert und wie hoch ist er derzeit?
6. Sofern der Stand an Wertpapieren gesenkt wurde, wie wurden die dadurch frei gewordenen Mittel eingesetzt?
7. Wie hoch war der Stand an liquiden Mittel jeweils am 1. Jänner bzw. am 1. Juni der Jahre 1993, 1994 und 1995?
8. Wie hoch waren jeweils in den letzten 5 Jahren die jährlichen Einnahmen bzw. die jährlichen Ausgaben der Wohnbaugesellschaft der Österreichischen Bundesbahnen, gemeinnützige Gesellschaft mbH?
9. Wie setzen sich die Einnahmen der Wohnbaugesellschaft der Österreichischen Bundesbahnen, gemeinnützige Gesellschaft mbH zusammen?
10. Wie setzen sich die Ausgaben der Wohnbaugesellschaft der Österreichischen Bundesbahnen, gemeinnützige Gesellschaft mbH zusammen?
11. Wie hoch war jeweils in den letzten 5 Jahren der Stand an Fremdmittel und wie schlüsseln sich diese Summen nach Projekten (Bundesland, Art des Projektes etc.), Zeitpunkt der Aufnahme der Darlehen, Höhe der Zinsen etc. auf?
12. Gibt es bezüglich der Zahlen und Daten der Fragen 7 – 11 Vergleiche zu anderen, d.h. vergleichbaren Unternehmen und wenn ja, wie schneidet das geprüfte Unternehmen bei einem solchen Vergleich ab?
13. Finden Sie es gegenüber den Mietern vertretbar, daß Mieten aufgrund nicht nötiger Hypothekendarlehen erhöht wurden und welche Maßnahmen haben Sie bislang getroffen, daß derartige Mißstände abgestellt werden?