

II-12158 der Beilagen zu den Stenographischen Protokollen
des Nationalrates XVIII. Gesetzgebungsperiode

FERDINAND LACINA
BUNDESMINISTER FÜR FINANZEN
GZ. 11.0502/327-Pr.2/93

1010 WIEN, DEN 10. Januar 1994
HIMMELPFORTGASSE 8
TELEFON (0222) 51 433

An den
Herrn Präsidenten
des Nationalrates

Parlament
1017 Wien

SS26 /AB

1994-01-10

zu 5611/J

Auf die - aus Gründen der besseren Übersichtlichkeit in Kopie beigeschlossene - schriftliche Anfrage der Abgeordneten Hans Schöll und Genossen vom 12. November 1993, Nr. 5611/J, betreffend Gebarung der BUWOG, beehe ich mich, folgendes mitzuteilen:

Ich möchte vorerst darauf hinweisen, daß die gestellten Fragen großteils keine in die Zuständigkeit des Bundesministeriums für Finanzen fallenden Gegenstände der Vollziehung und insbesondere auch keine Angelegenheiten der Verwaltung des Bundes als Träger von Privatrechten betreffen und daher von dem in § 90 Geschäftsordnungsgesetz 1975 determinierten Fragerecht nicht erfaßt sind. Im Hinblick darauf kann ich mich zu diesen Fragen nur im Einverständnis mit der "Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft für Bundesbedienstete Gesellschaft m.b.H." (BUWOG) aufgrund einer von der Gesellschaft dem Bundesministerium für Finanzen erteilten Information äußern.

Bei einigen Punkten wurde Auskunft über Daten verlangt, die der BUWOG einerseits nicht vorliegen und andererseits nur mit einem nicht vertretbaren Arbeitsaufwand zu ermitteln gewesen wären. Ich ersuche daher um Verständnis, daß ich bei den konkreten Fragen auf diese Umstände hinweisen muß.

Darüber hinaus möchte ich darauf verweisen, daß nur jene Daten dargestellt werden können, die auf den geprüften Jahresabschlüssen (bis 31.12.1992) basieren.

- 2 -

Zu 1. und 2.:

Die BUWOG verfügte in den Jahren 1985 bis 1992 über folgende finanzielle Mittel:

	GI *) und Kassa:	Wertpapiere:	Summe:
1985:	340,886.596,58 S	191,419.171,00 S	532,305.767,58 S
1986:	161,189.636,90 S	203,317.726,00 S	364,507.362,90 S
1987:	200,904.954,19 S	286,499.326,00 S	487,404.280,19 S
1988:	159,984.485,99 S	268,155.845,20 S	428,140.331,19 S
1989:	202,046.699,26 S	282,693.597,00 S	484,740.296,26 S
1990:	144,452.631,11 S	275,745.922,75 S	420,198.553,86 S
1991:	75,664.666,74 S	198,100.568,75 S	273,765.235,49 S
1992:	75,606.017,19 S	115,930.676,75 S	191,536.693,94 S

Die Veranlagung erfolgte auf Taggeld- und Festgeldkonten bzw. in festverzinslichen Wertpapieren.

*) GI = Guthaben bei Geldinstituten

Zu 3.:

In den Jahren 1985 bis 1992 erhielt die BUWOG vom Bund und den Ländern folgende Mittel aus der Wohnbauförderung:

1985:	183,601.694,00 S	1989:	188,522.588,00 S
1986:	123,338.773,40 S	1990:	79,987.420,00 S
1987:	160,514.300,00 S	1991:	151,605.880,00 S
1988:	159,545.600,00 S	1992:	82,161.875,00 S

Zu 4.:

In den Jahren 1985 bis 1992 erhielt die BUWOG von den öffentlichen Wohnbauförderungsstellen folgende Annuitätenzuschüsse zur Verringerung der Annuität von Kapitalmarktdarlehen:

1985:	37,531.934,67 S	1989:	41,023.715,36 S
1986:	37,978.247,08 S	1990:	41,441.805,39 S
1987:	38,813.603,67 S	1991:	46,874.773,30 S
1988:	41,765.140,20 S	1992:	45,804.851,95 S

- 3 -

Zu 5.:

Die BUWOG erhielt vom Gesellschafter folgende zinsgünstige Darlehen mit 1 % Verzinsung p.a. und 2 % jährlicher Annuität bzw. einer 3 %-igen Annuität ab dem 26. Jahr:

1985:	97,617.000,00 S	1989:	27,000.000,00 S
1986:	120,485.000,00 S	1990:	41,779.000,00 S
1987:	96,184.400,00 S	1991:	39,894.737,72 S
1988:	80,598.000,00 S	1992:	44,317.000,00 S

Zu 6.:

In den Jahren 1985 bis 1992 sind bei der BUWOG folgende Kapitalkosten angefallen:

	Kapitalkosten der ordentlichen Gebarung	Kapitalkosten der außerordentlichen Gebarung:	Summe
1985:	114,272.247,35 S	42,800.757,24 S	157,073.004,59 S
1986:	116,928.272,68 S	41,482.683,30 S	158,410.955,98 S
1987:	116,683.990,53 S	32,677.214,98 S	149,361.205,51 S
1988:	122,530.861,21 S	17,617.900,17 S	140,148.761,38 S
1989:	124,578.888,36 S	15,867.305,81 S	140,446.194,17 S
1990:	134,886.241,62 S	18,884.901,74 S	153,771.143,36 S
1991:	145,094.722,55 S	19,712.833,41 S	164,807.555,96 S
1992:	156,007.125,73 S	16,680.833,98 S	172,687.959,71 S

Zu 7.:

Von der BUWOG wurden in den Jahren 1985 bis 1992 folgende Reingewinne erzielt:

1985	55,829.184,63 S	1989	70,931.279,48 S
1986	64,562.452,74 S	1990	94,925.347,15 S
1987	62,039.958,21 S	1991	90,268.521,88 S
1988	56,596.378,02 S	1992	62,432.960,48 S

Die prozentuellen Anteile der Kapitalerträge (1985 bis 1991 einschließlich kalkulatorischer Eigenmittelzinsen, die aufgrund des Rechnungslegungsgesetzes ab 1992 nicht mehr ausgewiesen werden) und der ordentlichen Gebarung am Reingewinn betragen:

- 4 -

	Kapitalerträge	ordentliche Gebarung
1985	56,43 %	51,79 %
1986	57,18 %	50,63 %
1987	57,50 %	42,27 %
1988	53,36 %	63,78 %
1989	42,86 %	67,12 %
1990	40,48 %	57,53 %
1991	44,32 %	60,54 %
1992	26,85 %	87,41 %

In Summe werden keine 100 % erreicht, weil aus der außerordentlichen Gebarung in den einzelnen Jahren entweder negative oder positive Ergebnisse vorliegen.

Zu 8.:

Die Bilanzposition "Freie Rücklagen" zeigt folgende Entwicklung:

1985:	691,816.432,95 S	1989:	865,666.406,55 S
1986:	731,662.617,58 S	1990:	924,680.903,46 S
1987:	779,369.070,32 S	1991:	1.007,256.250,61 S
1988:	824,805.028,53 S	1992:	1.085,174.772,49 S

Zu 9.:

Die Bilanzsumme der BUWOG entwickelte sich in den Jahren 1985 bis 1992 folgendermaßen:

1985:	8.603,276.782 S	1989:	9.947,875.530 S
1986:	9.102,637.544 S	1990:	10.245,207.067 S
1987:	9.290,555.778 S	1991:	10.708,867.536 S
1988:	9.555,878.491 S	1992:	10.863,973.638 S

Zu 10.:

a) Der Buchwert jener Wohngebäude, bei denen nach der Herstellung bereits die Endabrechnung erfolgt ist, beträgt per 31.12.1992 6,868.308,919 S.

b) Wie mir mitgeteilt wird, liegt der BUWOG eine Bewertung des Wohnraumbe- standes zu Verkehrswerten nicht vor. Eine derartige Bewertung müßte von Gutachtern vorgenommen werden und wäre mit erheblichen und daher nicht zumutbaren Kosten verbunden.

- 5 -

Zu 11.:

Gesellschaftseigene Wohnungen:			
Bundesland:	m² Nutzfläche:	Anz. d. Whgn.:	Anz. d. Objekte:
Wien	503.513,81	5.842	91
NÖ	100.460,20	1.436	52
Burgenland	13.971,28	205	13
OÖ.	142.249,07	1.938	63
Salzburg	118.710,06	1.727	50
Tirol	153.062,42	1.991	60
VLbg.	43.563,21	545	23
Stmk.	190.854,09	2.671	85
Kärnten	94.631,13	1.169	44
Summe:	1.361.015,27	17.524	481
 in BUWOG-Verwaltung befindliche Eigentumswohnungen:			
Wien	137.127,66	1.617	70
NÖ	6.271,91	61	5
Burgenland	244,05	3	1
Stmk.	2.931,00	35	1
Summe:	146.574,62	1.716	77

Zusätzlich verwaltet die BUWOG 528 Wohnungen mit 27.359 m² Nutzfläche, welche vom Bundesministerium für Inneres bzw. vom Flüchtlingsfonds der Vereinten Nationen seit 1.Jänner 1991 zur Betreuung übernommen wurden.

Zu 12.:

Die durchschnittliche Wohnraumgröße der von der BUWOG in den Jahren 1985 bis 1992 errichteten Wohnungen beträgt:

1985:	89,74 m ²	1989:	79,09 m ²
1986:	88,07 m ²	1990:	77,11 m ²
1987:	83,12 m ²	1991:	87,13 m ²
1988:	73,80 m ²	1992:	83,08 m ²

- 6 -

Zu 13.:

Von der BUWOG wurden in den Jahren 1985 bis 1992 folgende Bauleistungen erbracht:

	Bauvolumen in Mio S		Bauvolumen in Mio S
1985:	403,50	1989:	493,70
1986:	511,90	1990:	378,90
1987:	472,70	1991:	521,80
1988:	357,70	1992:	471,60

Zu 14.:

Im Jahre 1993 hat die BUWOG mit der Errichtung von 8 Bauvorhaben mit insgesamt 335 Wohnungen begonnen. Davon entfallen auf:

Wien	104 Wohnungen (2 Projekte)
Oberösterreich	30 Wohnungen (1 Projekt)
Salzburg	49 Wohnungen (1 Projekt)
Tirol	28 Wohnungen (1 Projekt)
Vorarlberg	16 Wohnungen (1 Projekt)
Steiermark	85 Wohnungen (1 Projekt)
Kärnten	23 Wohnungen (1 Projekt)

Für 1994 plant die BUWOG die Errichtung von 6 Wohnhausanlagen mit 349 Wohnungen. Davon entfallen auf:

Wien	247 Wohnungen (3 Projekte)
Niederösterreich	33 Wohnungen (1 Projekt)
Salzburg	45 Wohnungen (1 Projekte)
Vorarlberg	24 Wohnungen (1 Projekt)

Für 1995 sind 10 Bauvorhaben geplant. Die Realisierung ist derzeit auf Grund der ausständigen Zusicherungen über die Wohnbauförderung noch nicht abzuschätzen.

Zu 15.:

Private Zivilingenieure werden bei jenen Bauvorhaben als Prüfer herangezogen, die nicht aus Mitteln der Wohnbauförderung, sondern aus Eigenmitteln der BUWOG finanziert werden und somit nicht der Prüfung durch das jeweilige Amt der Landesregierung unterliegen.

- 7 -

Zu 16.:

a) und b)

Baulandreserven					
	m ²	S		m ²	S
Wien	74.356,00	92,712.863,92	davon baureif	22.493,00	71,267.868,63
NÖ	32.428,00	21,905.604,58	davon baureif	32.428,00	21,905.604,58
Bgld.	1.547,00	1,190.849,80	davon baureif	1.547,00	1,190.849,90
OÖ	23.494,00	22,666.022,01	davon baureif	23.494,00	22,666.022,01
Szbg.	27.531,00	79,501.301,06	davon baureif	27.531,00	79,501.301,06
Tirol	25.331,50	14,742.624,95	davon baureif	15.996,50	12,488.337,70
Vbg.	6.061,93	5,389.699,64	davon baureif	6.061,93	5,389.699,64
Stmk.	40.719,00	86,629.966,93	davon baureif	40.719,00	86,629.966,93
Kärnten	<u>29.103,50</u>	<u>19,514.095,96</u>	davon baureif	<u>29.103,50</u>	<u>19,514.095,96</u>
	260.571,93	344,253.028,85		199.373,93	320,553.746,41

c) Die Baulandreserven stellten in den Jahren 1985 bis 1992 (jeweils zum Bilanzstichtag 31. Dezember) folgenden Wert dar:

1985:	195,890.624,00 S	1989:	230,588.537,00 S
1986:	188,801.875,00 S	1990:	169,763.913,00 S
1987:	198,424.153,00 S	1991:	341,490.778,00 S
1988:	204,237.237,00 S	1992:	344,253.029,00 S

Zu 17.:

Im Eigentum der BUWOG befinden sich in folgendem Umfang Liegenschaften, deren Verbauung gegenwärtig unmöglich ist:

Wien	51.863,00 m ²	21,444.995,29 S
Tirol	9.335,00 m ²	2,254.287,25 S

Zu 18.:

Die BUWOG ist mit 87 Geschäftsanteilen (davon 86 Geschäftsanteile zu 300 S und ein Geschäftsanteil zu 400 S) an verschiedenen gemeinnützigen Bauvereinigungen in der Rechtsform von Genossenschaften beteiligt. Diese Beteiligungen sind im Zeitraum von 1985 bis 1992 unverändert geblieben und in den Bilanzen jeweils mit 26.200 S ausgewiesen.

- 8 -

Eine Bekanntgabe der Bauvereinigungen, an denen die BUWOG beteiligt ist, würde Geschäftsgeheimnisse dieser Bauvereinigungen verletzen. Ich ersuche daher um Verständnis, daß ich diese Frage nicht beantworte.

Zu 19.:

Tochtergesellschaften der BUWOG bestanden bzw. bestehen nicht.

Zu 20.:

- a) Eine Zusammenarbeit mit anderen Wohnbauvereinigungen besteht insoferne, als bei Bauvorhaben der BUWOG, die außerhalb Wiens erfolgen, ansässige Bauvereinigungen mit der Bauleitung beauftragt werden.
- b) Eine Zusammenarbeit mit Gemeinden und Gebietskörperschaften in deren Eigenschaft als Bauträger liegt beim Umbau eines Studentenheimes für Zwecke der Universität für Bodenkultur vor.

Zu 21.:

Zu den einzelnen Stichtagen lag jeweils folgende Anzahl an Bewerbungen vor:

	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992
31.3.	4.517	3.636	4.084	4.360	4.977	5.397	6.149	6.898
30.9.	4.208	3.840	4.204	4.626	5.192	5.718	6.649	7.122

Jährlich wurde folgende Anzahl an Wohnungen vergeben:

1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992
761	852	917	1.049	902	935	736	1.100

Die Bekanntgabe der durchschnittlichen Mieten pro Quadratmeter ist nicht möglich, weil deren Ermittlung mit einem unvertretbar hohen Arbeitsaufwand verbunden wäre. Außerdem ist ein derartiger Betrag nicht aussagekräftig, da sich die vermieteten Wohnungen in Objekten befinden, die zwischen 1940 und 1992 fertiggestellt wurden und daher Mieten in vollkommen unterschiedlicher Höhe unterliegen. Generell kann gesagt werden, daß die Kostendeckungsmiete laut Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz 1979 verrechnet wird.

- 9 -

Zu 22.:

- a) Im Bereich der BUWOG gab es folgende Anzahl an leerstehenden Wohnungen:

1988	1989	1990	1991	1992
45	28	40	35	59

Die Leerstehungen ergeben sich vorwiegend aus der Abwicklung von Verlassenschaften.

Die BUWOG verfügt über keine Übersicht, aus der die Gesamtfläche der jeweils leerstehenden Wohnungen ersichtlich ist. Eine Ermittlung dieser Fläche war nicht vertretbar, da sie mit einem erheblichen Arbeitsaufwand verbunden gewesen wäre.

- b) Die jährlichen Verluste aus den Leerstehungen betragen:

1988	1989	1990	1991	1992
657.231,28	527.076,35	557.615,92	566.557,80	627.462,22

Zu 23.:

- a) Im Eigentum der BUWOG stehende Wohnungen werden nicht ausschließlich an Bundesbedienstete vermietet, weil durch die Fusionierung mit der im Eigentum des Bundes befindlichen "Österreichische gemeinnützige Siedlungsges.m.b.H." im Jahr 1971 Wohnungen in Traismauer und Badgastein/Böckstein übernommen wurden, die auf Vorschlag der jeweiligen Gemeinde vergeben werden. Dies betrifft insgesamt 260 Wohnungen in Traismauer und insgesamt 79 Wohnungen in Badgastein/Böckstein. Überdies bestehen Einweisungsrechte aufgrund der Wohnbauförderungs-Bestimmungen, die von der BUWOG nicht beeinflußbar sind.

Detaillierte Angaben sind nicht möglich, weil die entsprechenden Daten von der Wohnbaugesellschaft nur mit sehr hohem Arbeitsaufwand zu ermitteln gewesen wären.

- b) und c)

Eine Vermietung von BUWOG-Wohnungen an Personen ohne österreichische Staatsbürgerschaft ist der Gesellschaft nicht bekannt; im übrigen ist für die Miete einer geförderten Wohnung die österreichische Staatsbürgerschaft keine Voraussetzung.

Zu 24.:

Nach den mir vorliegenden Informationen sind derartige Mißbräuche nicht bekannt.

Zu 25.:

Die BUWOG hat mit 1. Jänner 1991 die Verwaltung von Wohnungen übernommen, die vom Bundesministerium für Inneres bzw. dem UNO-Flüchtlingsfonds zur Unterbringung von Konventionsflüchtlingen angekauft bzw. angemietet wurden. Insgesamt handelte es sich dabei (Stichtag 31. Dezember 1992) um 528 Wohnungen.

Da die Zuweisung der Wohnungen an die Flüchtlinge nicht durch die BUWOG erfolgt, ist der Gesellschaft die Anzahl der darin untergebrachten Flüchtlinge bzw. Asylwerber und deren Mietbeginn nicht bekannt.

Zu 26.:

Nach Abschluß des Österreichischen Staatsvertrages im Jahr 1955 hat das Bundesministerium für Inneres in Zusammenarbeit mit dem Bundesministerium für Finanzen, einzelnen Landesregierungen, sowie internationalen und kirchlichen Organisationen ein Wohnraumbeschaffungsprogramm mit dem Ziel entwickelt, die noch vorhandenen Flüchtlingslager aufzulösen und die Lagerinsassen wohnungsmäßig zu versorgen.

Im Einvernehmen zwischen den Bundesministerien für Inneres und Finanzen wurde die BUWOG mit der Abwicklung des Bauprogrammes betraut und ihr die Mittelverwaltung, die Bauüberwachung und die Abrechnung übertragen. Als Bauträger fungierten gemeinnützige Wohnbauunternehmen und Gemeinden. Zur Fertigstellung von begonnenen Eigenheimen wurden in geringem Umfang auch Einzeldarlehen an Flüchtlinge vergeben.

Zur Finanzierung des gesamten Flüchtlingswohnbauprogrammes wurden der BUWOG Bundesmittel sowie finanzielle Mittel der Vereinigten Staaten von Amerika, der Bundesrepublik Deutschland und verschiedener internationaler Organisationen in Form von Bundesdarlehen zur Verfügung gestellt. Insgesamt wurden im Zeitraum von 1958 - 1970 5.432 Wohnungen mit einem Gesamtbetrag von rund 382 Mio S gefördert.

Zum 31.12.1991 waren davon noch 221.590.809,11 S aushaltend.

Zum 31.12.1992 waren davon noch 217.511.108,64 S aushaltend.

- 11 -

Zu 27.:

Die BUWOG hat zusätzlich zur Errichtung von Wohnungen noch folgende Bauleistungen erbracht:

In den Jahren 1983 - 1986 Errichtung des Bundesamtsgebäudes in 1220 Wien, Wagramerstraße.

In den Jahren 1987 - 1991 Errichtung eines Kurheimes für die Versicherungsanstalt öffentlich Bediensteter.

Errichtung eines Studentenheimes in 1180 Wien.

Umbau eines Studentenheimes in 1180 Wien.

Zu 28.:

Die BUWOG hat in den Jahren 1985 - 1992 im Zuge der Errichtung von Wohnungen insgesamt 11 Geschäftslokale fertiggestellt. Der Mietzins für diese Lokale wurde nach den Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes 1979 ermittelt; eine gesonderte Einnahmenermittlung besteht dafür nicht.

Zu 29.:

Von der BUWOG errichtete und/oder im Eigentum der BUWOG befindliche Gebäude bzw. Teile davon werden von dieser nicht an politische Parteien bzw. diesen nahestehenden Organisationen vermietet oder unentgeltlich überlassen.

Zu 30.:

Folgende Mieten waren nicht einbringbar:

	1985	1986	1987	1988
in Prozenten	0,11	0,05	0,06	0,05
in Höhe von S	432.693,22	222.851,72	256.117,71	258.893,91

	1989	1990	1991	1992
in Prozenten	0,02	0,02	0,03	0,02
in Höhe von S	80.309,11	96.937,65	180.622,72	148.143,51

Die Beantwortung der Frage nach den Aufwendungen für Prozeß-, Anwalts- und Gerichtskosten ist nur mit einem nicht vertretbaren Verwaltungsaufwand durchzuführen, weil jeweils auf den Ausgang und den Kostenentscheid der Gerichte Bedacht genommen werden muß. An Rückstellungen wurden für Prozeß- und Anwaltskosten im Jahre 1991 100.000 S bilanziert.

Zu 31.:

Planungsarbeiten zur Errichtung von Wohnbauten werden nicht öffentlich ausgeschrieben, weil es, soweit ich informiert wurde, keine Vorschriften für die Vergabe von immateriellen Leistungen gibt.

Zu 32.:

- a) Angaben über den durchschnittlichen Anteil der Bausumme, der auf Garagen und Abstellplätze entfällt, ist nicht möglich und wäre auch nicht aussagekräftig, weil die Kosten, nach Art der Ausführung (Tiefgaragen, Garagenboxen, Freiplätze), sehr unterschiedlich sind. Bei der teuersten Variante (Tiefgarage) können die Garagenkosten mit etwa 10 % der Bausumme angesetzt werden.
- b) c) Der durchschnittliche Baukostenanteil für Freizeitanlagen und andere Gemeinschaftseinrichtungen liegt knapp unter einem Prozent der Bausumme.

Zu 33.:

Aufwendungen für "künstlerische Ausgestaltung" sind nur bei einzelnen Objekten angefallen und betragen ca 2 - 3 Promille der jeweiligen Bausumme.

Zu 34.:

Architektenwettbewerbe werden in der Regel nicht veranstaltet; lediglich für ein Wiener Projekt wurde im Jahr 1988 ein derartiger Wettbewerb durchgeführt, wobei Kosten in Höhe von 1,200.000 S angefallen sind.

Zu 35.:

Zwischen Mietwohnungen und Wohnungseigentum liegt folgendes Verhältnis vor:

Mietwohnungen	rd. 90 %
Eigentumswohnungen	rd. 10 %

Zu 36.:

- a) - c) Die BUWOG ist eine Bauvereinigung, die ihre Tätigkeit auf Angehörige eines bestimmten Berufs beschränkt und sich verpflichtet, gegen Gewährung von angemessenen Finanzierungshilfen Wohnungen für diesen Personenkreis zur Verfügung zu halten. In Verfolgung dieser zweckgebundenen Tätigkeit errichtet die BUWOG in überwiegendem Maße Mietwohnungen, die nach ihrem jeweiligen Freiwerden grundsätzlich wiederum für Bundesbedienstete bereitgehalten werden sollen. Eine eigentumsmäßige Übertragung dieser Wohnungen würde

- 13 -

der BUWOG diese Verfügungsmöglichkeit entziehen und damit im Widerspruch zum Grundgedanken des Gesellschaftszweckes stehen.

d) Von der BUWOG wurden keine Wohnungen an vormalige Mieter verkauft.

Zu 37.:

a) Der hier erwähnte Geschäftsführer ist im Juni 1976 zum Obmann des Verbandes gemeinnütziger Bauvereinigungen gewählt worden und hat diese Wahl entsprechend den Bestimmungen seines Dienstvertrages dem Vorsitzenden des Aufsichtsrates angezeigt.

Es gibt keinen Anhaltspunkt, der die hier getroffene Behauptung bestätigen würde. Seine Bestellung zum Obmann des Revisionsverbandes wurde auch vom Rechnungshof im Zuge seiner im Jahr 1981 bei der BUWOG durchgeführten Gebarungsprüfung keiner Kritik unterzogen.

Die für die Prüfung der gemeinnützigen Bauvereinigungen maßgebenden Vorschriften (Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz, Genossenschaftsrevisionsgesetz und Prüfungsrichtlinienverordnung) sehen keine Unvereinbarkeit zwischen der Funktion des Verbandsobmannes und der Tätigkeit als Geschäftsführer einer gemeinnützigen Bauvereinigung vor. § 13 Abs. 1 der Prüfungsrichtlinienverordnung bestimmt lediglich, daß ein Vorstandsmitglied des Verbandes bei der Behandlung des Prüfungsberichtes jener Bauvereinigung, welcher er als Organ angehört, an der Sitzung nicht teilnehmen darf.

b) Auch die in dieser Frage enthaltene Wertung erscheint mir äußerst problematisch. Im übrigen liegt die primäre Kompetenz für die Regelung der aufgeworfenen Fragen nicht im Zuständigkeitsbereich meines Ressorts.

Zu 38.:

Dem Revisionsverband gehören keine Angehörigen des Bundesministeriums für Finanzen an.

- 14 -

Zu 39.:

Beim Baumanagement und bei der Hausverwaltung, die sich ausschließlich in Wien befinden, liegt folgende Entwicklung bei der Beschäftigtenzahl vor.

	1985	1986	1987	1988
Baumanagement	16	14	13	13
Hausverwaltung	65	67	64	65
Summe:	81	81	77	78

	1989	1990	1991	1992
Baumanagement	13	13	13	13
Hausverwaltung	67	65	67	74
Summe:	80	78	80	87

Zusätzlich war folgende Anzahl an Personen als Hausbesorger beschäftigt:

	1985	1986	1987	1988
Wien	111	113	110	115
NÖ	34	35	36	37
Bgld.	5	5	6	6
OÖ	51	49	51	51
Szbg.	36	39	39	41
Tirol	37	37	38	36
Vlbg.	12	12	13	13
Stmk.	54	53	55	55
Kärnten	28	27	27	27
Summe:	368	370	375	381

	1989	1990	1991	1992
Wien	117	118	119	126
NÖ	37	38	38	37
Bgld.	6	7	6	6
OÖ	52	52	52	53
Szbg.	41	42	42	42
Tirol	36	35	34	34
Vlbg.	14	14	14	14
Stmk.	56	57	58	59
Kärnten	27	27	27	27
Summe:	386	390	390	398

Zu 40.:

Die Bezüge des Geschäftsführers der BUWOG werden vom Rechnungshof gesondert laufend festgestellt und in anonymer Form in seinen Berichten über Erhebungen betreffend die durchschnittlichen Einkommen sowie die zusätzlichen Leistungen für die Pensionen bei Unternehmungen und Einrichtungen im Bereich der öffentlichen Wirtschaft des Bundes veröffentlicht. Einer darüber hinausgehenden Darstellung stehen Bestimmungen des Datenschutzes entgegen.

Zu 41.:

In den Jahren 1985 bis 1992 liegt folgender Verwaltungsaufwand vor:

	1985	1986	1987	1988
Summe				
in S:	47,362.164,14	48,972.791,41	50,433.252,18	52,455,775,49
	1989	1990	1991	1992
Summe				
in S:	55,311.526,24	58,014.065,75	62,294.453,91	76,656.036,88

Die relativ hohe Zunahme des Verwaltungsaufwandes im Jahr 1992 ist auf die geänderten Bilanzvorschriften gemäß dem Rechnungslegungsgesetz 1990 zurückzuführen. Der vergleichbare Wert nach den bisherigen Bilanzgrundsätzen hätte anstelle der ausgewiesenen rund 77 Mio. S rund 65 Mio. S betragen.

Zu 42.:

Im Jahr 1985 wurden durchschnittlich 22.948 Einheiten (Wohnungen, Garagen und Abstellplätze) und im Jahr 1992 durchschnittlich 28.061 Einheiten verwaltet. Das bedeutet eine Steigerung um rd. 22 %. Die Anzahl der Angestellten ist dagegen nur von 81 auf 87 Personen (rund 9 %) angestiegen. Trotz der Veränderung der Wohnbauförderung im Jahre 1989 (nunmehr 9 Förderungen statt einem Förderungsgesetz) sowie der vermehrten Abrechnungsvorschriften im Rahmen der Betriebskosten-Heizungskostenabrechnung und Instandhaltungsverrechnung, einem mehr als doppelt so hohen Instandhaltungsvolumen (1985 rund 49,9 Mio. S, 1992 rund 110,1 Mio. S) und einem zusätzlichen administrativen Mehraufwand bei der Abwicklung von Neubauprojekten konnte durch verstärkten EDV-Einsatz verhindert werden, daß diese zusätzlichen Aufgaben voll kostenwirksam werden. Einsparungen in betragsmäßiger Höhe können nicht angeführt werden.

Zu 43.:

Die letzte Geburtsprüfung der BUWOG durch den Rechnungshof fand im Jahr 1981 statt.

Zu 44.:

Für eine derartige Maßnahme besteht keinerlei Veranlassung.

Beilage



BEILAGE

Anfrage

1. Über welche finanziellen Mittel verfügte die BUWOG in den Jahren 1985 bis 1993? Wie waren (sind) diese angelegt?
2. Verfügte die BUWOG in den Jahren 1985 bis 1993 über Wertpapiere und wenn ja, wie entwickelte sich deren Bestand?
3. Welche Mittel aus der Wohnbauförderung erhielt die BUWOG in den Jahren 1985 bis 1993 vom Bund bzw. den Ländern?
4. Welche Annuitätenzuschüsse erhielt die BUWOG in den Jahren 1985 bis 1993 von den öffentlichen Wohnbauförderungsstellen zur Verringerung der Annuitäten von Kapitalmarktdarlehen?
5. Erhielt die BUWOG in den Jahren 1985 bis 1993 zinsgünstige Darlehen vom Gesellschafter und wenn ja, in welcher Höhe und zu welchen Konditionen?
6. Welche Kapitalkosten in welcher Höhe wies die BUWOG in den Jahren 1985 bis 1992 aus und wie gliedern sich diese?
7. Welche Gewinne/Verluste konnte die BUWOG in den Jahren 1985 bis 1992 jeweils erwirtschaften und welchen prozentuellen Anteil hatten daran jeweils
 - a. Kapitalerträge?
 - b. ordentliche Gebarung (Hausbewirtschaftung, Neubautätigkeit, ...)?
8. Wie entwickelte sich die Bilanzposition "Freie Rücklagen" in den Jahren 1985 bis 1992?
9. Wie entwickelte sich die Bilanzsumme der BUWOG in den Jahren 1985 bis 1992?
10. Wie lauten die jeweils jüngsten verfügbaren Bewertungen des Wohnraumbestandes der BUWOG
 - a. zu Buchwerten?
 - b. zu Verkehrswerten?
11. Über wie viele Wohnungen bzw. Wohnhausanlagen sowie über welche Wohnflächen verfügt die BUWOG zur Zeit in welchen Bundesländern (gegliedert nach BUWOG-Eigentum und Hausverwaltung)?
12. Welche durchschnittliche Wohnraumgröße hatten in den Jahren 1985 bis 1992 von der

BUWOG neu errichtete Wohnungen?

13. Welche Bauleistung hat die BUWOG in den Jahren 1985 bis 1992 erbracht?
14. Welche Bauvorhaben plant – soweit absehbar – die BUWOG in den Jahren 1993 bis 1995 in den einzelnen Bundesländern?
15. Werden private Zivilingenieure von der BUWOG als Prüfer bei Bauangelegenheiten herangezogen?
16. Baulandreserven:
 - a. Über welche Baulandreserven verfügte die BUWOG zum Bilanzstichtag 31.12.1992 in welchen Bundesländern?
 - b. Welcher Teil davon ist baureif?
 - c. Welchen Wert stellten die Baulandreserven in den Jahren 1985 bis 1992 jeweils zum Bilanzstichtag 31.12. dar?
17. Befinden sich im Eigentum der BUWOG Liegenschaften, deren Verbauung gesetzlich verboten, vertraglich ausgeschlossen oder aus anderen Gründen gegenwärtig unmöglich ist und wenn ja, in welchem Umfang sind solche Grundstücke in welchen Bundesländern vorhanden?
18. Ist die BUWOG an anderen Gemeinnützigen Wohnbauvereinigungen beteiligt und wenn ja, an welchen mit welchem Anteil?
19. Hat bzw. hatte die BUWOG eigene Tochtergesellschaften und wenn ja, welche sind dies?
20. Inwieweit und in welchen Bereichen gibt es eine Zusammenarbeit der BUWOG mit
 - a. anderen Wohnbauvereinigungen
 - b. Gemeinden und Gebietskörperschaften in deren Eigenschaft als Bauträger?
21. Wieviele Bundesbedienstete bewarben sich in den Jahren 1985 bis 1993 um Wohnungen der BUWOG, wieviele Wohnungen konnten jeweils vergeben werden, welche durchschnittlichen Mieten pro Quadratmeter wurden dabei erzielt?
22. Gibt es im Bereich der BUWOG leerstehende Wohnungen und wenn ja,
 - a. wieviele Wohnungen mit welcher Gesamtfläche standen in den letzten fünf Jahren jeweils leer?
 - b. welche Verluste sind der BUWOG daraus entstanden?
23. Werden im Eigentum der BUWOG stehende Wohnungen ausschließlich an Bundesbedienstete vermietet und wenn nein,
 - a. in welchem Umfang (exakte Angabe der Anzahl der Wohnungen sowie der Wohnfläche) werden bzw. wurden Wohnungen der BUWOG in den Jahren 1985 bis

1993 auch an andere Mieter vergeben?

b. werden bzw. wurden auch an Personen ohne österreichische Staatsbürgerschaft Wohnungen der BUWOG vermietet und wenn ja, in welchen Jahren, in welchem Umfang (exakte Angabe der Anzahl der Wohnungen sowie der Wohnfläche) und in welchen Bundesländern ist (war) dies der Fall?

c. Wer kam in diesen Fällen in welchem Verhältnis für die Mietkosten auf?

24. Sind in den letzten Jahren Mißbräuche bei der Vergabe von BUWOG-Wohnungen bekannt geworden und wenn ja,
- in welchem Umfang (Angabe der Anzahl der Fälle und des entstandenen finanziellen Schadens) war dies der Fall und welcher Art waren die Mißbräuche?
 - mußten in den letzten Jahren Mietverträge aufgrund von mißbräuchlicher Verwendung von BUWOG-Wohnungen aufgelöst werden und wenn ja, in welchen und in wievielen Fällen war dies der Fall?
25. Sind in Wohnungen, deren Verwaltung der BUWOG obliegt bzw. die sich im Besitz der BUWOG befinden, Flüchtlinge oder Asylwerber untergebracht und wenn ja, in wieviele Wohnungen waren bzw. sind seit wann wie viele Flüchtlinge bzw. Asylwerber untergebracht?
26. Wie und wann entstand das im Geschäftsbericht der BUWOG des Jahres 1991 unter Punkt 6 – Hypothekarforderungen – angeführte "Darlehen im Rahmen der Flüchtlingsaktion", aushaftend zum Bilanzstichtag in einer Höhe von ÖS 221.590.809,11? Was ist der Inhalt der erwähnten "Flüchtlingsaktion"? Wie entwickelte sich diese Position in den Jahren 1992 und 1993?
27. Wird von der BUWOG ausschließlich Wohnraum errichtet und wenn nein, welche anderen Bauleistungen wurden von der BUWOG in den Jahren 1985 bis 1993 erbracht?
28. Werden von der BUWOG errichtete und/oder im Eigentum der BUWOG befindliche Gebäude bzw. Teile davon von dieser auch zur Nutzung durch Gewerbebetriebe vermietet und wenn ja,
- in welchem Ausmaß ist (war) dies der Fall?
 - welche Einnahmen entstanden durch diese Vermietungen in den letzten fünf Jahren?
29. Werden von der BUWOG errichtete und/oder im Eigentum der BUWOG befindliche Gebäude bzw. Teile davon von dieser auch zur Nutzung durch politische Parteien bzw. diesen bekanntermaßen nahestehende Organisationen vermietet oder aber unentgeltlich überlassen und wenn ja,
- in welchem Ausmaß ist (war) dies der Fall?
 - welche politischen Parteien bzw. welche diesen bekanntermaßen nahestehende Organisationen haben in den Jahren 1985 bis 1993 konkret welche Räumlichkeiten in welchen Objekten zu welchen Zwecken von der BUWOG gemietet oder aber unentgeltlich genutzt?
 - welche Gesamtfläche wurde dabei insgesamt vermietet bzw. genutzt?

- d. welche Einnahmen entstanden durch diese Vermietungen jeweils in den Jahren 1985 bis 1993?
30. Welcher prozentuelle Anteil (bzw. welcher absolute Betrag) der vorgeschriebenen Mieten war in den Jahren 1985 bis 1992 jeweils nicht einbringbar und welche Aufwendungen mußten in diesen Jahren für Prozeß- Anwalts- und Gerichtskosten getätigt werden?
Welche Rückstellung für Prozeß- Anwalts- und Gerichtskosten wurden in den Jahren 1985 bis 1992 jeweils bilanziert?
31. Werden bzw. wurden von der BUWOG Planungsarbeiten zur Errichtung von Wohnbauten öffentlich ausgeschrieben und wenn ja,
a. ab welcher Dimension eines Bauvorhabens werden die Planungsleistungen zur Errichtung von Wohnbauten von der BUWOG öffentlich ausgeschrieben?
b. welche Planungsarbeiten dieser Art wurden konkret in den letzten fünf Jahren von der BUWOG ausgeschrieben?
c. nach welchen Kriterien werden die Planungsleistungen zur Errichtung von Wohnbauten von der BUWOG vergeben?
d. welche Planer bzw. Planungsbüros erhielten in den letzten fünf Jahren für welche Projekte nach öffentlicher Ausschreibung der Planungsleistung den Zuschlag?
32. Welchen durchschnittlichen Anteil an der Bausumme haben bei der Errichtung von BUWOG-Wohnungen die Aufwendungen zur Errichtung von
a. Garagen und Abstellplätzen?
b. Freizeitanlagen (Spielplätzen, Sportanlagen, ...)?
c. anderen Gemeinschaftseinrichtungen?
33. Welchen durchschnittlichen Anteil an der Bausumme haben bei der Errichtung von BUWOG-Gebäuden die Aufwendungen für "künstlerische Ausgestaltung"?
34. Veranstaltet die BUWOG Architektenwettbewerbe und wenn ja,
in welchen konkreten Fällen war das der Fall und welche Mittel mußten in den Jahren 1985 bis 1992 dafür aufgewendet werden?
35. Wie lautet das Verhältnis zwischen Wohnungseigentum und Mietwohnungen bei den von der BUWOG verwalteten Wohnungen?
36. Begründung von Wohnungseigentum an BUWOG-Wohnungen:
a. Ist bei der BUWOG an die Privatisierung von Wohnungen nach dem BIG-Muster des Bundes, wie sie das Wirtschaftsministerium in einer Aussendung am 5. Mai 1992 gefordert hat, gedacht, bzw. wie weit sind diesbezügliche Bestrebungen bereits gediehen?
b. Unter welchen Bedingungen können Sie sich einen Verkauf von BUWOG-Wohnungen an die derzeitigen Mieter vorstellen?
c. Wann ist – den Änderungen im WGG durch das 3. WÄG entsprechend – mit dem Verkauf von BUWOG-Wohnungen zu marktgerechten Preisen zu rechnen?
d. Wurden bereits Wohnungen der BUWOG an die vormaligen Mieter verkauft und

wenn ja,

in welchem Ausmaß war dies in den Jahren 1985 bis 1992 der Fall?

37. In den Jahren 1980 bis 1992 war Dr. Holaubek gleichzeitig Geschäftsführer der BUWOG und Obmann des Österreichischen Verbandes Gemeinnütziger Bauvereinigungen (Revisionsverband).
 - a. Teilen Sie unsere Ansicht, daß es sich hiebei um einen Fall von massiver Interessenskollision handelte?
 - b. Erachten Sie es als notwendig, das in vielen Fällen als ineffizient erwiesene System der "Selbstkontrolle" durch ein geeigneteres zu ersetzen und wenn ja, haben Sie diesbezügliche Pläne, wenn ja, welche?
38. Gehören dem Revisionsverband (Österreichischer Verband Gemeinnütziger Bauvereinigungen) auch Angehörige des Bundesministeriums für Finanzen an?
39. Wie entwickelten sich die Beschäftigtenzahlen der BUWOG in den Jahren 1985 bis 1992?
 - a. geordnet nach Jahren und Bundesländern?
 - b. geordnet nach Verwendung (Baumanagement, Hausverwaltung, ...)?
40. In welcher Höhe bewegten sich in den Jahren 1985 bis 1993 die Bezüge des Geschäftsführers der BUWOG?
Entspricht es den Tatsachen, daß die Bezüge des Geschäftsführers z.B. im Jahre 1990 (inkl. des Dienstgeberbeitrages zur Soz.vers. etc.) fast ÖS 1.800.000,00 betragen?
41. In welcher Höhe bewegte sich der Verwaltungsaufwand der BUWOG in den Jahren 1985 bis 1992?
42. Welche "notwendigen Rationalisierungsmaßnahmen im eigenen Verwaltungsbereich" (lt. Geschäftsbericht) sind von der BUWOG in den letzten fünf Jahren ergriffen worden und welche Einsparungen konnten dadurch erzielt werden?
43. Wann wurde die BUWOG zuletzt vom Rechnungshof geprüft?
44. Werden Sie sich dafür einsetzen, daß es innerhalb der nächsten zwei Jahre zu einer Prüfung der BUWOG durch den Rechnungshof kommt?

Wien, am 12. November 1993