

II-10606 der Beilagen zu den Stenographischen Protokollen  
des Nationalrates XVIII. Gesetzgebungsperiode

Nr. 5181/J

A N F R A G E

1993 -07- 09

der Abgeordneten KR Schöll, Hochsteiner, Haller, Apfelbeck, Mag. Haupt und Kollegen

an den Herrn Bundesminister für wirtschaftliche Angelegenheiten  
betreffend

Gebarung der BUWOG

Im Laufe der letzten Jahre gerieten die "Gemeinnützigen Bauvereinigungen" durch Mißwirtschaft, durch sorglosen Umgang mit öffentlichen und privaten Geldern sowie durch partipolitisch motivierte Personalentscheidungen immer wieder in den Brennpunkt der öffentlichen Kritik.

Zahlreiche Bauskandale ließen das Vertrauen der Bevölkerung schrumpfen; die Diskussionen um die Milliardenrücklagen der Wohnbauvereinigungen, die, langfristig angelegt, dem Wohnbau entzogen wurden und die beharrliche Weigerung, diese Rücklagen umgehend aufzulösen, waren ebenfalls nicht dazu angetan, das Mißtrauen der Österreicherinnen und Österreicher zu zerstreuen.

Als Hauptursache dieser negativen Entwicklung erweist sich immer mehr die völlig unzureichende Kontrolle der "Gemeinnützigen Bauvereinigungen". Seit deren Bestehen kontrollieren sich diese nämlich durch den "Österreichischen Verband Gemeinnütziger Bauvereinigungen" (Revisionsverband) selbst.

Das Studium beispielsweise des Berichtes des Rechnungshofes "Rechnungshof ZI 0331/73-Pr/6/90 über Wahrnehmungen betreffend die Gebarung der Bundeshauptstadt Wien in den Jahren 1984 bis 1986 hinsichtlich der Teilgebiete der Wohnbauförderung und Behördenaufsicht nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz" oder aber der Studie der AK Wien, 1990, "Die gemeinnützige Wohnungswirtschaft" von Köpli, Leitsmüller, Wimmer bieten ein eindrucksvolles Bild der Ineffizienz der Selbstkontrolle.

Die BUWOG (Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft der Bundesbediensteten Ges.m.b.H) ist die größte Gemeinnützige Wohnbauvereinigung Österreichs.

Alleingesellschafter der BUWOG ist die Republik Österreich.

Angesichts der Tatsache, daß Herr Dr. Alfred Holaubek seit 1975 Geschäftsführer der BUWOG und seit dem Jahr 1980 gleichzeitig Obmann des Österreichischen Verbandes Gemeinnütziger Bauvereinigungen war und diese Doppelfunktion bis zum Mai 1992 behielt, sich also quasi selbst prüfte, scheint es erforderlich, der wirtschaftlichen Entwicklung der

BUWOG in den letzten Jahren bis zum heutigen Tag verstärkt Aufmerksamkeit zu widmen.

Aus den oben angeführten Grunden und um sich ein umfassendes Bild von der Gebarung der BUWOG machen zu können, richten die unterzeichneten Abgeordneten an den Herrn Bundesminister für wirtschaftliche Angelegenheiten folgende

### Anfrage

1. Uber 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 uber 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 Wohnbaufrderungsstellen 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 Hohe und zu welchen Konditionen?
6. Welche Kapitalkosten in welcher Hohe 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. Uber wie viele Wohnungen bzw. Wohnhausanlagen verfügt die BUWOG zur Zeit in

- welchen Bundesländern (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 abschbar – 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 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?
  22. Gibt es im Bereich der BUWOG leerstehende Wohnungen und wenn ja,
    - a. wieviele Wohnungen 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 werden Wohnungen der BUWOG 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 und in welchen Bundesländern ist (war) dies der Fall?
24. Sind in Wohnungen, deren Verwaltung der BUWOG obliegt bzw. die sich im Besitz der BUWOG befinden, Flüchtlinge oder Asylwerber untergebracht und wenn ja, in wievielen Wohnungen waren bzw. sind seit wann wie viele Flüchtlinge bzw. Asylwerber untergebracht?
25. 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"?
26. Wird von der BUWOG ausschließlich Wohnraum errichtet und wenn nein, welche anderen Bauleistungen wurden von der BUWOG in den Jahren 1985 bis 1993 erbracht?
27. 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?
28. 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 getätigert werden?
29. Werden bzw. wurden von der BUWOG Planungsarbeiten zur Errichtung von Wohnbauten öffentlich ausgeschrieben und wenn ja,
- ab welcher Dimension eines Bauvorhabens werden die Planungsleistungen zur Errichtung von Wohnbauten von der BUWOG öffentlich ausgeschrieben?
  - welche Planungsarbeiten dieser Art wurden konkret in den letzten fünf Jahren von der BUWOG ausgeschrieben?
  - nach welchen Kriterien werden die Planungsleistungen zur Errichtung von Wohnbauten von der BUWOG vergeben?
  - welche Planer bzw. Planungsbüros erhielten in den letzten fünf Jahren für welche Projekte nach öffentlicher Ausschreibung der Planungsleistung den Zuschlag?
30. Welchen durchschnittlichen Anteil an der Bausumme haben bei der Errichtung von BUWOG-Wohnungen die Aufwendungen zur Errichtung von
- Garagen und Abstellplätzen
  - Freizeitanlagen (Spielplätzen, Sportanlagen, ...)
31. Welchen durchschnittlichen Anteil an der Bausumme haben bei der Errichtung von BUWOG-Gebäuden die Aufwendungen für "künstlerische Ausgestaltung"?

32. 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?
33. Wie lautet das Verhältnis zwischen Wohnungseigentum und Mietwohnungen bei den von der BUWOG verwalteten Wohnungen?
34. Ist bei der BUWOG an die Privatisierung von Wohnungen nach dem BIG-Muster des Bundes, wie Sie es in einer Aussendung am 5. Mai 1992 gefordert haben, gedacht, bzw. wie weit sind diesbezügliche Bestrebungen bereits gediehen?
35. In Beantwortung eines Schreibens vom 9. Juli 1992 betreffen die Petition Nr. 48, "Verkauf von BUWOG-Mietwohnungen an die Mieter" erklärt das Finanzministerium am 20. Juli 1992:  
"Nach den derzeit geltenden gesetzlichen Bestimmungen unterliegen gemeinnützige Wohnbauträger den Preisregelungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes. Dies bedeutet, daß Verkäufe zu Marktpreisen nicht möglich sind, sondern der Verkaufspreis hinsichtlich des Gebäudewertes mit den seinerzeitigen Gestehungskosten limitiert ist und lediglich die Grundkosten einer Indexierung höchstens bis zum Verkehrswert unterzogen werden können. Ein Abverkauf zu Buchwerten würde einerseits zu einem Substanzverlust der BUWOG und andererseits zu einer ungerechtfertigten Bereicherung des Eigentumwerbers zu Lasten der ursprünglich eingesetzten öffentlichen Mittel führen. Bei in dieser Form eingeschränkten Verkaufserlösen kann zudem kein ausreichender Mittelrückfluß für Ersatzbaumaßnahmen erzielt werden".  
a. Wie beurteilen Sie die Ihrem Wunsche nach Verkauf von BUWOG-Wohnungen widersprechende Stellungnahme des Finanzministeriums?  
b. Haben Sie mit dem Herrn Finanzminister Gespräche zur Vereinheitlichung der Standpunkte in dieser Frage geführt und wenn ja, was haben diese Gespräche ergeben?  
c. Unter welchen Bedingungen können Sie sich einen Verkauf von BUWOG-Wohnungen an die derzeitigen Mieter vorstellen?  
d. Ist an eine Änderung der "derzeit geltenden gesetzlichen Bestimmungen" gedacht, so daß Verkäufe zu Marktpreisen möglich sein werden?  
e. Wurden bereits Wohnungen der BUWOG an die vormaligen Mieter verkauft?
36. Seit mehr als fünf Jahren wird über eine grundlegende Novellierung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG) verhandelt.  
Diese Novelle fordert der Verbandstag 1993 der Gemeinnützigen Wohnungswirtschaft vom Wirtschaftsministerium als unverzichtbare Voraussetzung für deren verstärktes Engagement im Rahmen der "Wohnbau-Offensiven".  
Was werden Sie unternehmen, um die diesbezüglichen Verhandlungen voranzutreiben?  
Wann wird es Ihrer Ansicht nach endlich zu einer parlamentarischen Behandlung und zu einer Beschußfassung in dieser Frage kommen?
37. In den Jahren 1980 bis 1992 war Dr. Holubek 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 wirtschaftliche Angelegenheiten 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?