

II-11534 der Beilagen zu den Stenographischen Protokollen  
des Nationalrates XVIII. Gesetzgebungsperiode

Nr. 5611 13

1993 -II- 12

A N F R A G E

der Abgeordneten KR Schöll, Hochsteiner, Mag. Haupt, Apfelbeck  
und Kollegen  
an den Herrn Bundesminister für Finanzen  
betreffend

Gebahrung der BUWOG

Im Laufe der letzten Jahre gerieten die "Gemeinnützigen Bauvereinigungen" durch Mißwirtschaft, durch sorglosen Umgang mit öffentlichen und privaten Geldern sowie durch parteipolitisch 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 Gebahrung 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 Köppl, 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 Gründen und um sich ein umfassendes Bild von der Gebahrung der

BUWOG machen zu können, richten die unterzeichneten Abgeordneten an den Herrn Bundesminister für Finanzen folgende

### 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 Gebietskörperschaftenin 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,
- a. in welchem Umfang (Angabe der Anzahl der Fälle und des entstandenen finanziellen Schadens) war dies der Fall und welcher Art waren die Mißbräuche?
- b. 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 wievielen 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,
- a. in welchem Ausmaß ist (war) dies der Fall?
- b. 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,
- a. in welchem Ausmaß ist (war) dies der Fall?
- b. 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?
- c. 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 hierbei 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 betrugen?
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?