

4160/J-BR/2024

Eingelangt am 28.02.2024

Dieser Text wurde elektronisch übermittelt. Abweichungen vom Original sind möglich.

ANFRAGE

des Bundesrates Andreas Arthur Spanring
an den Bundesminister für Finanzen
betreffend **Ominöse Post AG-Immobilienverkäufe**

Im Mai 2023 kritisierte ein Bericht des Bundesrechnungshofes Tätigkeiten der ÖBB sowie die Post AG, da der Erlös von Verkäufen aus Immobilien den Marktwert deutlich unterschritt und den aktuellen Immobilienpreisen nicht gerecht wurde. Zurückzuführen sei dies vor allem auf Direktverkäufe bzw. auf ein vielfach nicht stattgefundenes, transparentes und vorgesehenes Bieterverfahren. Die Anfrage betrifft Ihr Ministerium, da 21 der insgesamt 330 Immobilien der Post AG zugeschrieben werden können. Der Rechnungshof hielt fest:¹

Der RH erachtete die Regelung des Ablaufs der Bietverfahren in den Prozessen der ÖBB-Immobilien GmbH als nicht ausreichend, z.B. fehlte die Verpflichtung zur Protokollierung der Nachverhandlungen, um die Bietergleichbehandlung darlegen zu können. Auch war die Information über die Bietverfahren wenig transparent.

Dadurch waren die Vorgaben der Bekanntmachung der Europäischen Kommission aus Sicht des RH nicht ausreichend abgebildet. Der RH erachtete eine klare Festlegung des Verkaufsverfahrens und der Anzahl der Bieterrunden sowie die ordnungsgemäße Information an alle Bieter (Interessenten) im Sinne der Transparenz als erforderlich.

Medien berichteten darüber wie folgt:

Rund die Hälfte der 309 Verkäufe der ÖBB-Immobilien GmbH und rund ein Viertel der 21 Verkäufe der Post AG wurden direkt durchgeführt. "Damit ließen die beiden Infrastrukturunternehmen erhebliches Erlöspotenzial liegen", meint der Rechnungshof. Denn die Verkehrswertgutachten seien deutlich unter dem möglichen Marktpreis gelegen, "die erzielten Preise bei öffentlicher Interessentensuche sind ein Beleg dafür. (Kurier 12.5.2023)²

Der Rechnungshof kritisiert auch, dass in Bieterverfahren der ÖBB-Immobilien teilweise der Ablauf der Verkaufsverfahren nicht im Vorhinein festgelegt war.

¹ http://www.rechnungshof.gv.at/rh/home/home/2023_14_Compliance.pdf

² <https://kurier.at/wirtschaft/immo-verkaeufe-kritik-an-oebb-und-post/402446973>

Damit hätten manche Bieter nicht das mögliche Höchstgebot gelegt, auch das habe höhere Preise verhindert.“ (Der Standard 12.6.2023)³

Laut den Salzburger Nachrichten wurde beispielsweise ein Haus mit 2.825m² Grund um 145.000 Euro angeboten sowie ein ehemaliges Werksleiterhaus samt Garage mit 3.678m² für 160.000 Euro.⁴

Das Fachmagazin Schienenverkehr aktuell berichtet wie ersichtlich über diesen Vorfall:

Der Bundesrechnungshof kritisiert in seinem am 12. Mai 2023 veröffentlichten Bericht „Compliance - Korruptionsprävention bei Immobilientransaktionen: ÖBB-Immobilien-management GmbH und Österreichische Post AG“ die beiden genannten Unternehmen, weil sie nicht sämtliche Immobilienverkäufe öffentlich ausgeschrieben haben. Mit einem wettbewerblichen, transparenten, diskriminierungs- und bedingungsfreien Bieterverfahren hätte vor allem die ÖBB-Tochter deutlich mehr Erlös erzielen können, meinen die Prüfer. Rund die Hälfte der untersuchten 309 Verkäufe wurden direkt durchgeführt. Die Mehrerlöse nach öffentlichen Interessentensuchen lagen im Vergleich zum Gutachtenswert bei durchschnittlich 64 Prozent, bei Direktverkäufen hingegen bei durchschnittlich nur 2,51 Prozent. Der Rechnungshof kritisiert auch, dass in Bieterverfahren der ÖBB-Immobilien teilweise der Ablauf der Verkaufsverfahren, unter anderem hinsichtlich der Anzahl Bieterrunden, nicht im Vorhinein festgelegt war. Dadurch hätten manche Bieter nicht das mögliche Höchstgebot gelegt. (Schienenverkehr aktuell 7/2023)

Im Fall der Post AG hält „Der Standard“ fest:⁵

Bei der Post hebt der Rechnungshof den Verkauf von Luxusimmobilien in der Neutorgasse in Graz zu Fixpreisen hervor, der einen höheren Erlös hätte bringen können. Eine der Wohnungen mit einem Verkaufswert von rund vier Millionen Euro sei an ein Unternehmen verkauft worden, das in der Offshore-Leaks-Database aufscheint, einer Datenbank des Internationalen Konsortiums von Investigativjournalisten (ICIJ) über Firmen in sogenannten Steuerparadiesen, vermerkt der Rechnungshof.

In diesem Zusammenhang richtet der unterfertigte Bundesrat an den Bundesminister für Finanzen folgende

Anfrage

1. Warum wurden diese Immobilien verkauft?
2. Wer hat den Verkauf der Immobilien veranlasst?
3. In welchem Gremium wurde der Verkauf beschlossen?

³ <https://www.derstandard.at/story/2000146374830/rechnungshof-kritisiert-immobilienverkaeufe-von-oebb-und-post>

⁴ <https://www.sn.at/salzburg/chronik/wohnhaus-2800-qm-grund-145000-euro-die-oebb-verkaufen-immobilien-in-salzburg-87733573>

⁵ <https://www.derstandard.at/story/2000146374830/rechnungshof-kritisiert-immobilienverkaeufe-von-oebb-und-post>

4. Inwiefern standen die Post AG Immobilien in Zusammenhang mit jenen der ÖBB?
5. Wann wurde der Verkauf beschlossen (Datum)?
6. Um welche Immobilien bzw. konkrete Liegenschaften handelte es sich bei den von „Schienenverkehr aktuell“ angesprochenen Immobilienverkäufen und in welchen Bundesländern und Gemeinden waren diese?
7. Waren diese Immobilien privat oder gewerblich?
 - a. Wie hoch war der Anteil an privaten Immobilien?
8. Wer wurde über die Immobilienverkäufe im Vorhinein informiert?
9. Besteht die Möglichkeit, dass hier amtsmissbräuchlich gehandelt wurde?
10. Wann wurde Ihr Ministerium über die Verkäufe in Kenntnis gesetzt?
11. Wurden die direkt vergebenen Immobilien öffentlich und leicht zugänglich inseriert?
12. Wo wurden diese Inserate publiziert?
13. Wie hoch war der Prozentsatz der direkt verkauften Objekte?
14. Anhand welcher Kriterien wurde entschieden, ob ein Objekt direkt verkauft oder in einem Bieterverfahren veräußert wird?
15. Gab es Käufer, die mehrere Immobilien erworben haben?
 - a. Wenn ja, waren diese natürliche Personen?
16. Bei natürlichen Personen, waren unter den Käufern Mitarbeiter einer Mutter- oder Tochterfirma?
 - a. Wenn ja, in welcher Position?
17. Wurden auch die Post AG Immobilien sowie jene der ÖBB einerseits direkt und andererseits über ein Bieterverfahren verkauft?
 - a. Wenn ja, warum wurde nur ein Teil der Immobilien über ein Bieterverfahren veräußert?
 - b. Wenn ja, wie unterscheiden sich jene Immobilien, die in der Direktvergabe verkauft wurden in der Art zu jenen die im Bieterverfahren verkauft wurden?
18. Waren Sie in Kenntnis, dass die Anzahl der Bieterrunden nicht im Vorhinein festgelegt war, um so höhere Höchstgebote erzielen zu können?
 - a. Wenn nein, wer hat dies entschieden?
19. Gab es einen Zeitdruck im Hinblick auf den Abschuss der Verkäufe?
 - a. Wenn ja, warum?
20. Warum war man nicht einem maximalen Erlös durch eine breite Ausschreibung interessiert?
21. Durch wen wurde die Verkaufsabwicklung im allfälligen Bieterverfahren durchgeführt?
22. Welcher Erlös wurde bei den genannten Verkäufen erzielt?
 - a. Wie hoch war der Erlös der direkten Verkäufe absolut?
 - b. Wie hoch war der Erlös der allfällig versteigerten Objekte absolut?
23. Wofür wurde der Erlös verwendet?