

II-5962 der Beilagen zu den Stenographischen Protokollen
des Nationalrates XVIII. Gesetzgebungsperiode

ORIGINAL A n t r a g

No.337/A
Präs.: 13. MAI 1992
.....

der Abgeordneten Dr. Keimel, Eder
und Kollegen

betreffend ein Bundesgesetz über die Errichtung einer
Bundesimmobilien Gesellschaft mit beschränkter Haftung und
die Verfügung über bundeseigene Liegenschaften
einschließlich Mietwohngebäuden (BIG-Gesetz).

Der Nationalrat wolle beschließen:

Bundesgesetz über die Errichtung einer Bundesimmobilien
Gesm.b.H. und die Verfügung über bundeseigene Liegenschaften
einschließlich Mietwohngebäuden (BIG-Gesetz).

Der Nationalrat hat beschlossen:

Bundesgesetz über die Errichtung einer Bundesimmobilien
Gesm.b.H. und die Verfügung über bundeseigene Liegenschaften
einschließlich Mietwohngebäuden (BIG-Gesetz).

§ 1 (1) Der Bundesminister für wirtschaftliche Angelegenheiten ist ermächtigt, eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung (im folgenden Gesellschaft genannt) mit dem Sitz in Wien zu gründen, insbesondere um die Bau- und Liegenschaftsverwaltung des Bundes durch die Einräumung der Rechtsstellung eines Bestandgebers für diese Gesellschaft und die Nutzung sowie die Verwertung der ihr übertragenen bundeseigenen Liegenschaften oder von ihr erworbenen Liegenschaften an die Gegebenheiten der Privatwirtschaft anzugleichen. Diese Gesellschaft trägt die Firmenbezeichnung "Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H.", deren Anteile dem Bund zu 100 % vorbehalten sind. Gesellschaften an denen die Gesellschaft Anteilsrechte besitzt, können mehrheitlich auch im Fremdeigentum stehen.

(2) Die Bestimmungen des Gesetzes über Gesellschaften mit beschränkter Haftung, BGBl.Nr. 58/1906, in der jeweils geltenden Fassung, sind für diese Gesellschaft anzuwenden. Der Bundesminister für wirtschaftliche Angelegenheiten hat die Verwaltung der Anteilsrechte für den Bund wahrzunehmen.

§ 2 (1) Als Unternehmensgegenstand der Gesellschaft ist im Gesellschaftsvertrag insbesondere der Erwerb, die Nutzung, die Verwaltung und die Veräußerung von Liegenschaften, die Errichtung und Erhaltung von Bauten unter besonderer Berücksichtigung der öffentlichen Zwecke des Bundes sowie die Gründung von Gesellschaften, auch zum Erwerb bundeseigener Mietwohngebäude und deren Verwertung vorrangig durch Verkauf der Wohnungen an die jeweiligen Mieter zum Verkehrswert, vorzusehen.

(2) Die Gesellschaft tritt mit dem Zeitpunkt des obligatorischen Rechtserwerbes von Eigentum oder von dinglichen Nutzungsrechten an bundeseigenen Liegenschaften von Gesetzes wegen in alle die Liegenschaften betreffenden Rechtsverhältnisse des Bundes mit Dritten ein, ohne daß es hiezuhilfen deren Zustimmung bedürfte. Der Bund haftet für die bis zu diesem Zeitpunkt von ihm eingegangenen Verpflichtungen gemäß § 1356 ABGB. Dies gilt auch für Gesellschaften, die mittelbar oder unmittelbar im Alleineigentum der Gesellschaft stehen.

(3) Bei Gründung der Gesellschaft ist eine Kapitaleinlage in Höhe von maximal 50 Millionen öS zu leisten.

(4) Der Bundesminister für wirtschaftliche Angelegenheiten hat einen beeideten Wirtschaftsprüfer als Gründungsprüfer zu bestellen.

§ 3 (1) Der Bundesminister für Finanzen hat im Einvernehmen mit dem Bundesminister für wirtschaftliche Angelegenheiten der Gesellschaft das Recht der Fruchtnießung (§§ 509 ff ABGB) an den in der Anlage A angeführten bundeseigenen Liegenschaften entgeltlich oder im Wege der Sacheinlage zu übertragen.

(2) Die Gesellschaft ist berechtigt, dem Bund für Liegenschaften, an denen sie das Recht der Fruchtnießung erworben hat, Angebote auf Erwerb des Eigentums, des Baurechtes oder ähnlicher dinglicher und sonstiger Rechte zu stellen. Das angebotene Entgelt ist auf Grund eines Gutachtens des Bundesministeriums für Finanzen zu bemessen. Der Bundesminister für Finanzen ist ermächtigt, solche Angebote anzunehmen und die entsprechenden Verfügungen zu treffen. Die Ablehnung eines Angebotes ist gegenüber der Gesellschaft zu begründen.

(3) Die Gesellschaft kann Anbote auf Übertragung weiterer Liegenschaften des Bundes stellen. Solche Anbote sind der Bundesregierung zur Kenntnis zu bringen. Die Ablehnung ist gegenüber der Gesellschaft zu begründen.

(4) Der Bundesminister für Finanzen hat im Einvernehmen mit dem Bundesminister für wirtschaftliche Angelegenheiten die in der Anlage B angeführten Bundesmietwohngebäude und Wohnungen einer im Alleineigentum der Gesellschaft stehenden Gesellschaft zum Preis von 600 Millionen öS zu verkaufen. Der Kaufpreis ist nach Maßgabe der erzielten Weiterveräußerungserlöse in variablen Teilbeträgen fällig zu stellen. Mehrerlöse sind zur Verzinsung des gestundeten Kaufpreises zu verwenden. Die Weiterveräußerung hat mindestens zum Verkehrswert zu erfolgen.

§ 4 Schriften und Amtshandlungen, die mit den Vorgängen gemäß § 1 bis 3 zusammenhängen, sind von allen bundesrechtlich geregelten Steuern und sonstigen öffentlichen Abgaben sowie von den Gebühren im Sinne des Gerichtsgebühren- und Justizverwaltungsgebührengesetz, BGBl.Nr. 501/1984, befreit. Der Verkauf oder die Einbringung unbeweglicher Sachen des Bundes als Sacheinlage an bzw. in die Gesellschaft oder Gesellschaften, die im mittelbaren oder unmittelbaren Alleineigentum der Gesellschaften stehen, sind von der Grunderwerbssteuer befreit. Dies gilt auch für derartige Übertragungen zwischen der Gesellschaft und in ihrem mittelbaren oder unmittelbaren Alleineigentum stehende Gesellschaften.

§ 5 (1) Soweit die der Gesellschaft ins Eigentum oder zur Nutzung übertragenen bundeseigenen Liegenschaften für Zwecke des Bundes genutzt werden, entstehen mit dem Tag des Rechtserwerbs gemäß § 2 Abs.(2) zwischen der Gesellschaft oder Gesellschaften, die in deren mittelbarem oder unmittelbarem Alleineigentum stehen, und dem Bund als Träger von Privatrechten, vertreten durch das jeweils zuständige haushaltsleitende Organ (§ 5 Abs. (1) Bundeshaushaltsgesetz) jeweils kraft Gesetzes Mietverhältnisse.

(2) Der Bundesminister für Finanzen hat bis zu einer rechtsgeschäftlichen Festlegung der Mietverhältnisse für die im Abs.(1) angeführten Mietverhältnisse nach Maßgabe von Lage, Nutzung, Alter und Zustand der Bauten Hauptmietzinse bezogen auf Flächeneinheiten festzulegen. Bei dieser Festsetzung ist auf langfristige Kostendeckung für den Vermieter einschließlich einer dem eingesetzten Kapital angemessenen Rendite Bedacht zu nehmen.

(3) Für Räume in den im Abs. (1) angeführten Gebäuden, die von Rechtsträgern benutzt werden, deren Bedarf nach den Rechtsvorschriften des Wirkungsbereiches eines im Abs. (1) angeführten haushaltsleitenden Organes einem eigenen Bedarf gleichzuhalten ist, gelten die Bestimmungen der Abs.(1) und (2) sinngemäß.

§ 6 (1) Bis spätestens zum Zeitpunkt der Gründung der in § 1 genannten Gesellschaft ist die organisatorische Einrichtung in

Wien (Bundesgebäudeverwaltung - Bundesbaudirektion Wien) auf Grundlage einer nach § 4 Abs (4) des Bundeshaushaltsgesetzes erlassenen Verordnung zur entgeltlichen Leistungserbringung zu berechtigen.

(2) Für Verträge über Leistungen dieser organisatorischen Einrichtung bei der Bau- und Liegenschaftsverwaltung (insbesondere betreffend Leistungen und Lieferungen materieller und immaterieller Art im Zusammenhang mit der Planung, Errichtung und Erhaltung von Bauten und Liegenschaften und ihren Einrichtungen sowie deren Koordination, Überwachung, Abnahme, Abrechnung, Bestandswartung und Hausverwaltung, dies alles im Rahmen vereinbarter Termin- und Kostenpläne) besteht zwischen der organisatorischen Einrichtung und der Gesellschaft, jenen Gesellschaften, die im mittelbaren oder unmittelbaren Mehrheitseigentum der Gesellschaft stehen, sowie dem jeweiligen Mieter im Sinne des § 5 Abs.(1) und (3) bezüglich der Mietgegenstände auf den Liegenschaften in Wien gemäß Anlage A und B sowie § 3 Abs. (3) eine Verpflichtung zur Eingehung von Leistungsbeziehungen für 5 Jahre ab dem im § 2 Abs. (2) für die jeweilige Liegenschaft festgelegten Zeitpunkt. Diese Verpflichtung gilt für weitere Liegenschaften des Bundes in Wien, die der Gesellschaft beziehungsweise jenen Gesellschaften die im unmittelbaren oder mittelbaren Mehrheitseigentum der Gesellschaft stehen, übertragen werden.

(3) Dieser Zeitraum kann durch Verordnung des Bundesministers für wirtschaftliche Angelegenheiten im Einvernehmen mit dem Bundesminister für Finanzen und dem Bundesminister, der für die Einmietung auf der jeweiligen Liegenschaft gemäß § 5 Abs.(1) und (3) zuständig ist, verlängert werden.

(4) Nach Ablauf der gemäß Abs.(2) bestehenden Verpflichtung ist die organisatorische Einrichtung gemäß Abs. (1) in jedem Fall von der Gesellschaft oder von Gesellschaften, die im mittelbaren oder unmittelbaren Mehrheitseigentum der Gesellschaft stehen, und vom jeweiligen Mieter im Sinne des § 5 Abs.(1) und (3) zur Anbotslegung aufzufordern, wobei deren Angebote in die engste Wahl einzubeziehen sind. Diese Verpflichtung sowie die Verpflichtung

gemäß Abs. (2) ist im Einzelfall auf Verlangen der organisatorischen Einrichtung gemäß Abs. (1) zu lösen.

(5) Bei der Angebotserstellung und Leistungserbringung ist die organisatorische Einrichtung gemäß Abs.(1) unbeschadet gesetzlicher Verpflichtungen nur an die Bedingungen des jeweiligen Auftraggebers gebunden.

(6) Innerhalb eines Zeitraumes von 5 Jahren ab dem Zeitpunkt ihrer Errichtung durch eine Verordnung gemäß Abs. (1) muß die organisatorische Einrichtung gemäß Abs. (1) die zur Durchführung ihrer Aufgaben nach der Gewerbeordnung 1973, BGBl.Nr. 50 und dem Ziviltechnikergesetz BGBl.Nr. 146/1957, jeweils in der geltenden Fassung, erforderlichen Befähigungen, Berechtigungen und Nachweise nicht erbringen.

§ 7 Zu den Aufgaben des staatlichen Hochbaues gem. Abschnitt C Z 21 des Teiles 2 der Anlage zu § 2 des Bundesministeriengesetz 1986 i.d.F. BGBl.Nr. 78/1987 gehört, unbeschadet der Bestimmungen dieses Bundesgesetzes, insbesondere:

- a) Koordination der hochbaulichen Bedarfs- und Beschaffungsplanung (Standorte, Objekte, Nutzungen, Ausstattung, Kostenrahmen) auf Basis der mittel- und langfristigen Ziel- und Infrastrukturplanungen der Ressorts.
- b) Erarbeitung von bauwirtschaftlichen Prioritäten und Investitionsplänen für die Erhaltung bzw. den Ausbau jener bundeseigenen Liegenschaften, die nicht der Gesellschaft oder deren Tochtergesellschaften übertragen wurde.
- c) Erarbeitung technischer und technisch-wirtschaftlicher Leitlinien.
- d) Koordinierte Begutachtung von Projekten zur Wahrung bundeseinheitlicher Standards der Raumerfordernisse, der Umweltgerechtigkeit (Schadstoffbelastung, Energieeinsparung) sowie der architektonischen und funktionellen Gestaltung; dies im Rahmen des jeweiligen Termin- und Kostenplanes.

§ 8 Die Gesellschaft sowie die Gesellschaften, die mittelbar oder unmittelbar im Mehrheitseigentum der Gesellschaft stehen, können sich von der Finanzprokurator gemäß dem Prokuratorgesetz, StGBI.

Nr. 172/45, unbeschadet der Rechte und Pflichten der Gesellschaftsorgane rechtlich beraten und vertreten lassen.

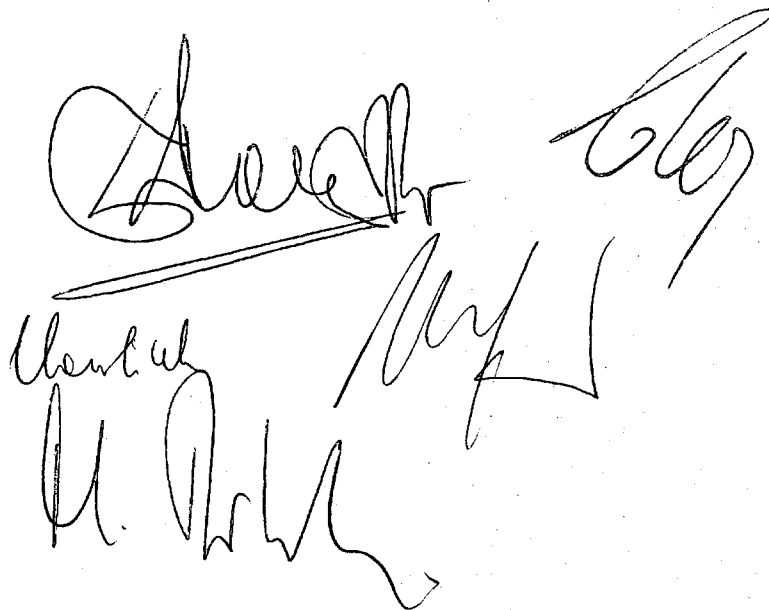
§ 9 Der Bundesminister für Finanzen ist ermächtigt, für die sich aus der Durchführung dieses Bundesgesetzes im Jahre 1992 ergebenden Ausgaben, insbesondere hinsichtlich der Kapitaleinlage des Bundes, die beim Voranschlagsatz 1/63013 zur Verfügung stehenden Mittel um einen Höchstbetrag von 50 Millionen öS zu erhöhen, wenn die Bedeckung durch Ausgabeneinsparungen bei den Ausgabenansätzen 1/64753 (max.10 Mio. öS), bei 1/64723 (max. 20 Mio. öS) und 1/64713 (max. 20 Mio. öS) sichergestellt werden können.

§ 10 Verfügungen über Bundesvermögen nach diesem Bundesgesetz unterliegen nicht den Bestimmungen des Bundesgesetzes vom 25.7.1956, BGBl.Nr. 165/56 (1. Staatsvertragsdurchführungsgesetz)

§ 11 Mit der Vollziehung ist hinsichtlich

1. des § 3 Abs. (1) und (4), § 6 Abs. (3) der Bundesminister für Finanzen im Einvernehmen mit dem Bundesminister für wirtschaftliche Angelegenheiten.

2. der § 3 Abs. (2) und (3), § 4, § 5 Abs. (2), § 8, § 9 und § 10 der Bundesminister für Finanzen und im übrigen der Bundesminister für wirtschaftliche Angelegenheiten betraut.



=====
A N L A G E **A**
=====

KG.NR.	KATASTRALGEMEINDE	EZ	ANMERKUNG
01004	Innere Stadt	33	
		37	
		82	
		174	
		219	
		292	
		498	
		526	
		879	
		1053	
		1060	
		1076	
		1098	
		1114	
		1147	
		1269	
		1340	
1544			
1733			
01657	Leopoldstadt	260	
		954	
		956	
		958	
		1928	
		2222	
		2284	
		2312	
		2314	
		2316	
		3991	
		5342	
		5724	
5838			
5866			

KG.NR.	KATASTRALGEMEINDE	EZ	ANMERKUNG
01657	Leopoldstadt	5916	
01006	Landstraße	54	
		59	
		65	
		215	
		904	
		1138	
		1216	
		1246	
		1307	
		1313	
		1364	
		1643	
		1661	
		1702	
		1894	
		1922	
		2481	
		3224	
		3576	
		3580	
		3581	
		3582	
		3583	
		3584	
		3585	
		3586	
		3587	
		3588	
		3589	
		3590	
		3591	
		3592	
		3593	

KG.NR.	KATASTRALGEMEINDE	EZ	ANMERKUNG
01006	Landstraße	3594	
		3595	
		3596	
		3597	
		3598	
		3599	
		3600	
		3601	
		3602	
		3603	
		3604	
		3605	
		3606	
		3607	
		3608	
		3609	
		3610	
		3611	
		3612	
		3613	
		3614	
		3615	
		3616	
		3617	
		3618	
		3619	
		3620	
		3621	
		3622	
		3623	
		3624	
		3625	
		3626	
		3627	
		3628	

KG.NR.	KATASTRALGEMEINDE	EZ	ANMERKUNG
01006	Landstraße	3629	
		3630	
		3631	
		3632	
		3633	
		3634	
		3635	
		3636	
		3637	
		3638	
		3639	
		3640	
		3641	
		3642	
		3643	
		3644	
		3645	
		3646	
		3647	
		3648	
		3649	
		3650	
		3651	
		3652	
		3653	
		3654	
		3655	
		3656	
		3657	
		3658	
		3659	
		3660	
		3661	
		3662	
		3931	

KG.NR.	KATASTRALGEMEINDE	EZ	ANMERKUNG
01006	Landstraße	4056	
		4059	
		4061	
		4070	
01011	Wieden	7	
		206	
		211	
		212	
		321	
		329	
		330	
		588	
		597	
		667	
		793	
		899	
		901	
		1196	
1377			
01008	Margarethen	1080	
		1298	
		1302	
		1312	
		1563	
		1892	
		1898	
		1899	
01009	Mariahilf	119	
		120	
		212	

KG.NR.	KATASTRALGEMEINDE	EZ	ANMERKUNG
01009	Mariahilf	878 1408	
01010	Neubau	857 1453 1485	
01005	Josefstadt	4 386 1028	
01002	Alsergrund	123 181 482 552 843 864 908 911 913 1048 1052 1053 1091 1092 1097 1104 1110 1111 1168 1190 1237 1799 1906 2122	

KG.NR.	KATASTRALGEMEINDE	EZ	ANMERKUNG
01101	Favoriten	163	
		410	
		411	
		926	
		1184	
		3268	
		3277	
01102	Inzersdorf Stadt	136	
		137	
		631	
		744	
		747	
		1390	
		1560	
		1591	
		2109	
2291			
01107	Simmering	2177	
		2642	
01301	Altmannsdorf	46	
		877	
		1061	
01305	Meidling	857	
		991	
		2383	
01305	Meidling		Grdst. 735 lt. Teilungsplan GZ 2402 f/82 vom 2.9.1982 mit den violetten Änderungen vom 3.5.1983 des Ing.Konsulenten für Vermes- sungswesen Dipl.Ing. Josef ANGST

KG.NR.	KATASTRALGEMEINDE	EZ	ANMERKUNG
01213	Speising	177 393 477	
01215	Unter St. Veit	151 336 343 612	
01209	Ober St. Veit	1466	
01214	Unterbaumgarten	523	
01202	Breitensee	11	
01210	Penzing	1	
01302	Fünfhaus	302 738 1495 1522	
01307	Sechshaus	294 350	
01306	Rudolfsheim	68 69 70 71 265	
01405	Ottakring	1496 1980 2981 2996	

KG.NR.	KATASTRALGEMEINDE	EZ	ANMERKUNG
01402	Hernals	56	
		57	
		476	
		1408	
		1409	
		1783	
		1868	
		2237	
01514	Währing	23	
		247	
		273	
		329	
		2069	
		2363	
		2464	
01502	Grinzing	558	
		1128	
01508	Oberdöbling	236	
		305	
		790	
		1397	
		1403	
		1588	
2211			
01503	Heiligenstadt	495	
01620	Brigittenau	4125	
		4254	
		4992	
		5747	

KG.NR.	KATASTRALGEMEINDE	EZ	ANMERKUNG
01613	Leopoldau	133 557 3812	
01605	Floridsdorf	298 366	
01603	Donaufeld	1222	
01606	Großjedlersdorf I	51 294 1106 1215 1529 2455 2491 2516 4111	
01609	Jedlesee	158 656 674	
01617	Strebersdorf	740	
01660	Kagran	109 217 408 462 465 868 1048 1074 1142 2311	

KG.NR.	KATASTRALGEMEINDE	EZ	ANMERKUNG
01660	Kagran	2544 2733 2754 2781 3434 3576	75/100 Anteile
01651	Aspern	582	
01658	Hirschstetten	919	
01654	EBling	259 4319	
01802	Erlaa	151 901	
01803	Inzersdorf	3781	
01806	Mauer	1178	69/100 Anteile
56537	Salzburg	89 90 91 123 177 184 185 187	
63103	Geidorf	860	nur Gst. 2376/2
81113	Innsbruck	84	

=====
A N L A G E B
=====

Bundesland: KÄRNTEN

9010 Klagenfurt, Beethovenstr. 42
9010 Klagenfurt, Eckeng. 5
9010 Klagenfurt, Eckeng. 7
9010 Klagenfurt, Eckeng. 9
9010 Klagenfurt, Eckeng. 11
9010 Klagenfurt, Eckeng. 13
9010 Klagenfurt, Eckeng. 15
9010 Klagenfurt, Grillenweg 12
9010 Klagenfurt, Grillenweg 14
9010 Klagenfurt, Grillenweg 16
9010 Klagenfurt, Grillenweg 18
9010 Klagenfurt, Grillenweg 20
9010 Klagenfurt, Grillenweg 22
9010 Klagenfurt, Grillenweg 24
9010 Klagenfurt, Grillenweg 26
9010 Klagenfurt, Kinkstr. 13
9010 Klagenfurt, Koschatstr. 53
9020 Klagenfurt, Prinzhoferstr. 4
9010 Klagenfurt, Radetzkyst. 22
9010 Klagenfurt, Richard Wagner-Str. 17
9010 Klagenfurt, Richard Wagner-Str. 19
9010 Klagenfurt, Richard Wagner-Str. 21
9010 Klagenfurt, Richard Wagner-Str. 23
9010 Klagenfurt, Richard Wagner-Str. 25
9010 Klagenfurt, Richard Wagner-Str. 27
9010 Klagenfurt, Sportstr. 2
9010 Klagenfurt, Sportstr. 4
9010 Klagenfurt, Sportstr. 6
9010 Klagenfurt, Sportstr. 8
9010 Klagenfurt, Sportstr. 10

Bundesland: KÄRNTEN

9010 Klagenfurt, Sterneckstr. 69

9010 Klagenfurt, Sterneckstr. 71

9010 Klagenfurt, Sterneckstr. 73

9010 Klagenfurt, Strutzmannstr. 7

9010 Klagenfurt, Strutzmannstr. 9

9010 Klagenfurt, Strutzmannstr. 11

9010 Klagenfurt, Strutzmannstr. 13

9010 Klagenfurt, Tarviser Str. 166

9010 Klagenfurt, Tarviser Str. 172

9010 Klagenfurt, Viktoriaweg 19

9010 Klagenfurt, Viktoriaweg 21

9010 Klagenfurt, Viktoriaweg 23

9010 Klagenfurt, Viktoriaweg 25

9800 Spittal an der Drau, Rizzistr. 3

Bundesland: NIEDERÖSTERREICH

3300 Amstetten, Hubertusstr. 9
3300 Amstetten, Hubertusstr. 11
3300 Amstetten, Hubertusstr. 13
2500 Baden, Habsburgerstr. 82
2500 Baden, Habsburgerstr. 84
2500 Baden, Habsburgerstr. 86
2602 Blumau-Neurißhof, Denkmalpl. 3
2602 Blumau-Neurißhof, Denkmalpl. 4
2602 Blumau-Neurißhof, Feuerwehrstr. 2
2602 Blumau-Neurißhof, Feuerwehrstr. 6
2602 Blumau-Neurißhof, Hauptallee 3
2602 Blumau-Neurißhof, Hauptallee 4
2602 Blumau-Neurißhof, Hauptallee 8
2602 Blumau-Neurißhof, Hauptallee 9
2602 Blumau-Neurißhof, Hauptstr. 2
2602 Blumau-Neurißhof, Hauptstr. 4
2602 Blumau-Neurißhof, Hauptstr. 5
2602 Blumau-Neurißhof, Hauptstr. 6
2602 Blumau-Neurißhof, Hauptstr. 7
2602 Blumau-Neurißhof, Hauptstr. 8
2602 Blumau-Neurißhof, Heideg. 3a/b
2602 Blumau-Neurißhof, Heideg. 5a/b
2602 Blumau-Neurißhof, Heideg. 7a/b
2602 Blumau-Neurißhof, Josef Holzinger-Str. 3
2602 Blumau-Neurißhof, Kasernstr. 1
2602 Blumau-Neurißhof, Kasernstr. 3
2602 Blumau-Neurißhof, Kasinostr. 1
2602 Blumau-Neurißhof, Kasinostr. 4
2602 Blumau-Neurißhof, Kasinostr. 5
2602 Blumau-Neurißhof, Kasinostr. 6

Bundesland: NIEDERÖSTERREICH

2602 Blumau-Neurißhof, Kasinostr. 8
2602 Blumau-Neurißhof, Kasinostr. 10
2602 Blumau-Neurißhof, Kasinostr. 12
2602 Blumau-Neurißhof, Koloniestr. 1
2602 Blumau-Neurißhof, Koloniestr. 2
2602 Blumau-Neurißhof, Koloniestr. 3
2602 Blumau-Neurißhof, Koloniestr. 4
2602 Blumau-Neurißhof, Koloniestr. 5
2602 Blumau-Neurißhof, Koloniestr. 6
2602 Blumau-Neurißhof, Koloniestr. 7
2602 Blumau-Neurißhof, Koloniestr. 8
2602 Blumau-Neurißhof, Koloniestr. 9
2602 Blumau-Neurißhof, Koloniestr. 10
2602 Blumau-Neurißhof, Koloniestr. 11
2602 Blumau-Neurißhof, Marodenhausstr. 1
2602 Blumau-Neurißhof, Marodenhausstr. 3
2602 Blumau-Neurißhof, Marodenhausstr. 5
2602 Blumau-Neurißhof, Marodenhausstr. 6
2602 Blumau-Neurißhof, Sollenauer Str. 6a/b
2602 Blumau-Neurißhof, Sollenauer Str. 8a/b
2602 Blumau-Neurißhof, Sollenauer Str. 10a/b
2602 Blumau-Neurißhof, Sollenauer Str. 12a/b
2602 Blumau-Neurißhof, Sollenauer Str. 14a/b
2602 Blumau-Neurißhof, Sollenauer Str. 16a/b
2602 Blumau-Neurißhof, Sollenauer Str. 18a/b
2602 Blumau-Neurißhof, Sollenauer Str. 20a/b
2602 Blumau-Neurißhof, Teesdorfer Str. 2
2602 Blumau-Neurißhof, Teesdorfer Str. 4
2602 Blumau-Neurißhof, Teesdorfer Str. 5
2602 Blumau-Neurißhof, Teesdorfer Str. 6

Bundesland: NIEDERÖSTERREICH

2602 Blumau-Neurißhof, Teesdorfer Str. 7
2602 Blumau-Neurißhof, Teesdorfer Str. 8
2602 Blumau-Neurißhof, Teesdorfer Str. 9
2602 Blumau-Neurißhof, Teesdorfer Str. 11
2602 Blumau-Neurißhof, Weingartenstr. 1
2602 Blumau-Neurißhof, Weingartenstr. 3
2602 Blumau-Neurißhof, Werkstr. 6a/6b
2602 Blumau-Neurißhof, Wiesenhausstr. 1
2602 Blumau-Neurißhof, Wiesenhausstr. 3
2325 Himberg, Erberpromenade 13a
2100 Korneuburg, Gärtnerg. 4
2100 Korneuburg, Ungerwegg. 16
2100 Korneuburg, Ungerwegg. 18
2100 Korneuburg, Ungerwegg. 19
2100 Korneuburg, Ungerwegg. 20
2100 Korneuburg, Ungerwegg. 21
2100 Korneuburg, Ungerwegg. 23
2100 Korneuburg, Ungerwegg. 25
3500 Krems an der Donau, Alauntalstr. 14
3500 Krems an der Donau, Alauntalstr. 18
3500 Krems an der Donau, Hafenstr. 10
3500 Krems an der Donau, Hafenstr. 12
3500 Krems an der Donau, Hafenstr. 14
3500 Krems an der Donau, Hafenstr. 16
3500 Krems an der Donau, Mitterweg 51
3500 Krems an der Donau, Mitterweg 53
3500 Krems an der Donau, Siegleithenstr. 1
3512 Mautern, Schubertstr. 90
3390 Melk, Himmelreichstr. 2
3390 Melk, Himmelreichstr. 4

Bundesland: NIEDERÖSTERREICH

2000 Stockerau, Franz Dietz-Weg 1
2000 Stockerau, Franz Dietz-Weg 2
2000 Stockerau, Franz Dietz-Weg 3
2000 Stockerau, Franz Dietz-Weg 4
2000 Stockerau, Franz Dietz-Weg 6
2000 Stockerau, Franz Dietz-Weg 8
2000 Stockerau, Franz Dietz-Weg 10
2000 Stockerau, Johann Schidla-G. 2
2000 Stockerau, Pampichlerstr. 44
2000 Stockerau, Pampichlerstr. 46
2000 Stockerau, Pampichlerstr. 48
2000 Stockerau, Pampichlerstr. 48a
2000 Stockerau, Pampichlerstr. 50
2000 Stockerau, Pampichlerstr. 59
2000 Stockerau, Pampichlerstr. 61
2000 Stockerau, Schaumanng. 68
2000 Stockerau, Schuhmeierstr. 10
2000 Stockerau, Schuhmeierstr. 12
2000 Stockerau, Schuhmeierstr. 14
2000 Stockerau, Schuhmeierstr. 21
2000 Stockerau, Schuhmeierstr. 23
2000 Stockerau, Schuhmeierstr. 25
2000 Stockerau, Schuhmeierstr. 27
3100 St. Pölten, Grillparzerstr. 11
3100 St. Pölten, Grillparzerstr. 13
3100 St. Pölten, Mungenaststr. 44
3100 St. Pölten, Parkstr. 25
3100 St. Pölten, Parkstr. 27
3100 St. Pölten, Parkstr. 29
3100 St. Pölten, Siedlerg. 21

Bundesland: NIEDERÖSTERREICH

3100 St. Pölten, Siedlerg. 21a
3100 St. Pölten, Spratzerner Kirchenweg 19
3100 St. Pölten, Spratzerner Kirchenweg 21
3100 St. Pölten, Spratzerner Kirchenweg 23
3100 St. Pölten, Steinfeldstr. 13
3100 St. Pölten, Steinfeldstr. 15
3100 St. Pölten, Steinfeldstr. 17
3100 St. Pölten, Wernerstr. 50
3100 St. Pölten, Wernerstr. 52
3100 St. Pölten, Wernerstr. 54
3106 St. Pölten-Spratzern, Robert Blum-Str. 37
3106 St. Pölten-Spratzern, Robert Blum-Str. 39
3106 St. Pölten-Spratzern, Robert Blum-Str. 41
3106 St. Pölten-Spratzern, Robert Blum-Str. 43
3106 St. Pölten-Spratzern, Robert Blum-Str. 45
3106 St. Pölten-Spratzern, Robert Blum-Str. 47
2700 Wiener Neustadt, Am Kanal 24

Bundesland: OBERÖSTERREICH

5280 Braunau am Inn, Talstr. 13-15
5280 Braunau am Inn, Talstr. 17-19
5280 Braunau am Inn, Talstr. 21-23
4063 Hörsching, Humerstr. 9
4063 Hörsching, Humerstr. 11
4063 Hörsching, Humerstr. 13
4063 Hörsching, Humerstr. 15
4063 Hörsching, Humerstr. 17
4063 Hörsching, Humerstr. 19
4063 Hörsching, Kindergartenstr. 3
4063 Hörsching, Kindergartenstr. 4
4063 Hörsching, Kindergartenstr. 5
4063 Hörsching, Kindergartenstr. 6
4063 Hörsching, Kindergartenstr. 7
4063 Hörsching, Kindergartenstr. 8
4063 Hörsching, Kindergartenstr. 9
4063 Hörsching, Kindergartenstr. 10
4063 Hörsching, Kindergartenstr. 11
4063 Hörsching, Kindergartenstr. 12
4063 Hörsching, Kindergartenstr. 13
4063 Hörsching, Kindergartenstr. 14
4063 Hörsching, Kindergartenstr. 15
4063 Hörsching, Kindergartenstr. 17
4063 Hörsching, Kindergartenstr. 19
4063 Hörsching, Neubauer Str. 20
4063 Hörsching, Neubauer Str. 22
4063 Hörsching, Neubauer Str. 24
4063 Hörsching, Sportplatzstr. 3
4063 Hörsching, Sportplatzstr. 3a
4063 Hörsching, Sportplatzstr. 5

Bundesland: OBERÖSTERREICH

4063 Hörsching, Sportplatzstr. 5a
4063 Hörsching, Sportplatzstr. 7
4063 Hörsching, Sportplatzstr. 7a
4063 Hörsching, Sportplatzstr. 14
4063 Hörsching, Volksheimg. 2
4063 Hörsching, Volksheimg. 3
4063 Hörsching, Volksheimg. 4
4063 Hörsching, Volksheimg. 5
4063 Hörsching, Volksheimg. 6
4063 Hörsching, Volksheimg. 8
4040 Linz, Aubrunnerweg 13-17
4040 Linz, Aubrunnerweg 19-23
4040 Linz, Aubrunnerweg 25-29
4040 Linz, Aubrunnerweg 31-35
4040 Linz, Aubrunnerweg 37-41
4040 Linz, Finkstr. 1
4040 Linz, Finkstr. 3
4040 Linz, Finkstr. 5
4040 Linz, Freistädter Str. 76
4040 Linz, Freistädter Str. 78
4040 Linz, Freistädter Str. 80
4040 Linz, Freistädter Str. 82
4020 Linz, Gruberstr. 25-33
4040 Linz, Heindlstr. 19
4040 Linz, Heindlstr. 21
4040 Linz, Heindlstr. 23
4040 Linz, Heindlstr. 25
4040 Linz, Hölderlinstr. 5
4040 Linz, Karlhofstr. 19
4040 Linz, Karlhofstr. 21

Bundesland: OBERÖSTERREICH

4040 Linz, Linke Brückenstr. 20
4040 Linz, Linke Brückenstr. 22
4040 Linz, Linke Brückenstr. 24
4040 Linz, Linke Brückenstr. 26
4020 Linz, Roseggerstr. 19
4020 Linz, Roseggerstr. 21
4020 Linz, Roseggerstr. 23
4020 Linz, Schiedermayrweg 6
4020 Linz, Semmelweisstr. 41-43
4020 Linz, Semmelweisstr. 45-47
4020 Linz, Semmelweisstr. 49-51
4040 Linz, Teistlergutstr. 18
4040 Linz, Teistlergutstr. 20
4040 Linz, Teistlergutstr. 22
4040 Linz, Trefflingerweg 18
4910 Ried im Innkreis, Eberschwanger Str. 11
4910 Ried im Innkreis, Eberschwanger Str. 13
4910 Ried im Innkreis, Eberschwanger Str. 15
4910 Ried im Innkreis, Schwimmbadstr. 22
4910 Ried im Innkreis, Schwimmbadstr. 24
4910 Ried im Innkreis, Schwimmbadstr. 26
4600 Wels, Eisenhowerstr. 9
4600 Wels, Karl Loy-Str. 32-34

Bundesland: SALZBURG

5020 Salzburg, Aiglhofstr. 19
5020 Salzburg, Aiglhofstr. 21
5020 Salzburg, Aiglhofstr. 23
5020 Salzburg, Aiglhofstr. 25
5020 Salzburg, Aiglhofstr. 27
5020 Salzburg, Aiglhofstr. 29
5020 Salzburg, Aiglhofstr. 31
5020 Salzburg, Aiglhofstr. 33
5020 Salzburg, Aigner Str. 3
5020 Salzburg, Aigner Str. 3a
5020 Salzburg, Aigner Str. 5
5020 Salzburg, Anton Hochmuth-Str. 3
5020 Salzburg, Auffenbergstr. 1
5020 Salzburg, Auffenbergstr. 2
5020 Salzburg, Auffenbergstr. 3
5020 Salzburg, Auffenbergstr. 4
5020 Salzburg, Auffenbergstr. 5
5020 Salzburg, Auffenbergstr. 6
5020 Salzburg, Auffenbergstr. 7
5020 Salzburg, Auffenbergstr. 8
5020 Salzburg, Auffenbergstr. 9
5020 Salzburg, Auffenbergstr. 10
5020 Salzburg, Auffenbergstr. 11
5020 Salzburg, Auffenbergstr. 12
5020 Salzburg, Auffenbergstr. 13
5020 Salzburg, Auffenbergstr. 14
5020 Salzburg, Erzabt Klotz-Str. 23
5020 Salzburg, Erzabt Klotz-Str. 24
5020 Salzburg, Erzabt Klotz-Str. 25
5020 Salzburg, Erzabt Klotz-Str. 26

Bundesland: SALZBURG

5020 Salzburg, Erzabt Klotz-Str. 27
5020 Salzburg, Erzabt Klotz-Str. 29
5020 Salzburg, Franz Berger-Str. 9
5020 Salzburg, Franz Berger-Str. 11
5020 Salzburg, Franz Berger-Str. 13
5020 Salzburg, Franz Berger-Str. 15
5020 Salzburg, Franz Berger-Str. 17
5020 Salzburg, Müllner Hauptstr. 3
5020 Salzburg, Paris Lodron-Str. 7
5071 Wals, Schulstr. 15-17
5071 Wals, Schulstr. 19-21
5071 Wals, Schulstr. 22-24
5071 Wals, Tegetthoffstr. 1-3
5071 Wals, Tegetthoffstr. 2-4
5071 Wals, Tegetthoffstr. 7-9
5071 Wals, Tegetthoffstr. 8-10
5071 Wals, Tegetthoffstr. 12-14
5071 Wals, Unterfeldstr. 1-3
5071 Wals, Unterfeldstr. 2-4
5071 Wals, Unterfeldstr. 5-7
5071 Wals, Unterfeldstr. 6-8
5071 Wals, Unterfeldstr. 9-11
5071 Wals, Unterfeldstr. 10-12
5071 Wals, Unterfeldstr. 13-15
5071 Wals, Unterfeldstr. 14-16
5071 Wals, Unterfeldstr. 17-19
5071 Wals, Unterfeldstr. 18-20
5071 Wals, Unterfeldstr. 21-23
5071 Wals, Unterfeldstr. 22-24
5071 Wals, Unterfeldstr. 25-27

Bundesland: SALZBURG

5071 Wals, Unterfeldstr. 26-28

5071 Wals, Unterfeldstr. 29-31

5071 Wals, Unterfeldstr. 30-32

5071 Wals, Unterfeldstr. 33-35

5071 Wals, Unterfeldstr. 34-36

5071 Wals, Unterfeldstr. 37-39

5071 Wals, Unterfeldstr. 38-40

5071 Wals, Unterfeldstr. 41-43

5071 Wals, Unterfeldstr. 45-47

5071 Wals, Walserfeldstr. 1-3

5071 Wals, Walserfeldstr. 2-4

5071 Wals, Walserfeldstr. 5-7

5071 Wals, Walserfeldstr. 6-8

5071 Wals, Walserfeldstr. 9-11

5071 Wals, Walserfeldstr. 10-12

5071 Wals, Walserfeldstr. 13-15

5071 Wals, Walserfeldstr. 14-16

5071 Wals, Walserfeldstr. 18-20

5071 Wals, Walserfeldstr. 22-24

5071 Wals, Walserfeldstr. 26-28

Bundesland: STEIERMARK

8010 Graz, Hartenaug. 25
8010 Graz, Heinrichstr. 111
8010 Graz, Heinrichstr. 111a
8010 Graz, Heinrichstr. 111b/c
8043 Graz, Hilmteichstr. 118
8043 Graz, Hilmteichstr. 132
8045 Graz, Gottlieb Remschmidt-G. 11
8045 Graz, Gottlieb Remschmidt-G. 13
8045 Graz, Gottlieb Remschmidt-G. 15
8045 Graz, Gottlieb Remschmidt-G. 17
8052 Graz, Baiernstr. 125
8052 Graz, Baiernstr. 127
8052 Graz, Baiernstr. 129
8052 Graz, Burenstr. 136
8052 Graz, Burenstr. 138
8052 Graz, Burenstr. 145
8052 Graz, Burenstr. 147
8052 Graz, Krottendorfer Str. 41
8052 Graz, Krottendorfer Str. 43
8052 Graz, Krottendorfer Str. 45
8052 Graz, Krottendorfer Str. 47
8700 Leoben, Draschestr. 10
8700 Leoben, Judendorfer Str. 7
8700 Leoben, Judendorfer Str. 9
8700 Leoben, Judendorfer Str. 11
8700 Leoben, Scheiterbodenstr. 2
8700 Leoben, Scheiterbodenstr. 4
8700 Leoben, Scheiterbodenstr. 6
8700 Leoben, Scheiterbodenstr. 8
8700 Leoben, Scheiterbodenstr. 10

Bundesland: STEIERMARK

8700 Leoben, Scheiterbodenstr. 12

8700 Leoben, Südtiroler G. 3

8700 Leoben, Südtiroler G. 5

8700 Leoben, Südtiroler G. 9

8700 Leoben, Südtiroler G. 11

Bundesland: TIROL

6060 Hall in Tirol, Rudolfstr. 12
6060 Hall in Tirol, Rudolfstr. 12a
6060 Hall in Tirol, Rudolfstr. 14
6060 Hall in Tirol, Rudolfstr. 16
6060 Hall in Tirol, Rudolfstr. 18
6020 Innsbruck, Kapuzinerg. 3
6020 Innsbruck, Kapuzinerg. 5
6020 Innsbruck, Kapuzinerg. 7
6020 Innsbruck, Kärntner Str. 10
6020 Innsbruck, Kärntner Str. 12
6020 Innsbruck, Kärntner Str. 16
6020 Innsbruck, Kärntner Str. 18
6020 Innsbruck, Lutterottistr. 2
6020 Innsbruck, Lutterottistr. 4
6020 Innsbruck, Lutterottistr. 6b
6020 Innsbruck, Lutterottistr. 6c
6020 Innsbruck, Lutterottistr. 8b
6020 Innsbruck, Lützowstr. 1
6020 Innsbruck, Lützowstr. 2
6020 Innsbruck, Mitterhoferstr. 7
6020 Innsbruck, Mitterhoferstr. 7a
6020 Innsbruck, Mitterhoferstr. 8
6020 Innsbruck, Mitterhoferstr. 9
6020 Innsbruck, Mitterhoferstr. 10
6020 Innsbruck, Mitterhoferstr. 10a
6020 Innsbruck, Mitterhoferstr. 11
6020 Innsbruck, Moltkestr. 2
6020 Innsbruck, Pembaurstr. 2
6020 Innsbruck, Pembaurstr. 4
6020 Innsbruck, Pembaurstr. 6

Bundesland: TIROL

6020 Innsbruck, Renkstr. 2
6020 Innsbruck, Renkstr. 4
6080 Innsbruck, Iglar Str. 50
6130 Schwaz, Bahnhofstr. 5
6130 Schwaz, Bahnhofstr. 7
6130 Schwaz, Bahnhofstr. 9
6300 Wörgl, Simon Prem-Str. 9
6300 Wörgl, Simon Prem-Str. 11
6300 Wörgl, Simon Prem-Str. 12
6300 Wörgl, Simon Prem-Str. 13
6300 Wörgl, Simon Prem-Str. 14
6300 Wörgl, Simon Prem-Str. 16

Bundesland: WIEN

1010 Wien, Himmelpfortg. 10
1010 Wien, Himmelpfortg. 11
1010 Wien, Himmelpfortg. 12
1010 Wien, Hoher Markt 5
1010 Wien, Landesgerichtsstr. 18 26.710/43.180 Anteile
1010 Wien, Rathauspl. 3
1010 Wien, Salvatorg. 12
1010 Wien, Schwarzenbergstr. 8 3.797/4.136 Anteile
1020 Wien, Hermineng. 4
1030 Wien, Henslerstr. 3
1030 Wien, Klimschg. 5
1030 Wien, Klimschg. 7
1030 Wien, Landstraßer Gürtel 3
1030 Wien, Marokkanerg. 4a
1030 Wien, Rennweg 75
1030 Wien, Schlachthausg. 52
1030 Wien, Ungarg. 51
1030 Wien, Ungarg. 53
1030 Wien, Ungarg. 55
1030 Wien, Weyrg. 3
1050 Wien, Margaretenstr. 91
1070 Wien, Hermannng. 22
1090 Wien, Porzellang. 33
1090 Wien, Porzellang. 33a
1100 Wien, Antonspl. 5
1120 Wien, Tanbruckg. 34
1130 Wien, Speisinger Str. 104
1140 Wien, Maroltingerg. 24
1160 Wien, Friedmannng. 28
1190 Wien, Sickenbergg. 13

Bundesland: WIEN

1190 Wien, Sieveringer Str. 275

1190 Wien, Zahnradbahnstr. 8

1200 Wien, Klosterneuburger Str. 62

1210 Wien, Kaing. 35-39

Begründung:

A. Allgemeines

Zusammenfassung:

Ziel der mit diesem Bundesgesetz angestrebten Organisationsveränderung ist die Angleichung der Bundesimmobilienverwaltung des Bundes an privatwirtschaftliche Verhältnisse. Zu diesem Zwecke werden Kapitalgesellschaften gegründet, an die das Fruchtgenußrecht an den Liegenschaften und in speziellen Fällen auch das Eigentum an bundeseigenen Liegenschaften übertragen wird.

Nach groben Bewertungen besitzt die Republik Österreich Immobilien mit einer Nutzfläche von ca. 20 Mio. m². rd. 10 % dieser Flächen sollen in einem ersten Schritt der BIG zur Verwaltung übertragen werden. Als erster Sektor wurde der Universitäts- und Bundesschulbereich im Raum Wien ausgesucht, ca. 3.300 Bundeswohnungen, drei sonstige Amtsgebäude und drei Universitätsbauvorhaben in Graz, Salzburg und Innsbruck wurden hinzugenommen.

Im übertragenen Bereich können die Ressorts Ihren Raumbedarf künftig nur noch durch Anmietungen – entweder bei der BIG oder am freien Markt – gedeckt werden. Auch Neubauten bzw. Generalsanierungen können von der BIG-Gruppe abgewickelt werden. Über Umfang, Zeitpunkt und Durchführung von Neubauten und Generalsanierungen wird im wesentlichen im Rahmen der Veranschlagung der Mietzahlungen zu entscheiden sein.

Zur finanziellen Erläuterung wurden dem Gesetzentwurf zwei Modellrechnungen zugrundegelegt:

- a) Die Modellrechnung 1 zeigt die Entwicklung der Mieterlöse hauptsächlich für den Universitäts- und Schulbereich in Wien auf. Die Mieten sind unterteilt in vom Markt abgeleitete Normmieten und entsprechend den Finanzierungskosten (Zinsen und Tilgungen) berechnete Zuschlagsmieten. Sie betragen insgesamt im ersten Modelljahr rd. S 2 Mrd. und im dritten Jahr rd. S 2,8 Mrd.

Aus den Mieterlösen müssen neben den Instandhaltungs- und Verwaltungsaufwendungen Zins- und Tilgungszahlungen für vornehmlich zum Zwecke der Finanzierung von Neubauvorhaben und Generalsanierungen aufzunehmende Kredite abgedeckt werden. Die Kostenschätzungen für die dzt. als Bauträger laufenden und in Aussicht genommenen Bauvorhaben belaufen sich auf rd. S 16 Mrd.

Der sich errechnende Finanzierungsüberschuß, der vom ersten Modelljahr von rd. S 1,4 Mrd. auf rd. S 1,5 Mrd. im dritten Modelljahr steigt, wird als Fruchtgenußentgelt zur Gänze an den Bund abgeführt.

b) Die Modellrechnung 2 betrifft die Gestion der Bundeswohnungen. Im Modell wird unterstellt, daß Wohnungen mit einer Gesamtfläche von 250.000 m² um S 600 Mio. an eine BIG-Tochtergesellschaft verkauft werden. Die Zahlung des Kaufpreises an den Bund erfolgt konzeptgemäß über einen längerfristigen Zeitraum (20 Jahre) und ist mit einem erlösabhängigen Sollzinssatz kalkuliert. Damit werden allenfalls erzielte Mehrerlöse kompensiert.

I.) Ziele des Gesetzesvorschlages

Die Republik Österreich besitzt derzeit Immobilien, die ca. 73 Mio. m^a umbauten Raums umfassen; das ergibt bei einer groben Umrechnung ca. 17 bis 22 Mio. m² Nettogrundrißfläche. Diese Flächen stehen nach Bedarfsanforderungen den öffentlichen Stellen kostenlos zur Verfügung. Schätzungen des Wertes aller Bundesimmobilien bewegen sich bei ca. S 500 Mrd. Schilling.

Mit der geplanten Neuorganisation werden Grundlagen geschaffen, um eine umfassende Strukturänderung der Bundesimmobilienwirtschaft in Gang setzen zu können. Zielsetzung ist eine Angleichung der Gestion an privatwirtschaftliche Gegebenheiten. Zu diesem Zweck wird eine Bundesimmobiliengesellschaft (BIG) nach privatem Recht gegründet, welche die Rechtsstellung eines Bestandgebers für diese Immobilien erhält und von den einzelnen Bundesressorts vom Markt abgeleitete Mietentgelte verlangt. Dadurch wird der Wert der Immobilien und die Kosten der Nutzung transparent und eine kostenorientierte budgetpolitische Steuerung der Raumnutzung des Bundes ermöglicht.

Die Kostenverantwortung wird dem einzelnen Gebäudenutzer übertragen, der im Rahmen seiner budgetären Möglichkeiten die Raumkosten optimieren kann. Folgende begleitende Maßnahmen sind geplant:

– Der Raumbedarf der Bundesressorts im übertragenen Bereich soll künftig nur noch durch Anmietungen – entweder bei der BIG oder am freien Markt – gedeckt werden. Eine etappenweise Übertragung weiterer Bereiche ist beabsichtigt. Ausnahmen sind nur bei sicherheitspolitischen Interessen zulässig.

Neubauten bzw. Generalsanierungen werden in der Regel von der BIG-Gruppe abgewickelt werden. Über Umfang, Zeitpunkt und Durchführung von Neubauten und Generalsanierungen wird im wesentlichen im Zusammenhang mit der Veranschlagung der Mietzahlungen zu entscheiden sein.

– Die bisherige Verwaltungsorganisation in Wien (Bundesbaudirektion Wien) für die Abwicklung der baulichen Maßnahmen und der Liegenschaftsverwaltung wird ihre Leistungen nach dem Muster von profit-centers erbringen, d.h. es werden die bisherigen Tätigkeiten marktgerecht definiert und die darauf entfallenden Kosten ermittelt; die Leistungen werden unter Beachtung des Kostendeckungsprinzips gegen Entgelt erbracht.

– Die Hochbausektion des Bundesministeriums für wirtschaftlichen Angelegenheiten wird für die einzelnen Sektoren und Bereiche entsprechende Richtwerte für Raumverhältnisse und Empfehlungen für technische Standards erarbeiten.

– In einem weiteren Schritt soll auch die Beteiligung privater Anleger bei Tochtergesellschaften der BIG ermöglicht werden.

Da die Übertragung aller Bundesimmobilien eine intensive und längere Vorbereitungszeit – unter anderem auch Abstimmungsgespräche mit den betroffenen Ressorts – bedingen würde, ist ein schrittweises Vorgehen vereinbart worden. Um die angestrebten Zielvorstellungen trotzdem erreichen zu können, werden jeweils sachlich abgegrenzte Bereiche der Liegenschaftsverwaltung in die BIG-Verwaltung übergeben. Als erster Meilenstein, an dem sich die Funktionsfähigkeit der Organisationsveränderung erweisen soll, wurden die Universitäten und Bundesschulen im Raum Wien ausgewählt.

Zudem sind in diesem Bereich erhebliche Investitionen ausständig, die von einer privatrechtlich organisierten Einheit nutzungs(perioden)gerecht finanziert und rascher durchgeführt werden können als von der bestehenden Organisationsstruktur. Die noch zusätzlich in die Liste der Übertragungen an die BIG aufgenommenen Liegenschaften betreffen Objekte, bei denen ebenfalls ein Handlungsbedarf für den Neubau und zur Sanierung oder Verwertung besteht.

176 Immobilienobjekte sowie Mietwohngebäude und Wohnungen des Bundes mit einer bestehenden Nutzfläche von insg. etwa 1,5

Mio. m² und einer durch Neubauten bzw. Generalsanierungen zusätzlich entstehenden Nutzfläche von rd. 0,4 Mio. m² wurden in die BIG-Vorschaurechnung einbezogen.

II) Bisherige Verwaltungsstruktur

Die derzeitige Verwaltung der Bundesimmobilien wird im Raum Wien, durch eine dem Bundesministerium für wirtschaftliche Angelegenheiten nachgeordnete Dienststelle, der Bundesbaudirektion (kurz BBD genannt), besorgt. In den übrigen Bundesländern erfolgt die Verwaltung im Rahmen der unmittelbaren Bundesverwaltung (BGV II bzw. BBD Wien) einerseits und der Auftragsverwaltung des Bundes (BGV I) andererseits.

Die neu zu schaffende gesellschaftsrechtliche Struktur für den Immobilienbesitz hat in erster Linie die Funktion, die Eigentümerstellung gebündelt wahrzunehmen. Zur Wahrnehmung der dem Eigentümer obliegenden Verpflichtungen wird sich die BIG bis auf weiteres überwiegend der BBD bedienen. Zur Gewährleistung der sofortigen Funktionsfähigkeit der jetzt schon vorhandenen sachlichen und personellen Ressourcen sind von der BBD entsprechende Leistungskataloge anzuwenden. Durch Installierung eines Kostenrechnungssystems im Sinne des § 82 Bundeshaushaltsgesetzes (BHG) wird sie in die Lage versetzt, diese Leistungen in Rechnung zu stellen. Die dafür notwendige Organisationsveränderung bedeutet, daß die BBD in eine betriebsähnliche Einrichtung gemäß § 4 BHG umgewandelt wird. Zur Wahrung der Kontinuität in der Bau- und Liegenschaftsverwaltung ist zwischen der BIG bzw. den Nutzerressorts und der BBD für die von der BBD bisher erbrachten Leistungen für die ersten fünf Jahre ein Kontrahierungszwang (Verpflichtung zur Eingehung von Leistungsbeziehungen) vorgesehen.

Die Hochbausektion des BM für wirtschaftliche Angelegenheiten wird auch im übertragenen Bereich die Koordination der Bedarfs- und Beschaffungsplanung, die Erarbeitung technischer und technisch-wirtschaftlicher Leitlinien sowie die koordinierte Begutachtung von Projekten wahrnehmen. Damit sollen unwirtschaftliche Diversifikationen bei den Nutzerressorts vermieden werden.

III) Struktur des Projektes und Allgemeines zur Modellrechnung

1. Gesellschaftsrechtliche Struktur

Der Bund gründet eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung (Bundesimmobiliengesellschaft, kurz BIG genannt), die mit einem Stammkapital von S 50 Mio. S ausgestattet ist. Die Hauptaufgabe dieser Gesellschaft ist es, Immobilien des Bundes zu verwalten. Um rechtlich die Aufgabenerfüllung zu ermöglichen, wird der Gesellschaft das Fruchtgenußrecht an bundeseigenen Liegenschaften eingeräumt.

Für Liegenschaften, bei denen schon in der jetzigen Projektphase geklärt ist, daß sie verwertet werden sollen, sowie bei den geplanten Neubauten bzw. Generalsanierungen wird der BIG die Möglichkeit eröffnet, Tochtergesellschaften zu gründen, die das Eigentum an den Immobilien erwerben können.

2. Konzeption des Fruchtgenußentgeltes und steuerliche Aspekte

Der Fruchtgenußvertrag ist als Dauerschuldverhältnis ausgestaltet. Als Entgelt für die Überlassung des Fruchtgenusses ist die BIG verpflichtet, jährliche Entgelte zu entrichten, die sich aus fixen und variablen Teilen (z.B. cash-flow-abhängig) zusammensetzen.

Körperschaftssteuerlich und gewerbesteuerlich sind die laufenden Fruchtgenußentgelte als Betriebsausgaben gewinnmindernd anzusetzen. Grundsätzlich sollte die BIG die erweiterte Kürzung für Vermögenssteuergesellschaften in Anspruch nehmen können, da ihre Aufgabe nur in der Vermögensnutzung liegt. Darüberhinausgehende Aufgaben wie Verwertung von Liegenschaften oder Projektierung von Neubauten bzw. Generalsanierungen sollen von darauf spezialisierten Tochtergesellschaften durchgeführt werden.

Die entgeltliche Bestellung des Fruchtgenußentgeltes stellt umsatzsteuerlich eine fortgesetzte Duldungsleistung dar und begründet somit die Unternehmereigenschaft und Umsatzsteuerpflicht des Bundes für die zur Nutzung überlassenen Liegenschaften. Da jedoch die BIG andererseits den Vorsteuerabzug in Anspruch nimmt, entsteht hier keine zusätzliche Belastung. In der folgenden Modellrechnung ist daher die Umsatzsteuer auf das Fruchtgenußentgelt nicht eigens ausgewiesen.

Der Finanzierungsüberschuß der Gesellschaft ist an den Bund abzuführen.

3. Neubauten bzw. Generalsanierungen

Die BIG bzw. Tochtergesellschaften übernehmen die Abwicklung der im Bau- und/oder im Planungsstadium befindlichen Neubauten bzw. Generalsanierungen im Bereich der Universitäten und sowie der Bundesschulen in Wien sowie dreier Amtsgebäude in Wien und dreier Universitätsbauvorhaben außerhalb Wiens. Das sind 15 Projekte mit einem präliminierten Investitionsvolumen von rd. S 16 Mrd, die acht Universitätsprojekte, vier Schulvorhaben und drei sonstige Vorhaben umfassen.

4. Verwertung sonstiger Objekte

Im Konzept ist vorgesehen, vier Immobilien, die derzeit nicht genutzt werden, zu verwerten. Über die Art und Weise der Verwertung gibt es derzeit keine definitiven Vorstellungen. Die BIG bzw. ihre Tochtergesellschaft, die diese Immobilien direkt ins Eigentum übernehmen sollen, werden entsprechende Planungen und Alternativen entwickeln. In der Modellrechnung ist daher nur ein mögliches Szenario einer Verwertung aufgezeigt; die Gebäude sind mit einem Verwertungserlös von S 280 Mio. im ersten Modelljahr enthalten. Die Schätzungen für die Verkaufserlöse stützen sich auf im Jahr 1989 vom BMWA in Auftrag gegebene Schätzungsgutachten (Wert S 230 Mio.), deren Werte entsprechend valorisiert wurden.

5. Bestandsverhältnisse

Die übertragenen und erworbenen Immobilien werden von der BIG bzw. ihrer Tochtergesellschaft vermietet. Bei den Bundeswohnungen bestehen Altverträge, an welche die BIG bzw. ihre Tochtergesellschaft gebunden sind. Für den Universitätsbereich Wien, die Bundesschulen Wien und sonstige Objekte wird die BIG mit den zuständigen Ressorts Bestandsverträge abschließen. Die Ermittlung der Mieterlöse erfolgt objektsbezogen. Im Rahmen der Bestandsverhältnisse zwischen BIG bzw. ihren Tochtergesellschaften und den Nutzerressorts können nur die im Modell im Durchschnitt angesetzten S 20/m²/Monat für Instandhaltungen erwartet und geleistet werden. Alle Maßnahmen für umfangreichere Instandhaltungen (einschließlich nützlicher Verbesserungen) können analog den Neubauten bzw. Generalsanierungen nur im Rahmen von Zusatzmieten finanziert werden. Die Vermietungstätigkeit unterliegt jedenfalls als sonstige Leistung der Umsatzsteuer. Der Steuersatz beträgt gem. § 10 Abs. 2 UStG 10 % des Mietentgelts. Im Rahmen der Ausübung hoheitlicher Aufgaben durch den Bund liegt keine unternehmerische Tätigkeit vor, die den Bund bzw. die Ressorts zum Vorsteuerabzug berechtigen würde.

6. Vertragsbeziehungen zwischen Bund, BIG, Nutzerressorts und BBD

- Bund – BIG:** Fruchtgenußvertrag; Bund überträgt das Fruchtgenußrecht an die BIG und diese zahlt ein jährliches Fruchtgenußentgelt an den Bund.
- BIG – Nutzerressorts:** Bestandsverträge; BIG vermietet an die einzelnen Nutzerressorts und erhält dafür Mieterlöse.
- BIG – BBD:** Werkverträge; die BIG beauftragt die BBD mit Instandhaltung der Gebäude und sonstigen Aufgaben, die dem Immobilieneigentümer üblicherweise zukommen. Die BBD legt Rechnung an die BIG.
- BBD – Nutzerressorts:** Verwaltungsübereinkommen; die Nutzerressorts schließen mit der BBD für nutzerspezifischen Leistungen (insbesondere bauliche Betreuung) entgeltliche Vereinbarungen ab. Die BBD legt Rechnung an die Nutzerressorts.

IV) Darstellung der zu übertragenden Objekte:**Universitäten, Bundesschulen, sonstige Objekte, bundeseigene Mietwohnungen**

Folgende Bereiche und Objekte wurden für die erste Sektorlösung ausgewählt:

	Nutzfläche in m ²	Finanzierungsvolumen in S Mio.

Universitätsbereich Wien		
Akademien	51.322	
BOKU	37.978	
HS f. Musik u. darstellende Kunst	40.814	
TU Wien	192.324	
Universität Wien	210.416	
Veterinär Medizinische Universität	30.794	

	563.648	
Bundesschulen im Raum Wien	611.395	
Auslaufende Vorhaben (m ² bereits in Uni/Schulen enthalten)	760	
Sonstige Objekte	39.766	
Verwertbare Objekte	16.256	
Neubauten bzw. Generalsanierungen (kumuliert bis 1998)	451.718	16.279
Bundeswohnungen	250.000	

Gesamtsumme	1,932.783	17.039

a) Der Bereich der Universitäten und Bundesschulen im Raume Wien umfaßt 60 Universitätsobjekte und 83 Schulobjekte . Bei gemischter Nutzung einer Immobilie gilt als Leitlinie, daß die überwiegende Nutzung durch die genannten Einrichtungen und die bisherige Verwaltung durch die Gruppe Universitäten und Bundesschulen in der BBD für eine Einbringung in die BIG bestimmend sind.

Die derzeit von Universitäten und Schulen angemieteten Räumlichkeiten sind in der BIG-Liste nicht enthalten.

Weiters wurden 17 Grundstücke bzw. Immobilien herangezogen, 15 Bauträgerprojekte auf denen Neubauten bzw. Generalsanierungen geplant sind, und 11 Bauplätze für Schulzwecke, für die derzeit noch keine Planungen vorhanden sind.

b) In den sonstigen Objekten ist nur eine Liegenschaft, die Bundesversuchs- und Forschungsanstalt Arsenal, Franz Grillstr. 3, enthalten.

c) In der Liste der verwertbaren Objekte sind vier Liegenschaften zu finden, die derzeit keine Bundesnutzung haben.

V) Erläuterungen zur Modellrechnung 1 – Universitätsbereich und Bundesschulen Wien, sonstige Objekte

1) Basisannahmen für das BIG-Konzept und die Modellrechnungen

Die Modellrechnungen basieren auf folgenden Grundlagen und Annahmen:

- * Die Raumangaben und Bewertungen wurden an Hand von Unterlagen der BBD, des BMWA und der Nutzerressorts erhoben.
- * Es wurde davon ausgegangen, daß das geplante Bundeswohnungsgesetz nicht in die dem BIG-Modell zugrundegelegten Parameter eingreift.
- * Der aus den Mieteinnahmen zu finanzierende Instandhaltungsaufwand entspricht den üblichen und durchschnittlichen Instandhaltungskosten von S 20,--/m²/Monat.
- * Prinzipiell werden bei Vermietung ganzer Objekte die nutzerspezifischen Instandhaltungsverpflichtungen auch für die allgemeinen Teile des Hauses dem Mieter übertragen.
- * Den Organen der BIG, im besonderen dem Management, muß jene Handlungsfreiheit eingeräumt sein, welche die Erreichung wirtschaftlicher Ziele ermöglicht.
- * In den Modellrechnungen sind die nutzerspezifischen Aufwendungen, wie z.B. der Einbau von EDV-Räumen, Laboreinrichtungen usw., nicht enthalten.

2) Betriebs- und Finanzierungsrechnung

Die Modellrechnung 1 zeigt die Betriebsergebnis- und Finanzierungsrechnung für die Bereiche der Altobjekte und der derzeit determinierten Neubauten bzw. Generalsanierungen im ausgewählten Bereich.

Da die Übertragung der Bundeswohnungen für die BIG-Modellrechnung ergebnisneutral berechnet wurde, ist sie in einem eigenen Modell zusammengefaßt (siehe Modellrechnung 2).

3) Ermittlung der Mieterlöse

Bei der Ermittlung der Mieterlöse wurde wie folgt vorgegangen:

Die Gebäude wurden von der BBD in Zusammenarbeit mit den nutzenden Ressorts hinsichtlich ihres

Alters,
Erhaltungszustandes und der
technischen Ausstattung

beurteilt. Es wurde ein Bewertungsschema erarbeitet, das von drei Lage-, fünf Baualter-, Erhaltungs- und Ausstattungskategorien zur Berechnung der Nettomietzinse ausgeht. Grundlage ist ein Mietzins von S 140/m² und Monat, von dem Abschläge aufgrund des schlechten oder mittleren Bau- und Erhaltungszustandes bis zur Sanierung des Objektes gemacht werden.

Weiters wurden für Objekte im
ersten Wiener Gemeindebezirk Zuschläge zur Monatsmiete von S 40,-
für Lagen im 3. bis 9., 13. 18. und 19. Bezirk Zuschläge von S 20,-
berechnet.

Daraus ergibt sich folgender Mietenraster (Nettomiete pro m² pro Monat):

Baualter/Erhaltungs- u. Ausstattungszustand	Lage		
	sehr gut	mittel	mäßig
sehr gut	180	160	140
gut	160	140	120
mittel	140	120	100
schlecht	120	100	80
sehr schlecht	100	80	60

Die Bewertung erfolgte im Detail für jedes Objekt einzeln.

In der Modellrechnung sind folgende Unterteilungen der Mieterlöse enthalten:

Altbestandsobjekte – Normmieten:

Es handelt sich um Mieten für bestehende Objekte, die entsprechend dem Modellmietenraster berechnet worden sind.

Altbestandsobjekte – Zuschlagsmiete:

Die Finanzierungskosten sind höher als die Modellnormmieten, es werden daher kostendeckende Zuschläge verrechnet.

Neubauten bzw. Generalsanierungen:

Es werden die Finanzierungskosten und die Instandhaltungskosten deckende Mietzinse verrechnet, die modellgemäß als Normmietzinse und Zuschlagsmieten ausgewiesen sind.

Die Normmieten sind mit 3 % p.a. indexiert.

Bis zur rechtsgeschäftlichen Festlegung der Mietverhältnisse erfolgt die Festsetzung der Mietzinse durch den Bundesminister für Finanzen gemäß § 5 Abs. 2 auf der Grundlage der o.a. angeführten Werte.

4) Ermittlung der Quadratmeterflächen

Für die Ermittlung der zugrundegelegten Quadratmeterflächen wurden folgende Annahmen getroffen:

Altbestandsobjekte (Universitätsbereich Wien, Bundesschulen Wien, Amtsgebäude):

Da im Universitäts- und Schulsektor überwiegend ganze Gebäude genutzt werden, wurde die dem Modell zugrundegelegte Quadratur mit einem Zuschlag von 15 % auf die der MRG-Nutzfläche¹ berechnet. Der Zuschlag berücksichtigt die Nutzung der anteiligen Verkehrs-, Ver- und Entsorgungsflächen.

¹ Nutzfläche lt. Mietrechtsgesetz

Neubauten bzw. Generalsanierungen:

Es wurden überwiegend Kubaturwerte, zusätzlich noch bei einigen Objekten die Nettogrundrißfläche eingesetzt. Die Umrechnung von Kubaturwerten auf Bruttogrundrißflächen erfolgte bei Universitäten mit einem Divisionsfaktor 6, bei Bundesschulen mit einem Faktor 5.

5) Instandhaltungs- und Verwaltungsaufwand

Der Instandhaltungsaufwand wurde entsprechend den durchschnittlichen Erhaltungskosten für Gebäude angesetzt (S 20,-/m²/Monat). Er wurde mit 5 % p.a. valorisiert.

Der Verwaltungsaufwand von S 5,-/m²/Monat enthält sowohl die BIG-eigenen Aufwendungen als auch Entgelte für Verwaltungsarbeiten und Baubetreuung der BBD.

6) Zinsen und Finanzierungskosten

Bei der Berechnung der Finanzierungskosten wurden die Kosten für Kredite betreffend Neubauten bzw. Generalsanierungen und für Kredite betreffend Bauvorhaben, die bereits durchgeführt worden sind, bei denen die BIG jedoch noch Zahlungsverpflichtungen zu übernehmen hat, getrennt ausgewiesen.

Die Konditionen für sämtliche Kredite wurden für Zwecke der Modellrechnung mit einer Laufzeit von 20 Jahren und einer jährlichen Verzinsung von 9 % angesetzt. Die Zahlung der Zinsen und Tilgungen (Pauschalraten) erfolgt ab dem Zeitpunkt der Fertigstellung.

Die Höhe der Kreditverpflichtungen in den ersten sechs Jahren des Vorschauzeitraumes beträgt für Neubauten bzw. Generalsanierungen insgesamt rd. S 16,3 Mrd., für bestehende Objekte werden Verbindlichkeiten in Höhe von rd. S 760 Mio. übernommen.

VI) Modellrechnung 1) Sektor Universitäten und Bundesschulen Wien, sonstige Objekte
Betriebsergebnis- und Finanzierungsrechnung

in S Mio.	Jahr 1 in % ME		Jahr 2 in % ME		Jahr 3 in % ME	
Mieterlöse Altbestandsobjekte:						
Normmieten Universitätsbereich Wien (val. 3%)	857	43,9%	883	42,3%	909	32,8%
Normmieten Bundesschulen Wien (val. 3%)	798	40,8%	822	39,4%	847	30,5%
Normmieten sonstige Objekte (val. 3%)	57	2,9%	59	2,8%	61	2,2%
Zuschlagsmieten bei auslaufenden Bauvorhaben	21	1,1%	21	1,0%	21	0,8%
Mieterlöse Neubauvorhaben:						
Normmieten Neubauvorhaben (val. 3 %)	176	9,0%	219	10,5%	451	16,3%
Zuschlagsmieten bei Neubauvorhaben	45	2,3%	82	3,9%	484	17,5%
Mieterlöse BIG (netto exkl. Ust.)	1.954	100,0%	2.086	100,0%	2.773	100,0%
Geschätzte a.o. Verwertungserlöse sonstige Objekte	280	14,3%				
Erlöse BIG insgesamt (inkl. a.o. Verwertungserlöse)	2.234	114,3%	2.086	100,0%	2.773	100,0%
Instandhaltungs- und Verwaltungsaufwand						
Altbestandsobjekte (S 20+5/m2 p.m.; val. 5%)	364	18,6%	382	18,3%	401	14,5%
Neubauvorhaben (S 20+5/m2 p.m.; val. 5%)	36	1,8%	44	2,1%	87	3,1%
- Instandhaltungs- und Verwaltungsaufwand insgesamt	400	20,5%	426	20,4%	488	17,6%
Betriebsergebnis I	1.834	93,9%	1.660	79,6%	2.285	82,4%
- Zinsen auslaufende Vorhaben (Alikredite)	68	3,5%	67	3,2%	66	2,4%
- Zinsen Neubauvorhaben	68	3,5%	124	5,9%	607	21,9%
- Tilgungen auslaufende Vorhaben (Alikredite)	15	0,8%	16	0,8%	18	0,6%
- Tilgungen Neubauvorhaben	15	0,8%	29	1,4%	137	4,9%
- Kaufpreiszahlung an Bund für verwertbare sonstige Objekte	280	14,3%				
Fruchtgenußentgelt	1.388	71,0%	1.424	68,3%	1.457	52,5%
Saldo BIG (Betriebsergebnis - Finanzierungskosten - Fruchtgenußentgelt)	0		0		0	

337/A XVIII GP - Initiativantrag (gesamtes Original)

VII) Erläuterungen zur Modellrechnung 2 – bundeseigene Mietwohnungen

1) Die Übertragung der bundeseigenen Mietwohnungen

Ca. 3.300 Mietwohnungen, Naturalwohnungen und Eigentumswohnungen im Besitz des Bundes werden einer BIG-Tochtergesellschaft ins Eigentum übertragen. Entsprechend dem Entwurf des BIG-Gesetzes hat diese Gesellschaft die Aufgabe, diese Wohnungen sukzessiv zu verwerten. Die Grunddaten (Nutzfläche, Mieterlöse) wurden vom Bundesministerium für wirtschaftliche Angelegenheiten zur Verfügung gestellt.

2) Kaufpreis

Der Kaufpreis für diese Wohnungen, den die BIG-Tochtergesellschaft an den Bund zu zahlen hat, wurde aufgrund einer groben Bewertung mit S 600 Mio. angenommen. Bei der Ermittlung dieses Wertes wurde von folgenden Überlegungen ausgegangen:

Bei einer objektweisen Grobschätzung unter Berücksichtigung der Standorte und Lagen (der größte Teil der Wohnungen liegt außerhalb Wiens), des Bauzustandes und der Tatsache, daß die Wohnungen teilweise zu sehr niedrigen Mietzinsen vermietet sind und den Kündigungsbeschränkungen des MRG unterliegen, ergab sich ein überschlägiger Gesamtwert von rd. 1,4 Mrd. S, jedoch ein negativer Ertragswert, weil die Nettomieten unter den erforderlichen Erhaltungserfordernissen liegen. Bei den Verwertungsannahmen wurde von einem 20-jährigen Zeitraum ausgegangen, um der BIG-Tochtergesellschaft eine optimale Veräußerung ohne wertmindernden Verkaufsdruck zu ermöglichen. Der Verkaufspreis von S 600 Mio. wird von der Käuferin im genannten Zeitraum nach Maßgabe der tatsächlichen Verkaufserlöse getilgt. Die aus heutiger Sicht zu erwartenden, aber nicht quantifizierbaren Mehrerlöse werden über eine variable Verzinsung abgeschöpft. Aus diesem Grund kann aus dem Betrag von 600 Mio. S ein durchschnittlicher Kaufpreis für eine einzelne Wohnung nicht abgeleitet werden.

Für die Mieter bundeseigener Wohnungen ergibt sich die Vorzugsstellung einer prioritären Anbotslegung durch die mit der Verwertung beauftragten Tochtergesellschaft der BIG.

Die Vorsorge gegen "Spekulationsgewinne" von Mietern, die ihre Wohnung kaufen, wird neben den steuerrechtlich bestehenden Vorschriften der Tochtergesellschaft der BIG obliegen, indem sie etwa Kündigungsmöglichkeiten bei vom Mieter nicht bewohnten Wohnungen nützt und entsprechende vertragliche Bestimmungen in die Kaufverträge aufnimmt. Eine entsprechende Vorgangsweise der Tochtergesellschaft wird im Wege des Gesellschaftsvertrages sicherzustellen sein. Eine zivilrechtliche Sonderregelung gegen "Spekulationsgewinne" im Gesetz erscheint daher entbehrlich und würde den erzielbaren Kaufpreis zu Lasten des Bundes wesentlich reduzieren, ohne letztlich durchgreifend und lückenlos Spekulationsgewinne verhindern zu können.

3) Modellannahmen

Die dem Modell für die BIG-Tochtergesellschaft zugrunde gelegten Annahmen lauten wie folgt:

Verkaufserlöse	Jährlich werden 5 % des Wohnungsbestandes verkauft. Der Wohnungsbestandswert wird mit 2,5 % p.a. indexiert bewertet.
Verwaltungskosten	Die Verwaltungskosten (z.B. Abwicklungskosten, Developmentkosten) betragen S 16,9 Mio. im ersten Modelljahr und werden fortlaufend mit 3 % p.a. valorisiert.
Erhaltungskosten	Die Erhaltungskosten werden mit S 20,-- pro m ² Nutzfläche und Monat aufgesetzt und sind mit 3 % p.a. valorisiert 2 % vom Umsatz kalkuliert; d.s. S 1,9 Mio. im ersten Vorschaujahr.
Finanzierungskonditionen	Die Rückzahlung des Kaufpreises von S 600 Mio. an den Bund erfolgt entsprechend den Verkaufserlösen modellgemäß in 20 Jahren. Die Verzinsung des Kaufpreises ist im Modell erfolgsabhängig gerechnet.

VIII) Modellrechnung 2) BIG - Mietwohnliegenschaften

in S Mio.	Jahr 1	Jahr 2	Jahr 3	Jahr 4	Jahr 5	Jahr 6	Jahr 7	Jahr 8	Jahr 9	Jahr 10	Jahr 11	Jahr 12	Jahr 13	Jahr 14	Jahr 15	Jahr 16	Jahr 17	Jahr 18	Jahr 19	Jahr 20
Mieterlöse	20,0	19,5	18,9	18,4	17,8	17,2	16,6	16,0	15,4	14,8	14,1	13,4	12,8	12,1	11,3	10,6	9,8	9,0	8,2	
Verkaufserlöse	70,0	71,8	73,5	75,4	77,3	79,2	81,2	83,2	85,3	87,4	89,6	91,8	94,1	96,5	98,9	101,4	103,9	106,5	109,2	111,9
Erlöse insgesamt	90,0	91,3	92,4	93,8	95,1	96,4	97,8	99,2	100,7	102,2	103,7	105,2	106,9	108,6	110,2	112,0	113,7	115,5	117,4	111,9
- Fixkosten	16,9	17,4	17,9	18,5	19,0	19,6	20,2	20,8	21,4	22,0	22,7	23,4	24,1	24,8	25,6	26,3	27,1	27,9	28,8	29,6
- Erhaltungskosten	57,0	55,6	54,1	52,5	50,6	48,7	46,6	44,3	41,8	39,1	36,3	33,2	29,9	26,4	22,7	18,7	14,4	9,9	5,1	
Betriebsergebnis	16,1	18,3	20,4	22,8	25,5	28,1	31,0	34,1	37,5	41,1	44,7	48,6	52,9	57,4	61,9	67,0	72,2	77,7	83,5	82,3
- Zinsen	5,6	6,4	7,2	8,0	8,9	9,9	10,9	12,0	13,1	14,4	15,7	17,0	18,5	20,1	21,7	23,4	25,3	27,2	29,2	28,8
in % der aushaf. Verbindlichkeiten	1%	1%	1%	1%	2%	2%	2%	3%	3%	3%	4%	5%	6%	7%	9%	11%	16%	25%	55%	
- Tilgungen	10,5	11,8	13,3	14,9	16,5	18,3	20,2	22,2	24,4	26,7	29,1	31,6	34,4	37,2	40,3	43,5	46,9	50,5	54,3	53,5

Entwicklung der Verbindlichkeiten und Wohnungsnutzfläche

Verbindlichkeiten	589,5	577,7	564,4	549,5	533,0	514,7	494,5	472,3	447,9	421,2	392,1	360,5	326,1	288,9	248,6	205,1	158,2	107,7	53,4	0,0
m2 der Wohnungen	237,5	225,0	212,5	200,0	187,5	175,0	162,5	150,0	137,5	125,0	112,5	100,0	87,5	75,0	62,5	50,0	37,5	25,0	12,5	0,0

in Tausend

IX) Erläuterungen zur Budgetvorschaurechnung 1993–1995

Aus der folgenden Übersicht ist abzuleiten, daß im Prognosezeitraum voraussichtlich folgende Entlastungen des Bundeshaushaltes eintreten werden:

1993.....	731 Mio.S.
1994.....	715 Mio.S.
1995.....	238 Mio.S.

Die Modellrechnung basiert auf folgenden Grundlagen und Annahmen:

zu Punkt 1:

Die Höhe der veranschlagten Mietzahlungen und der Kosten für Instandhaltung und Verwaltung sind der Modellrechnung zu Pkt. VI zu entnehmen. (Die damit zusammenhängenden USt-Gebühren sind im Durchschnitt saldoneutral und wurden in die Prognose nicht aufgenommen: Ohne BIG-Modell würde der Bund [die Nutzerressorts] keine Umsatzsteuer zahlen, die BIG könnte jedoch auch keine Vorsteuer für Investitionen und Instandhaltungen geltend machen.)

zu Punkt 2:

Das Fruchtgenußentgelt besteht aus einer fixen und einer variablen Komponente und wird jährlich an den Bund abgeführt. Die Berechnung wurde der Modellrechnung unter Punkt VI entnommen.

zu Punkt 3:

Die Berechnung der Ausgabenersparnis fußt auf den für Baumaßnahmen im übertragenen Bereich im Bundesfinanzgesetz (BFG) 1992 vom BMWA ermittelten Zahlen. Der Vollständigkeit halber werden jene baulichen Investitionen, die zwar im BFG 1992 bei Kapitel 64 für nutzerspezifische Maßnahmen enthalten waren und die in der Modellrechnung unter Punkt VI bei den Normmieten der Nutzerressorts an die BIG nicht ausgewiesen sind, als zusätzliche Budgetbelastung des Bundes dargestellt.

zu Punkt 4:

Die Berechnung fußt auf dem vom BMWA erstellten prognostizierten Zahlungsplan für laufende und vorgesehene Bauträgervorhaben, wobei davon ausgegangen wurde, daß die Zahlungen für Bauträger in Summe pro Haushaltsjahr keinen großen Veränderungen unterliegen.

Die von der BIG zu übernehmenden Verpflichtungen für auslaufende Bauvorhaben sind in den Budgetansätzen unter Punkt 3) enthalten.

zu Punkt 5:

Die Annahme fußt auf zu erwartenden Verkaufserlösen für die Verwertung sonstiger bundeseigener Objekte im Jahr 1993.

zu Punkt 6:

Zur Veranschaulichung der sonstigen Kosten für die Bereitstellung bundeseigener Raumsubstanz sind die bei Kapitel 12, 14 und 64 zu erwartenden Ausgaben für das Jahr 1993, basierend auf der Grundlage des BFG 1992, ausgewiesen. Diese Daten sind in der Prognose nicht berücksichtigt, weil sie für das vorliegende Modell nicht relevant sind.

BIG-Budgetauswirkungen (Modellrechnung auf Grundlage BFG 1992; Stand 11.05.1992)		1993						1994						1995					
		Bund		BIG		Bund-BBD		Bund		BIG		Bund-BBD		Bund		BIG		Bund-BBD	
in S Mio.		Ein	Aus	Ein	Aus	Ein	Aus	Ein	Aus	Ein	Aus	Ein	Aus	Ein	Aus	Ein	Aus	Ein	Aus
1.	Abbildung Nutzungsverhältnisse (Bestand)																		
	Mietzahlungen der Nutzerressorts an BIG (Kap. 12, Kap. 14 u.a.) *)		1.954	1.954					2.086	2.086				2.773	2.773				
	Instandhaltung (S 20/m ²) + Verwaltung (S 5/m ²)																		
	Instandhaltungskosten (BBD bzw. Dritte)				320	320	320				341	341	341				391	391	391
	Verwaltungskosten				80	50					85	50					98	50	
	Summe 1		1.954	1.954	400	370	320		2.086	2.086	426	391	341		2.773	2.773	488	441	391
2.	Abfuhr Fruchtgenußentgelt (BIG an Bund; Kap. 15)	1.388			1.388			1.424			1.424			1.457			1.457		
	Summe 2	1.388			1.388			1.424			1.424			1.457			1.457		
3.	Ausgabenersparnis (Neubau, Instandh.; ohne BT)																		
	64713 (Unterricht: Neubauten u. Generalsan.)		-191						-191					-191					
	64718 (Unterricht: Instandhaltung)		-195						-195					-195					
	64723 (Wissenschaft: Neubau und Generalsan.)		-174						-174					-174					
	64728 (Wissenschaft: Instandhaltung)		-214						-214					-214					
	Nutzerressortspez. bauliche Veränderungen		250						250					250					
	Summe 3		-524						-524					-524					
4.	Bauträger / auslaufende Vorhaben																		
	64713 Ersparnis Bauträger (Unterricht)		-153		83				-144		153			-209			744		
	64723 Ersparnis Bauträger (Wissenschaft)		-290						-659					-771					
	ausl. Vorhaben (Unterricht /Wissenschaft)				83						83						84		
	Summe 4		-443		166				-803		236			-980			828		
5.	Verwertung sonstiger Objekte	280		280	280														
	Summe 5	280		280	280														
	Summe 1 - 5	1.668	987	2.234	2.234	370	320	1.424	759	2.086	2.086	391	341	1.457	1.269	2.773	2.773	441	391
	Überschuß	681				50		665				50		188				50	
	Gesamtsaldo Bund (einschl. BBD)**)	731						715						238					
*)	Kapitel 12: Unterricht																		
	Kapitel 14: Wissenschaft																		
**)	Bereich Bundesbudget (nicht von BIG beeinflusst)																		
	Personal und sonstige Kosten BBD		200																
	Nutzerressortspez. Ausgaben (S 1.200/m ² /Jahr)		1.579																
	Nutzerressortspez. bauliche Veränderungen		250																
	Leasingzahlungen Nutzerressorts (Kap. 12 und 14)		553																
	Summe (nicht von BIG beeinflusst)		2.582																

B . Besondere Erläuterungen

Zu § 1

Der Bundesminister für wirtschaftliche Angelegenheiten soll eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung gründen, die zu 100 % im Eigentum des Bundes stehen und verbleiben soll. Die Gesellschaft ist ihrerseits ermächtigt, weitere Gesellschaften zu gründen; an diesen Gesellschaften können auch andere Personen, insbesondere Private, Anteile erwerben.

Zu § 2

Der Unternehmensgegenstand wird vorrangig mit der Verwaltung von Bundesgebäuden und dem Erwerb bundeseigener Mietwohngebäude und Wohnungen zu deren Verwertung primär durch Verkauf der Wohnungen an den jeweiligen Mieter zum Verkehrswert definiert. Aus verwaltungsökonomischen Gründen tritt die Gesellschaft von Gesetzes wegen in bestehende Rechtsverhältnisse im Zusammenhang mit den übertragenen Liegenschaften des Bundes ein.

Zu § 3

Die Einräumung der Fruchtnießung ermöglicht der Gesellschaft, privatwirtschaftliches Agieren bei gleichzeitiger Beibehaltung der Eigentumsrechte des Bundes. Eigentumsübertragungen an diesen Liegenschaften, insbesondere für Zwecke der effizienteren Nutzung und Verwertung, sind in weiterer Folge nicht ausgeschlossen. Die Ablehnung entsprechender Angebote der Gesellschaft sind gegenüber dieser zu begründen. Die Einräumung der Fruchtnießung an Liegenschaften der Anlage A gemäß Abs. 1 und Übertragung des Eigentums an Liegenschaften der Anlage B gemäß Abs. 4 stellen unmittelbare Verfügungen über unbewegliches Bundesvermögen im Sinne des Art. 42 Abs. 5 B-VG dar; diese Bestimmungen unterliegen daher nicht dem Einspruchrecht des Bundesrates.

Darüberhinausgehende Übertragungen des Eigentums oder anderer dinglicher und sonstiger Rechte an bundeseigenen Liegenschaften stellen künftige Verfügungen über unbewegliches Bundesvermögen dar und sind nach den geltenden Haushaltsvorschriften des Bundes, insbesondere §64 BHG, durchzuführen.

Zu § 4

Im Sinne der §§ 1 und § 2 stellt die Übertragung der Liegenschaften an im unmittelbaren oder mittelbaren Alleineigentum des Bundes stehende Gesellschaften eine effizienzverbessernde organisatorische Maßnahme im Zusammenhang mit der Erfüllung von Bundesaufgaben dar; die vorgesehene Abgabenbefreiung erscheint sachlich gerechtfertigt.

Zu § 5

Für die Verwirklichung des Prinzips der Kostenwahrheit und des Kostenbewußtseins ist das Eingehen von Mietverhältnissen erforderlich. Aus Mieteinnahmen ist dzt. ein Betrag von S 20,-/m²/Monat zur laufenden Instandhaltung vorgesehen.

Die Festsetzung der Mietzinse erfolgt – bis zu einer rechtsgeschäftlichen Festlegung der Mietverhältnisse – durch den Bundesminister für Finanzen. Diese Festlegung ist für den Bund bindend; die verbindliche Wirkung gegenüber der Gesellschaft ist im Wege des Gesellschaftsvertrages sicherzustellen.

Zu § 6

Zur Wahrung der Kontinuität in der Bau- und Liegenschaftsverwaltung des Bundes ist vorerst die Baudienststelle (BBD) zur betriebsähnlichen Einrichtung gemäß § 4 BHG zu erklären, damit sie zur Leistungserbringung gegen Entgelt herangezogen werden können. In einem Zeitraum von fünf Jahren hat sich die BBD den Marktbedingungen anzupassen, wobei im Hinblick auf den überwiegenden Einsatz im Bereich des Bundes eine befristete Befreiung von den entsprechenden berufsrechtlichen Voraussetzungen eingeräumt wird.

Für die Bediensteten der Bundesbaudienststelle (BBD) werden keine dienst- und besoldungsrechtlichen Nachteile eintreten.

Zu § 7

Diese Bestimmung formuliert die grundsätzlichen Aufgaben des staatlichen Hochbaues, um in weiterer Folge den notwendigen Übergang der gesamten Bau- und Liegenschaftsverwaltung des Bundes auf Kapitalgesellschaften zu ermöglichen.

Zu § 8

Diese klarstellende Regelung sichert das Einschreiten der Finanzprokurator für die Gesellschaft bzw. der in ihrem Mehrheitsbesitz befindlichen Tochter- und Enkelgesellschaften.

Zu § 9

Diese Regelung stellt eine bundesfinanzgesetzliche Vorsorge für die Gründung der Gesellschaft dar und unterliegt daher im Sinne des Art. 42 Abs. 5 B-VG nicht dem Einspruchsrecht des Bundesrates.

Zu § 10

Aus verwaltungsökonomischen Gründen sind die Bestimmungen des 1. Staats-Vertragsdurchführungsgesetzes bei Verfügungen über ehemals deutsches Eigentum zu Gunsten der Gesellschaft bzw. der in ihrem unmittelbaren oder mittelbaren Alleineigentum stehenden Gesellschaften nicht anzuwenden.

Zu § 11

Diese Bestimmung enthält die Vollzugsklausel.

In formeller Hinsicht wird beantragt, diesen Antrag dem Bautenausschuß zuzuweisen.