

4182/AB XX.GP

Wien, 24. Juli 1998
GZ. 11 0502/176 - Pr.4/98
An den
Herrn Präsidenten
des Nationalrates
Parlament
1017 Wien

Auf die - aus Gründen der besseren Übersichtlichkeit in Kopie beigeschlossene - schriftliche parlamentarische Anfrage der Abgeordneten Hermann Böhacker und Genossen vom 26. Mai 1998, Nr. 4469/J, betreffend aufsichtsbehördliche Genehmigung von Liegenschaftskäufen durch eine Versicherung, beehre ich mich folgendes mitzuteilen: Einleitend möchte ich darauf hinweisen, daß derartige Liegenschaftsankäufe seit Ende des Jahres 1990 nicht mehr der Genehmigung durch die Versicherungsaufsichtsbehörde bedürfen und daher seit Jahren andere als in der Anfrage behandelte Gegebenheiten vorliegen.

Zu 1.:

Der zum Genehmigungszeitpunkt (27. Dezember 1989) gültige Text des § 75 Abs. 1 Versicherungsaufsichtsgesetz (VAG) lautete:

“Der Erwerb einer Liegenschaft bedarf der Genehmigung durch die Versicherungsaufsichtsbehörde. Die Genehmigung ist zu versagen, wenn der Erwerb geeignet ist, die Interessen der Versicherten zu gefährden.”

Zu 2. und 3.:

Die Kaufpreissteigerung war dem Bundesministerium für Finanzen nicht bekannt. Bei der Genehmigung der von den Versicherungsgesellschaften vorgenommenen Liegenschaftsankäufe wurde der Kaufpreis, den der jeweilige Voreigentümer bezahlt hat, von der Versicherungsaufsichtsbehörde nicht überprüft, da in einem derartigen Verfahren die in der Sphäre des Voreigentümers auftretenden Wertschwankungen der Liegenschaften nicht zu den Entscheidungsgrundlagen zählten.

Zu 4. und 5.:

Dem Bundesministerium für Finanzen war diese Tatsache nicht bekannt.

Zu 6.:

Von den Versicherungsgesellschaften konnten die Liegenschaftstransaktionen bereits vor einer entsprechenden Genehmigung durch die Versicherungsaufsichtsbehörde durchgeführt werden, sofern im Kaufvertrag als aufschiebende Bedingung die Genehmigung durch das Bundesministerium für Finanzen vorgesehen war. Bei diesen Genehmigungen hat das Bundesministerium für Finanzen regelmäßig eine Abschrift des Kaufvertrages und einen Nachweis über die Eintragung des Eigentumsrechtes der Versicherungsgesellschaft verlangt. Da es sich bei den Kaufverträgen meist um Standardverträge gehandelt hat, war deren vorherige Vorlage ebenso nicht zwingend vorgesehen wie die vorherige Vorlage von Schätzgutachten oder Wirtschaftlichkeitsberechnungen.

Im vorliegenden Fall hat es sich lediglich um Transaktionen im Gesamtwert von 67,9 Mio. S gehandelt, die einem Satz von 1,2 % der seinerzeitigen Bilanzsumme des betreffenden Unternehmens, welches zwischenzeitlich mit einem anderen Unternehmen verschmolzen wurde, entsprachen. Das Kaufpreisvolumen konnte daher als geringfügig bezeichnet werden und die Vorlage eines Schätzgutachtens bzw. einer Wirtschaftlichkeitsberechnung war nicht zwingend erforderlich. Da das Versicherungsunternehmen den Antrag ausreichend begründet hat, war es daher auch in diesem Fall ausreichend, die Unterlagen erst im nachhinein zu verlangen, um die Angaben im Antrag einer Kontrolle zu unterziehen.

Zu 7.:

Diese Unterlagen wurden nachträglich vorgelegt und vom Bundesministerium für Finanzen einer Kontrolle unterzogen, die zu keinen Beanstandungen führte.

Die Wirtschaftlichkeitsberechnung ergab eine Gesamtrentabilität für beide Objekte von rd. 5,5 % vor AfA (Absetzung für Abnutzung), die unter Bedachtnahme auf die seinerzeitige Situation am Immobilienmarkt als ausreichend erachtet wurde. Eine aktuelle Berechnung des Versicherungsunternehmens ergibt nach dessen Angabe eine nachhaltig erzielbare Gesamtrentabilität für beide Objekte von 5,91 %.

Zu 8.:

Im Jahre 1989 war die Liberalisierung der Kapitalanlagevorschriften noch nicht so weit gediehen wie zum jetzigen Zeitpunkt, sodaß eine Vielzahl von Investitionen von Versicherungsunternehmen genehmigungspflichtig waren. Die Versicherungsaufsichtsbehörde war

dabei stets bemüht, im Sinne einer effizienten und schnellen Verwaltung Anträge von Versicherungsunternehmen auf Genehmigung von Kapitalanlagen (Beteiligungen, Wertpapiere, Immobilien) möglichst schnell zu bearbeiten und zu erledigen, wobei der genannte Zeitraum von 13 Tagen durchaus üblich war. Viele Erledigungen, besonders wenn es sich um solche beim Jahresultimo handelte, mußten sogar in einer kürzeren Zeitspanne erledigt werden.

Im vorliegenden Fall konnten alle erforderlichen Prüfungen durchgeführt werden.

Wie die unter Punkt 1 beschriebene Textierung des § 75 erkennen läßt, war die Versagung einer Liegenschaftstransaktion nur bei einer Gefährdung der Interessen der Versicherten möglich, wobei die Beweislast beim Bundesministerium für Finanzen lag. Aufgrund der im Antrag genannten Rentabilität und des primären Investitionsvolumens hat die Behörde eine Gefährdung nicht erblicken können, die, wie die weitere Entwicklung gezeigt hat, auch nie eingetreten ist.

Zu 9.:

Nach den mir vorliegenden Informationen gab es keine derartigen Interventionen.

Zu 10.:

Der § 75 VAG in der damals geltenden Fassung normierte lediglich die Genehmigungspflicht von Immobilientransaktionen. Eine Pflicht zur Einholung einer Verkehrswertschätzung eines gerichtlich beeideten Sachverständigen für das Immobilienwesen bestand damals und auch jetzt nicht. Die Versicherungsaufsichtsbehörde hat, zumal der Immobilienbesitz von Versicherungsgesellschaften zur Bedeckung der versicherungstechnischen Rückstellungen herangezogen wird, die Beurteilung auf den Aspekt der Wirtschaftlichkeit zu richten.

Vom Wirtschaftlichkeitsstandpunkt, der nach den Angaben im Genehmigungsantrag eine Rentabilität von jeweils rd. 5,5 % ergab und im Jahre 1991 anlässlich einer ähnlichen Anfrage auf 5,42 % bzw. 5,52 % präzisiert wurde, konnte die Transaktion aus behördlicher Sicht nicht beanstandet werden. Da zu diesem Zeitpunkt in Salzburg derartige Stadtgebäude nur sehr selten angeboten wurden und die Verwertbarkeit der Objekte aufgrund der ausgezeichneten Lage als nachhaltig gut einzuschätzen war, wäre, auch im nachhinein gesehen, ein Einschreiten der Behörde nicht gerechtfertigt gewesen. Außerdem ist zu bedenken, daß der Kaufpreis nicht nur den Gegenwert der Immobilien, sondern auch ein fertiges Umbaukonzept inklusive Einreichplanung und Baubewilligung beinhaltet hat und ein entwickeltes Projekt naturgemäß anders zu bewerten ist als der Kauf einer unbebauten oder abgewohnten Liegenschaft.

Außerdem möchte ich darauf hinweisen, daß Investitionen am Immobilienmarkt den langfristigen Kapitalanlageüberlegungen der Versicherungen in Bezug auf Sicherheit und Werterhaltung entgegenkommen und vorwiegend zur Abdeckung langfristiger Verbindlichkeiten - vor allem in der Lebensversicherung - verwendet werden. Aus diesem Grund investieren Versicherungen auch in Immobilien, deren Anfangsrentabilität unter Umständen unter den Werten liegt, die im vorliegenden Fall genannt wurden. Dies trifft verstärkt auf die Jahre 1989 und 1990 zu, in denen die Liegenschaftspreise in ganz Österreich stark angestiegen sind.

Zu 11. und 12.:

Dem Bundesministerium für Finanzen ist nicht bekannt, ob von der aufsichtsbehördlichen Genehmigung der von den Versicherungsgesellschaften vorgenommenen Liegenschaftsankäufe weitere Objekte aus dem WEB - Imperium betroffen waren und ob gegebenenfalls derartige Preissteigerungen vorlagen.

Zu 13. a:

Wie bereits unter Punkt 8 dargelegt, kann in dieser Liegenschaftstransaktion keine Gefährdung der Interessen der Versicherten erblickt werden.

Bezüglich der Bewertung, ob es einen Schaden für die Gläubiger und Anleger des WEB - IMMAG - Bautreuhand - Imperiums gegeben hat, möchte ich, unabhängig von diesbezüglichen Kompetenzüberlegungen, darauf hinweisen, daß die vorliegende Anfrage davon ausgeht, daß es im Vorfeld des Kaufes durch die Versicherungsgesellschaft eine "exorbitante Steigerung des Kaufpreises innerhalb eines einzigen Monats" gegeben hat. Für das Bundesministerium für Finanzen ist daher bereits aus diesem Grund keine Schädigung der Gläubiger und Anleger des WEB - IMMAG - Bautreuhand - Imperiums erkennbar, die aus dem Erwerb der beiden genannten Immobilienobjekte durch eine Versicherungsgesellschaft resultiert.

Zu 13. b:

Über eventuell in diesem Zusammenhang erfolgte Parteienfinanzierungen liegen mir keine Informationen vor.