

600/AB

Auf die - aus Gründen der besseren Übersichtlichkeit in Kopie beigeschlossene - schriftliche parlamentarische Anfrage der Abgeordneten Edith Haller und Genossen vom 10. Mai 1996, Nr. 598/J, betreffend Verkauf von BUWOG-Wohnungen, beehre ich mich folgendes mitzuteilen:

Zu 1. und 2.:

Zu den einzelnen Stichtagen lag jeweils folgende Anzahl an Bewerbungen von Bundesbediensteten vor:

	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996
31.3.	5397	6149	6898	7301	7613	7166	5649
30.9.	5718	6649	7122	7368	7333	6611	---

Diese Angaben beruhen auf Mitteilungen der wohnungszuweisenden Stellen.

Die Anzahl der Bewerbungen von Personen, die nicht dem Bundesdienst angehören, wird statistisch nicht durchgehend erfaßt. Ebenso wird die marginale Anzahl jener Personen, die nicht dem Bundesdienst angehören und denen im Anfragezeitraum eine BUWOG-Wohnung zugewiesen wurde (vor allem im ländlichen Bereich), statistisch nicht erfaßt. Eine nachträgliche Ermittlung dieser Daten wäre, falls sie aufgrund der besonderen Zuweisungsrechte überhaupt vollständig durchgeführt werden könnte, mit einem erheblichen, dem Grundsatz der Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit widersprechenden Arbeitsaufwand verbunden.

Ich ersuche daher um Verständnis, daß es mir weder möglich ist, jenen Anteil an der Gesamtzahl der Bewerber um eine BUWOG-Wohnung bekanntzugeben, der auf Personen entfällt, die nicht dem Bundesdienst angehören, noch die Anzahl jener Wohnungen, die an Personen vergeben wurden, die nicht im Bundesdienst stehen.

Zu 3. und 4.:

Personen, die keine Bundesbediensteten sind, kann eine BUWOG-Wohnung nur dann zugewiesen werden, wenn für diese Wohnung keine Bewerbungen von Bundesbediensteten vorliegen und auch nach durchgeführten Umfragen bei jenen Bundesdienststellen, die in örtlicher Nähe zu der zu vergehenden Wohnung liegen, keine Bewerbungen von Bundesbediensteten einlangen.

Weitere Voraussetzung ist die Erfüllung der jeweiligen Wohnbauförderungsbestimmungen, wobei die österreichische Staatsbürgerschaft keine Voraussetzung für die Zuweisung einer Wohnung nach den Förderungsbestimmungen ist.

Zu 5.:

Sollte eine Wohnungszuweisung - mangels Vorliegens von Bewerbungen von Bundesbediensteten - an Personen, die nicht im Bundesdienst stehen, in Aussicht genommen werden, wenden sich die wohnungszuweisenden Stellen von sich aus an die jeweiligen lokalen Behörden, wie beispielsweise Gemeindeämter.

Zu 6.:

Die BUWOG ist mit 87 Geschäftsanteilen (davon 86 Geschäftsanteile zu 300 S und ein Geschäftsanteil zu 400 S) an verschiedenen gemeinnützigen Bauvereinigungen in der

Rechtsform von Genossenschaften beteiligt. Diese Beteiligungen sind in der Bilanz mit 26.200 S ausgewiesen. Eine Bekanntgabe der Bauvereinigungen, an denen die BUWOG - beteiligt ist, würde Geschäftsgeheimnisse dieser Bauvereinigungen verletzen. Ich ersuche daher um Verständnis, daß ich diese Frage nicht beantworten kann.

Zu 7. bis 10.:

Bei der BUWOG handelt es sich um eine Bauvereinigung, die ihre Tätigkeit auf Angehörige eines bestimmten Berufes beschränkt und sich verpflichtet, gegen Gewährung von angemessenen Finanzierungshilfen Wohnungen für diesen Personenkreis zur Verfügung zu halten. In Verfolgung dieser zweckgebundenen Tätigkeit errichtet die BUWOG in überwiegendem Maße Mietwohnungen, die nach ihrem Freiwerden wiederum für Bundesbedienstete bereitgehalten werden sollen. Eine eigentumsmäßige Übertragung dieser Wohnungen würde der BUWOG diese Verfügungsmöglichkeit entziehen und damit im Widerspruch zum Grundgedanken des Gesellschaftszweckes stehen.

Für die nachträgliche Begründung von Wohnungseigentum sind insbesondere die Preisbestimmungen gemäß § 15 b Abs. 3 - 5 Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) maßgebend, nach denen sich der Preis auf Grundlage des Verkehrswertes unter Berücksichtigung aller wertbildenden Umstände im Zeitpunkt des Antrages, wie insbesondere des Vorliegens eines aufrechten Miet- oder sonstigen Nutzungsverhältnisses, ergibt. Der Verkehrswert einer Eigentumswohnung wird sowohl durch den Substanz- als auch durch den Ertragswert bestimmt. Durch die gesetzlich vorgegebene Beachtung der aufrechten Mietverhältnisse, welche überdies sowohl den Mieterschutzbestimmungen des Mietrechtsgesetzes, als auch den preisrechtlichen Regelungen des WGG unterliegen, liegen im Falle der BUWOG keine entsprechenden wirtschaftlichen Rahmenbedingungen vor, die den Verkauf von BUWOG-Wohnungen rechtfertigen würden.

Darüber hinaus ist zu bemerken, daß in Verfolgung des Gesellschaftszweckes in Mietverträgen der BUWOG als Kündigungsgrund gemäß § 30 Abs. 2 Z 13 Mietrechtsgesetz (MRG) das Ausscheiden aus dem Bundesdienst vereinbart ist, wobei der Eintritt in den Ruhestand nicht als Ausscheiden gilt und einige andere Ausnahmen aus sozialen Erwägungen geregelt sind. Als Ausgleich für diese Einschränkung des Mietrechtes gewährt die BUWOG bei der Finanzierung ihrer Wohnungen zusätzliche Hilfen, die einer Übertragung in das Wohnungseigentum der Mieter entgegenstellen bzw. in diesem Fall wirtschaftlich nicht vertretbare Ausfälle für die BUWOG bedeuten würden, da zur Refinanzierung dieser Finanzierungshilfen unter anderem Mietzins erträge herangezogen werden, die erst nach Auslaufen von längerfristigen Hypothekendarlehen der BUWOG zufließen. Nach Mitteilung der BUWOG reicht der Verkehrswert nicht aus, in gleichem Ausmaß die Errichtung neuer Wohnungen vorzunehmen. Darüber hinaus sind die dafür erforderlichen Grundstücke in gleicher Lage vielfach nicht mehr verfügbar. Eine nachträgliche Begründung von Wohnungseigentum an bestehenden Mietwohnungen der BUWOG würde somit bedeuten, daß

- mit den aus dem Verkauf erzielten Erlösen kein gleichwertiger Ersatz an Neubauwohnungen angeboten werden kann und
- die Vermietung von Wohnungen aus dem Altbestand, die aufgrund der bestehenden Gesetzeslage im allgemeinen preisgünstiger ist, an Bundesbedienstete nicht mehr gewährleistet wäre.

Zu 11.:

Da diese Wohnungen im Eigentum der BUWOG stehen, würden allfällige Veräußerungserlöse nicht dem Bund, sondern dieser Gesellschaft zufließen.