

2465/AB XXI.GP
Eingelangt am: 17.07.2001

Bundesminister für Finanzen

Sehr geehrter Herr Präsident!

Auf die schriftliche parlamentarische Anfrage der Abgeordneten Helmut Dietachmayr und Genossen vom 18. Mai 2001, Nr. 2485/J, betreffend Bundeswohnungen, beehre ich mich Folgendes mitzuteilen:

Zu 1. bis 3.:

Die Mieter der Wohnungsgesellschaften mit Bundesbeteiligung - dies im Gegensatz zu den an einem Eigentumserwerb durch die Mieter nicht interessierten Gesellschaften mit Beteiligung anderer öffentlicher oder privater Eigentümer und Organisationen - wurden Ende Juni d.J. schriftlich eingeladen, die Einleitung des gerichtlichen Verfahrens zur Festsetzung des Verkehrswertes zu beantragen.

Die Mieter erhalten hiebei über das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz hinausgehend, welches nur ein formales Antragsstellungsrecht - ohne einen endgültigen Kaufanspruch - einräumt und somit auch nicht die Gesellschaft zum Verkauf verpflichtet, unter den von der Arbeitsgruppe vorgeschlagenen Bedingungen und Voraussetzungen einen Übertragungsanspruch.

Wie viele Mieter von diesem Angebot tatsächlich Gebrauch machen werden, wird sich nach

der gesetzlichen Überlegungsfrist, längstens somit nach sechs Monaten, herausstellen, sodass ich derzeit von konkreten Schätzungen - die nur spekulativen Charakter haben könnten - absehe.

Zu 4.:

Beim Verkauf dieser Wohnungen, die von ehemals gemeinnützigen Gesellschaften errichtet wurden, ist als Verfahrensnorm das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz anzuwenden.

Zu 5.:

Der Erlös der in einem ersten Schritt vorgesehenen Wohnungsverkäufe an die Mieter hängt von der Zahl der an einem Eigentumserwerb Interessierten ab. In weiterer Folge steht, selbstverständlich nach Schaffung der erforderlichen gesetzlichen Voraussetzungen, die Privatisierung der Bundesbeteiligung in Überlegung. Bei der Größe der Unternehmungen und der Komplexität der Materie können derzeit verlässliche Schätzungen, auch im Hinblick auf eine Erlösmaximierung, nicht angegeben werden. In diesem Zusammenhang ist allerdings weiters zu beachten, dass die Gesellschaften neben dem Wohnungsbestand noch über eine große Anzahl sonstiger Objekte, wie Garagen, Abstellplätze, Lokale und andere verwertbare Objekte sowie über ein Reinvermögen in beträchtlicher Höhe verfügen

Zu 6.:

Die Verwendung der Verkaufserlöse zur Schuldentilgung des Bundes, ist im Regierungsübereinkommen festgelegt.

Zu 7.:

Im Budget 2001 sind Erlöse aus dem Verkauf von Wohnungen nicht eingeplant, da diese bei den Gesellschaften im Jahre 2001 kaum anfallen und überdies erst nach Feststellung des diesbezüglichen Jahresabschlusses im Jahre 2002 zur Ausschüttung gelangen könnten. Ob und in welcher Höhe eine Ausschüttung im Jahre 2002 tatsächlich erfolgen wird, hängt von der dann zu fällenden Beschlussfassung ab. Privatisierungserlöse aus der Verwertung der Bundesbeteiligung selbst werden voraussichtlich erst im Jahre 2003 anfallen.

Zu 8.:

Wie schon wiederholt dargelegt worden ist, wird in bestehende Mietverhältnisse in keiner Weise eingegriffen, die Mietzinsgestaltung ist durch das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz und durch den Mietvertrag selbst geregelt. Weitergehende Maßnahmen sind meinerseits derzeit nicht vorgesehen.

Zu 9.:

Die Frage des Verkaufs leerstehender Wohnungen wird von den Organen der Gesellschaften zu prüfen und zu entscheiden sein.

Zu 10.:

Die Frage der Gestaltung künftiger Mietverträge wird sich nach den hierfür maßgeblichen gesetzlichen Bestimmungen zu richten haben, deren Ausgestaltung nicht in den Kompetenzbereich des Bundesministeriums für Finanzen fällt.

Zu 11.:

Dass die Wohnungsverkäufe dramatische negative volkswirtschaftliche Folgen, wie das Sinken des Bruttoinlandsproduktes, die Steigerung der Inflationsrate und Aufwendungen der Länder und Gemeinden von etlichen Milliarden Schilling zur Unterstützung Bedürftiger, auslösen könnte, sind Schlussfolgerungen, die ich nicht teilen kann und die objektiv auch nicht nachvollziehbar sind.

Im Falle der Nichtannahme des Verkaufsangebotes entstehen für die Mieter, die ja durch die gesetzlichen Bestimmungen des Mietrechtes geschützt sind, keinerlei Nachteile.

Hervorzuheben ist hingegen, dass hier erstmals in großem Maßstab die Möglichkeit zur begünstigten Eigentumsbildung für eine große Anzahl von Österreichern geschaffen wird.

Zu 12.:

Auf Baurechtsbasis errichtete Wohnungen, bei welchen das gesetzlich dem normalen Wohnungseigentum nachgebildete Baurechts - Eigentum begründet wurde, stellen naturgemäß ein befristetes Eigentumsrecht dar. Dies wirkt sich auf den Verkehrswert der Wohnung, bezogen auf die Restlaufzeit des Baurechtes aus, andererseits vermindert sich auch der Kaufpreis um den nicht zu finanzierenden Grundstücksanteil. Es kann daher im Falle einer Begründung von Baurechtswohnungseigentum, einer gesetzlich vorgesehenen Institution, keinesfalls von einer Benachteiligung der Mieter gesprochen werden.

Zu 13. bis 15.:

Die Festlegung einer Mindestquote (voraussichtlich 25 %) an Kaufinteressenten sowie die Verpflichtung des Mieters einen Anteil von etwa 50 % der geschätzten Parifizierungs - und Schätzkosten der Wohnung zu leisten, dienen dazu, dass nur wirklich an einem Erwerb interessierte Mieter einen entsprechenden Antrag auf Einleitung des gerichtlichen Verfahrens stellen. Anderenfalls würde für die Unternehmungen ein enormer und nicht vertretbarer

verlorener Aufwand entstehen. Für diese Maßnahmen setze ich daher Verständnis voraus, umso mehr die Mieter im Gegenzug dadurch eine wesentliche über das Gesetz hinausgehende Besserstellung erhalten, insofern bei Erfüllung dieser Bedingungen eine Verkaufsverpflichtung der Gesellschaft und somit ein Erwerbsanspruch des Mieters entsteht.

Zu 16. und 17.:

Erfahrungsberichte über Privatisierungen in Deutschland, in den Niederlanden oder Großbritannien liegen mir nicht vor. Ein derartiger Vergleich ist auch nicht zielführend, weil die Ausgangslagen insbesondere auch die rechtlichen Grundlagen zwischen den erwähnten Staaten nicht direkt vergleichbar sind.

Zu erwähnen ist in diesem Zusammenhang auch noch, dass an den Beratungen der im Bundesministerium für Finanzen eingerichteten Arbeitsgruppe laufend eine Wohnbauexpertin des WIFO mit internationaler Erfahrung teilgenommen hat.

Auf die Frage der befürchteten sozialen Ghattobildung, verweise ich neuerlich darauf, dass das Mietverhältnis durch einen Wechsel in der Eigentümerschaft der Wohnungsgesellschaft nicht berührt wird.