

**3479/AB XXI.GP**

---

**Eingelangt am: 25.04.2002**

BM für Finanzen

Auf die schriftliche parlamentarische Anfrage der Abgeordneten Dr. Gabriela Moser und Kollegen vom 27. Februar 2002, Nr. 3520/J, betreffend Verkauf von Wohnungsgesellschaften im Bundeseigentum, beehe ich mich Folgendes mitzuteilen:

**Zu1.:**

Gemäß der im Amtsblatt der EG am 4.Jänner 2002 bekannt gemachten EU-weiten Ausschreibung der gegenständlichen Dienstleistung werden aus den eingelangten Teilnahmeanträgen fünf Bewerber nach bestimmten gewichteten Kriterien ausgewählt und zur Vorlage eines konkreten Angebotes eingeladen.

Kriterium 1: 30 %

Einschlägige nationale und internationale Erfahrungen im Bereich der gänzlichen oder teilweisen Veräußerung von Unternehmen (oder von Teilbereichen) im Bereich des Immobilienbesitzes (und Immobilienverwaltung) - und hier insbesondere von solchen Unternehmen, die im Besitz einer großen Zahl von Wohnungen sind - mit dem Nachweis, dass die angegebenen Erfahrungen auch auf Grund ihrer Vergleichbarkeit für Österreich und insbesondere für das konkrete Projekt relevant sind;

Kriterium 2: 30 %

über Kriterium 1 hinausgehende einschlägige nationale und internationale Erfahrungen im Bereich der gänzlichen oder teilweisen Privatisierung öffentlicher Unternehmen (oder von

Teilbereichen) mit dem Nachweis, dass die angegebenen Erfahrungen auch auf Grund ihrer Vergleichbarkeit für Österreich und insbesondere für das konkrete Projekt relevant sind;

Kriteriums: 10%

über Kriterium 1 hinausgehende einschlägige nationale und internationale Erfahrungen im Bereich der gänzlichen oder teilweisen Veräußerung nicht-öffentlicher Unternehmen (oder von Teilbereichen) mit dem Nachweis, dass die angegebenen Erfahrungen auch auf Grund ihrer Vergleichbarkeit für Österreich und insbesondere für das konkrete Projekt relevant sind;

Kriterium 4: 30 %

über Kriterium 1 hinausgehende einschlägige nationale und internationale Erfahrungen und besondere Kenntnisse im Immobilienwesen, insbesondere mit dem Nachweis, dass die angegebenen nationalen und internationalen Erfahrungen auch auf Grund ihrer Vergleichbarkeit für Österreich und das konkrete Projekt relevant sind. Von besonderer Relevanz sind dabei Erfahrungen im Bereich der Finanzierung und Verwertung von Wohnungen.

Zu Kriterium 1 - 4:

Die einschlägigen nationalen und internationalen Erfahrungen sind durch die Darstellung von max. 5 geeigneten Referenzprojekten aus den letzten drei Jahren mit bestimmten Mindestangaben nachzuweisen.

Zu diesen Entscheidungskriterien kommen jeweils noch Subkriterien mit entsprechender anteiliger Gewichtung und einer für das Ausmaß der Erfüllung dieser Subkriterien maßgeblichen Punktevergabe.

Auf Grund des Umfanges der Beschreibung der einzelnen Subkriterien und der jeweils maßgeblichen Beurteilungsgrundlage sehe ich von einer diesbezüglichen detaillierten Darstellung ab.

Zu 2.:

Die eingelangten 19 Bewerber wurden hinsichtlich der Erfüllung der Eignungskriterien entsprechend des Nachweises der Zuverlässigkeit, der Befugnis sowie der finanziellen, wirtschaftlichen und technischen Leistungsfähigkeit und schließlich der Erfüllung weiterer zusätzlicher Mindestbedingungen beurteilt und entsprechend den dargestellten Auswahlkriterien gereiht.

Die folgenden fünf Bewerber wurden zur Angebotserstellung in der zweiten Stufe eingeladen:  
Salomon Brothers AG  
Lehman Brothers Bankhaus AG

Rothschild  
JP Morgan  
CA-IB / CB Richard Ellis

Zu 3.:

Die zur Angebotslegung eingeladenen Unternehmen sind nach Empfehlung einer Vorprüfungskommission aus externen Experten von einer im Bundesministerium für Finanzen gebildeten Bewertungskommission ausgewählt worden. Dieser Bewertungskommission mit sieben Mitgliedern gehört auch die genannte Persönlichkeit an.

Zu 4.:

Das Beratungshonorar ist Teil des Angebotes der fünf zur Angebotslegung eingeladenen Bewerber. Das Bestangebot ist nach bestimmten gewichteten Zuschlagskriterien mit weiteren Subkriterien zu ermitteln. Das sich daraus ergebende Honorar ist daher noch nicht bekannt.

Zu 5. und 6.:

Aufgrund der Größe und der Komplexität des Projektes erscheint die direkte Ausschreibung der Dienstleistung durch das Bundesministerium für Finanzen auch aus vergaberechtlicher Sicht zweckmäßig, zumal die genannten Organisationen selbst wieder die Dienste von Investmentbanken und weiteren rechtlichen und wirtschaftlichen Experten in Anspruch nehmen müssten.

Zu 7.:

Beabsichtigt ist die bestmögliche Verwertung der Anteile des Bundes an den Wohnungsgesellschaften beziehungsweise die bestmögliche Verwertung des Vermögens der Gesellschaften. Der vorgeschlagene Verkauf der Wohnungen an eine zu gründende Tochter der ÖIAG würde nur eine Möglichkeit darstellen und somit den Verkauf der Beteiligung an sich verhindern.

Zu 8.:

Gegenstand der Dienstleistung ist die Vorbereitung der Verwertung und die Ausarbeitung eines Gesamtverwertungskonzeptes, eines Privatisierungskonzeptes sowie die Umsetzung dieser Konzepte. Die Projektziele sind die bestmögliche Verwertung der Wohnungsgesellschaften für den Bund, wobei einer fairen und für die Mieter optimalen Lösung eine zentrale Bedeutung zukommt. Wie ich bereits des öfteren bei der Beantwortung einschlägiger Anfragen ausgeführt habe, darf sich -wie immer letztendlich das vorgeschlagene Verwertungskonzept aussieht - für die Mieter keinesfalls eine Verschlechterung gegenüber ihrer derzeitigen Situation ergeben. Im Sinne der einschlägigen Bestimmungen des

EG-Vertrages zur Frage der unerlaubten Beihilfe und der maßgeblichen Leitlinie der Kommission ist beim Beteiligungsverkauf das Meistbieterprinzip anzuwenden.

Zu 9. und 10.:

Das vorgenannte Prinzip bedeutet die Privatisierung öffentlicher Unternehmen über ein offenes bedingungsfreies Ausschreibungsverfahren gemäß nichtdiskriminierender und transparenter Modalitäten und Bedingungen durch Verkauf an den Meistbietenden. Veräußerungen im Wege eines eingeschränkten Verfahrens oder durch freihändige Vergabe beziehungsweise unter Bedingungen, die für einen privaten Anleger in einer Marktwirtschaft nicht akzeptabel wären, sind der Kommission unter Vorlage eines Bewertungsgutachtens zur Prüfung des allfälligen Vorliegens von Elementen einer staatlichen Beihilfe vorab zu melden.

Die offenbar gewünschte Sicherung eines österreichischen Einflusses trotz der vorgesehenen gänzlichen Anteilsabgabe ist mit Rücksicht auf diese Grundsätze und die angestrebte Erlösmaximierung zu sehen.

Zu 11.:

Es bleibt gemeinnützigen Bauvereinigungen selbstverständlich unbenommen, mit Angeboten an dem geschilderten Verfahren teilzunehmen, wobei ich auch hier betonen möchte, dass einem Verwertungskonzept, welches für die Mieter eine optimale Lösung bringt, eine zentrale Bedeutung zukommt.

Zu 12. und 13.:

Wie in den vorigen Punkten bereits dargestellt, ist nicht der Verkauf einzelner Wohnungen an Private oder Mieter vorgesehen, sondern die Verwertung des Vermögens beziehungsweise der Anteile des Bundes. Wieso nur bei einer vorhergehenden Privatisierung an eine gemeinnützige Bauvereinigung und nicht bei einer Privatisierung an einen sonstigen Investor ein späterer Wohnungserwerb durch den Mieter möglich sein sollte, ist nicht nachvollziehbar.

Zu 14.:

Eine Bevorzugung inländischer Investoren würde dem europarechtlichen Grundsatz einer nichtdiskriminierenden Ausschreibung widersprechen und würde die Ausschreibung beim EuGH anfechtbar machen.

Zu 15.:

Ein Kauf der WBG Wien durch die BUWOG ist nicht fixiert.

Zu 16.:

Ein Kauf der ESG Linz durch die WAG ist nicht fixiert.

Zu 17.:

Die ÖBB ist nicht als Interessent für den Erwerb der Geschäftsanteile aufgetreten.

Zu 18.:

Für die ESG Villach liegt ein Angebot eines Kärntner Investors nicht vor.

Zu 19.:

Ein Verkauf der WAG an die von den anfragenden Abgeordneten genannten Institutionen ist nicht paktiert.

Zu 20.:

Die dargestellten Optionen der Übernahme der BUWOG werden nicht erwogen, vielmehr ist diese Gesellschaft ebenso Gegenstand der unter zu 1. genannten Ausschreibung wie die drei anderen Wohnbaugesellschaften des Bundes.