

XXII. GP.-NR

1712/AB

2004 -07- 05

zu 1689/J

Herrn  
Präsidenten des Nationalrates  
Univ.-Prof. Dr. Andreas KHOL

Parlament  
1017 Wien

Wien, am 30 Juni 2004

Geschäftszahl:  
BMWA-10.101/5013-IK/1a/2004

In Beantwortung der schriftlichen parlamentarischen Anfrage Nr. 1689/J betreffend Verkauf der BIG-Wohnungen bzw. Liegenschaften (II), welche die Abgeordneten Mag. Johann Maier, Kolleginnen und Kollegen am 5. Mai 2004 an mich richteten, stelle ich fest:

**Antwort zu Punkt 1 der Anfrage:**

An die Firmengruppe DRF BeteiligungsgmbH und Luna LiegenschaftsvermietungsgmbH wurden im Rahmen des "Wohnungspakets" insgesamt 3.859 Wohnungen an 178 Standorten in allen neun Bundesländern mit einer gesamten Wohnnutzfläche von 340.611 m<sup>2</sup> verkauft.

Die beiden Vertragspartner haben sich im Innenverhältnis die Wohnungen wie folgt zugeordnet:



|                  | Anzahl Whg. DRF | Anzahl Whg. LUNA | Gesamtanzahl Wohnungen | Nutzfläche DRF | Nutzfläche Luna | Gesamtnutzfl. |
|------------------|-----------------|------------------|------------------------|----------------|-----------------|---------------|
| Wien             | 957             | -                | 957                    | 104.976        | -               | 104.976       |
| Niederösterreich | 529             | -                | 529                    | 43.268         | -               | 43.268        |
| Burgenland       | 183             | -                | 183                    | 15.002         | -               | 15.002        |
| Steiermark       | 380             | -                | 380                    | 38.713         | -               | 38.713        |
| Kärnten          | 303             | -                | 303                    | 22.876         | -               | 22.876        |
| Oberösterreich   | 298             | -                | 298                    | 26.102         | -               | 26.102        |
| Salzburg         | 665             | -                | 665                    | 47.089         | -               | 47.089        |
| Tirol            | 90              | 240              | 330                    | 7.075          | 19.641          | 26.716        |
| Vorarlberg       | -               | 214              | 214                    | -              | 15.870          | 15.869        |
| Gesamt           | 3.405           | 454              | 3.859                  | 305.101        | 35.511          | 340.611       |

#### Baulandreserven:

Von den Sachverständigen wurden ein unbebautes Grundstück in Kärnten, Thörl-Maglern, im Ausmaß von 26.372 m<sup>2</sup>, und einige wenige Freiflächen, die grundsätzlich eine separate Bebauung zulassen, erhoben.

#### Antwort zu Punkt 2 der Anfrage:

Der Verkaufspreis betrug € 145,05 Mio. An Fremdkosten für die liegenschaftsweise Aufbereitung, Schätzung und Ausbietung wurden rd. € 1,8 Mio bezahlt. Vom Differenzbetrag wurden bisher € 96,8 Mio. an die Republik Österreich als Nachbesserung bezahlt. Da noch geringfügige Honorare für einzelne Liegenschaftsteilungen ausstehen, konnte bisher noch nicht die Endabrechnung erstellt werden.

#### Antwort zu Punkten 3 der Anfrage:

Es wurde für sämtliche Liegenschaften bzw. Wohnungen ein Gutachten des Verkehrswertes, welcher sich naturgemäß sowohl an dem Ertragswert als auch dem Sachwert orientiert, in Auftrag gegeben. Teilweise wurden die einzelnen Gebäude nach Standorten zusammengefasst, insgesamt wurden 178 Gutachten erarbeitet.

Die Einzelgutachten bildeten die Basis für die Paketbewertung des Portfolios, welche gleichzeitig den Mindestkaufpreis in Höhe von € 112,2 Mio. darstellte.

**Antwort zu Punkten 4 der Anfrage:**

Die Gutachter haben unter Berücksichtigung der Sachwertdarstellung und der Ertragssituation der Gebäude den angemessenen Verkehrswert der begutachteten Liegenschaften dargestellt.

**Antwort zu Punkt 5 der Anfrage:**

Mit der Erstellung der Verkehrswertgutachten waren von der BIG beauftragt:

KR. Alfons Metzger FRICS CRE, Mag. Detlev Gross, DI. (FH) Michael Reinberg MRICS, Dr. Heinz Muhr. KR Alfons Metzger erhielt den Auftrag, sämtliche Liegenschaften in Kärnten und Steiermark, Mag. Detlev Gross jene in den Bundesländern Burgenland, Oberösterreich und Salzburg, DI Michael Reinberg die Liegenschaften der Bundesländer Tirol, Vorarlberg und Wien und Dr. Heinz Muhr die Verkaufsobjekte im Bundesland Niederösterreich zu bewerten.

Die oben angeführten Gutachter verfügten sowohl über die erforderliche Logistik, das know how als auch über die notwendige personelle Kapazität, um diese große Anzahl an Projekten über die Sommermonate im Detail zu bewerten. Die Sachverständigen stellten ein Team von über 30 Mitarbeitern für die detaillierte Prüfung ab. Die Bewertung erfolgt nach einem einheitlichen System mit zentral geführter Logistik, jede Paketliegenschaft war von zumindest zwei Sachverständigen zu besichtigen, um über das gesamte Bundesgebiet vergleichbare, der jeweiligen Marktsituation angepasste Verkehrswerte zu erzielen.

**Antwort zu Punkt 6 der Anfrage:**

Die reinen Bewertungskosten betragen insgesamt € 770.000. Im Zuge des Verkaufsprozesses, der Unterlagenerstellung (z.B. Informationsmemorandum, CD-Erstellung mit Liegenschaftsinfos usw.), der Due Diligence-Prüfung durch die Kaufinteressenten, der Datenraumbetreuung sowie zur Auskunftserteilung im Zuge des Verkaufsprozesses wurde mit den vier Sachverständigen ein weiteres Honorar für die erwähnten Leistungen in der Höhe von insgesamt € 80.000 vereinbart.

**Antwort zu Punkt 7 der Anfrage:**

Nach dem Paketverkauf stehen noch rund 4.500 Objekte im Eigentum der BIG. Diese Objekte sind überwiegend Schulen, Universitäten und Amtsgebäude. Zu einem geringen Anteil stehen noch Wohngebäude im Eigentum der BIG.

Insgesamt befinden sich im Eigentum der BIG derzeit rund 2.300 Wohnungen. Der überwiegende Anteil dieser Wohnungen sind Dienst- und Naturalwohnungen in Amtsgebäuden, welche für eine Verwertung nicht geeignet sind. Rund 350 bis 400 dieser Wohnungen der BIG können verwertet werden.

In der BIG Liegenschaftsverwertungsges.m.b.H. befinden sich noch rund 800 Restwohnungen, welche in Form von standortbezogenen Kleinpaketen verkauft werden.

Aus dem ursprünglichen Wohnungsbestand von rund 11.150 Wohnungen (BIG und BIG Liegenschaftsverwertungsges.m.b.H.) verbleiben somit knapp 1.200 verwertbare Wohnungen für den Verkauf.

**Antwort zu den Punkten 7.1 bis 7.3 der Anfrage:**

Es ist beabsichtigt, sämtliche verwertbare Wohnungen weitestmöglich noch im Jahr 2004 zu veräußern. Auf Grund der in der Vergangenheit erfolgten Vorselektion von

gut veräußerbaren Liegenschaften und Wohnungen sind Einzelverkäufe und Parifizierungen nicht wirtschaftlich. Die Prüfung und Zusammenstellung der entsprechenden Verkaufspakete ist noch nicht abgeschlossen.

**Antwort zu den Punkten 7.4 und 7.5 der Anfrage:**

Die BIG besitzt keine Liegenschaften, die typischerweise als "Gewerbeinheiten" zu bezeichnen sind. Sonderimmobilien wie Repräsentationsgebäude, Ministeriumsgebäude werden derzeit nur dann verkauft, wenn keine Bundesnutzung mehr besteht. Die Verwertung erfolgt nach Maßgabe der wirtschaftlichen Zweckmäßigkeit, es wird also von Fall zu Fall geprüft, ob ein sofortiger Verkauf durch öffentliche Ausbietung oder eine Projektentwicklung und anschließender Verkauf oder eine gemeinsame Entwicklung und Betreibung mit Investoren die wirtschaftlich zweckmäßigste Form ist.

**Antwort zu Punkt 7.6 der Anfrage:**

Unbebautes Bauland wird nur in Ausnahmefällen zum Kauf angeboten. Größere Baulandflächen werden einer gesonderten Projektentwicklung zugeführt, wobei auf Grund der sich laufend ändernden Rahmenbedingungen keine definitive Aussage über den Zeitpunkt der jeweiligen Verkäufe getroffen werden kann.

**Antwort zu den Punkten 8 und 9 der Anfrage:**

Für jeden Verkauf der BIG bei Wohnungen, Gebäuden oder Liegenschaften werden Sachverständigengutachten in Auftrag gegeben. Ein Verkauf unter dem Gutachtenswert wird nicht durchgeführt. Der konkrete Auftrag lautet jeweils: Ermittlung der Verkehrswerte, unter Berücksichtigung des Sach- und Ertragswerts, wobei es die Aufgabe des oder der Sachverständigen ist, das Verhältnis von Sach- und Ertrags-

wert entsprechend den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes zu gewichten.

**Antwort zu den Punkten 10 und 11 der Anfrage:**

Die Eigentümervertretung der BIG obliegt dem Bundesminister für Wirtschaft und Arbeit. Die Entscheidung über die Höhe der Gewinnausschüttung wird jeweils auf Grundlage des geprüften Jahresabschlusses über das jeweilige vorhergegangene Geschäftsjahr (in der Regel in der 2. Jahreshälfte) getroffen, wobei diese nicht nur vom Ergebnis des jeweiligen Jahresabschlusses abhängt, sondern auch den absehbaren Änderungen der Rahmenbedingungen und dem Erhalt des optimalen Ratings entsprechend Rechnung getragen werden muss. Hierbei spielt insbesondere die Sicherstellung einer ausreichenden Eigenkapitalquote eine wesentliche Rolle. Da die Rahmenbedingungen und das wirtschaftliche Umfeld einem ständigen Wandel unterliegen und auch die Verkäufe der BIG zu berücksichtigen sind, steht derzeit die genaue Höhe der Gewinnausschüttung noch nicht fest.

**Antwort zu den Punkten 12 und 13 der Anfrage:**

Die Umstrukturierung von BIG und IMB wurde erfolgreich abgeschlossen, seit 1. April 2004 laufen die neuen Strukturen. Mit der Neustrukturierung wurde eine klare Aufgabenteilung zwischen BIG und IMB erreicht. Seit 1. April läuft die gesamte Hausverwaltung, Bau- und Instandhaltungsbetreuung bei der IMB, die nun BIG-Services heißt. Die BIG konzentriert sich auf die Eigentümerfunktion sowie auf die Verwertung und Entwicklung der Liegenschaften. Die „Task Forces“ wurden zur klaren Definition der Schnittstellen zwischen BIG und BIG-Services eingesetzt.

Im Rahmen der Reorganisation des Gesamtkonzerns verfolgte die Neuorganisation der BIG-Services vor allem folgende Ziele:

- ⇒ die organisatorische und personelle Neustrukturierung auf Grund der grundsätzlichen Arbeitsaufteilung im Konzern,
- ⇒ Verflachung der Hierarchien in der BIG-Services

⇒ Schaffung annähernd gleich großer "regionaler Niederlassungen" vor Ort mit Gesamtverantwortlichkeit für Hausverwaltung und Instandhaltung (sogenannte Objektmanagerteams, derzeit 18) und bundesweit übergreifende Spezialgeschäftsfelder für Neubau/Generalsanierung, Facility Services und Raummanagement/CAD.

**Antwort zu Punkt 14 der Anfrage:**

Die Mitarbeiteranzahl im BIG-Konzern (also mit BIG-Services) hat sich in den letzten Jahren wie folgt entwickelt:

Mit Übernahme der IMB mit 1.1.2000 waren es insgesamt 870 Mitarbeiter.

Stichtag 31.12.2001: 849 Mitarbeiter

Stichtag 31.12.2002: 813 Mitarbeiter

Stichtag 31.12.2003: 780 Mitarbeiter

**Antwort zu Punkt 15 der Anfrage:**

Die Reduktion der Mitarbeiteranzahl wird 2004 im Rahmen des natürlichen Abgangs weiter fortgesetzt, konkrete Zahlen können daher für das gesamte Jahr noch nicht angegeben werden.

Gegenüber dem Stand zum 31.12.2003 wurde 2004 der Personalstand bislang um weitere 14 Personen reduziert.

**Antwort zu Punkt 16 der Anfrage:**

Die BIG hat bis 31. Dezember 2000 keine Wohnungen bzw. Liegenschaften veräußert, da sie selbst erst mit eben diesem Stichtag Eigentümerin der Liegenschaften der vormaligen Bundesgebäudeverwaltung geworden ist. Vor dem 31. Dezember 2000 wurden lediglich Wohnungen bzw. Liegenschaften der Tochterfirma, der BIG

Liegenschaftsverwertungsges.m.b.H. (BIG LV) veräußert, der auf Grundlage des BIG Gesetzes 1992 und nachfolgender Novellen insgesamt 4.650 Wohneinheiten in Mietwohngebäuden verkauft worden waren. Hievon wurden bis zum Stichtag 31. Dezember 2000 BIG Liegenschaftsverwertungsges.m.b.H. 2.459 Wohnungen wie folgt veräußert:

|                  | Anzahl Whg.  | Verkauft an Mieter |
|------------------|--------------|--------------------|
| Wien             | 561          | 30                 |
| Niederösterreich | 602          | 51                 |
| Burgenland       | -            | -                  |
| Steiermark       | 99           | 44                 |
| Kärnten          | 147          | 60                 |
| Oberösterreich   | 780          | 118                |
| Salzburg         | 102          | 53                 |
| Tirol            | 168          | 98                 |
| <b>Gesamt</b>    | <b>2.459</b> | <b>454</b>         |

**Antwort zu Punkt 17 der Anfrage:**

Von 1. Jänner 2001 bis 1. Oktober 2003 wurden von der BIG 275 Wohnungen und von der BIG LV 1.293 Wohnungen verkauft. Diese gliedern sich wie folgt:

|                  | Verkäufe BIG |                    | Verkäufe BIG LV |                    |
|------------------|--------------|--------------------|-----------------|--------------------|
|                  | Anzahl Whg.  | Verkauft an Mieter | Anzahl Whg.     | Verkauft an Mieter |
| Wien             | 79           | 2                  | 227             | 53                 |
| Niederösterreich | 71           | 2                  | 200             | 16                 |
| Burgenland       | 15           | 4                  | 79              | -                  |
| Steiermark       | 6            | -                  | 30              | 6                  |
| Kärnten          | 54           | 2                  | 66              | 7                  |
| Oberösterreich   | 27           | 9                  | 29              | 2                  |
| Salzburg         | 2            | 2                  | 584             | 4                  |
| Tirol            | 2            | 1                  | 78              | 60                 |
| Vorarlberg       | 19           | 3                  | -               | -                  |
| <b>Gesamt</b>    | <b>275</b>   | <b>25</b>          | <b>1.293</b>    | <b>148</b>         |

Weiters wurden von der BIG 20 ehemalige Amtsgebäude in Wien, Niederösterreich, Burgenland, Steiermark, Oberösterreich, Salzburg, Tirol, acht Superädifikate in Kärnten, Tirol, Vorarlberg und 263.160 m<sup>2</sup> (unbebaute) Grundstücke in allen Bundesländern verkauft.

**Antwort zu Punkt 18 der Anfrage:**

Gegenstand des Vorabentscheidungsverfahrens (Rechtssache C-15/04) in der Rechtssache Koppensteiner GmbH gegen Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. ist die Grundsatzfrage, ob gemäß den Bestimmungen der Richtlinie 89/665/EWG ein erfolgter Widerruf in einem Vergabeverfahren einem Nachprüfungsverfahren gem. BVergG zugänglich sein muss.

Die beiden dem Gerichtshof vorgelegten Fragen lauten wie folgt:

- 1.) Sind die Bestimmungen des Artikel 1 in Verbindung mit Artikel 2, Abs. 1, lit. b der Richtlinie 89/665/EWG des Rates vom 21.12.1989 so unbedingt und hinreichend genau, dass sich ein einzelner im Falle eines Widerrufs der Ausschreibung nach Angebotseröffnung vor den nationalen Gerichten unmittelbar auf diese Bestimmungen berufen und zulässigerweise darüber ein Nachprüfungsverfahren beantragen kann?
- 2.) Für den Fall, dass die Frage 1.) zu verneinen ist: Sind Artikel 1 in Verbindung mit Artikel 2 Abs. 1, lit. b der Richtlinie 89/665/EWG des Rates vom 21.12.1989 dahin auszulegen, dass die Mitgliedstaaten verpflichtet sind, die dem Widerruf der Ausschreibung vorangehende Entscheidung des Auftraggebers die Ausschreibung widerrufen zu wollen (Widerrufsentscheidung ähnlich der Zuschlagsentscheidung) in jedem Fall einem Nachprüfungsverfahren zugänglich zu machen, in dem der Antragsteller unabhängig von der Möglichkeit nach dem Widerruf Schadenersatz zu erlangen, die Aufhebung der Entscheidung erwirken kann, wenn die Voraussetzungen hierfür erfüllt sind ?

**Antwort zu Punkt 19 der Anfrage:**

Abbrucharbeiten beim Bauvorhaben 6020 Innsbruck, Angerzellgasse 14.

**Antwort zu Punkt 20 der Anfrage:**

Sowohl die BIG als auch die Republik Österreich haben schriftliche Erklärungen in der Rechtssache C-15/04 abgegeben, in denen die Zulässigkeit der Vorlagefragen durch das Bundesvergabeamt rechtlich in Zweifel gezogen wurden sowie die Rechtsmeinung vertreten wurde, dass die Vorschriften der obigen Richtlinie im Bundesvergabegesetz umgesetzt wurden und ebenso dem Bieter über ein Feststellungsverfahren gemäß § 162, Abs. 3 oder 5 die Möglichkeit offen steht, seine behaupteten Schadenersatzforderungen vor den Zivilgerichten durchzusetzen.

A handwritten signature in black ink, consisting of a series of loops and strokes, positioned on the right side of the page.