

---

**388/AB XXII. GP**

---

Eingelangt am 03.07.2003

Dieser Text ist elektronisch textinterpretiert. Abweichungen vom Original sind möglich.

## Anfragebeantwortung

BM für Wirtschaft und Arbeit

In Beantwortung der schriftlichen parlamentarischen Anfrage Nr. 373/J betreffend Bundesimmobiliengesellschaft, welche die Abgeordneten Mag. Dietmar Hoscher, Kolleginnen und Kollegen, am 7. Mai 2003 an mich richteten, stelle ich fest:

### Antwort zu Punkt 1 der Anfrage:

Zur Optimierung der Refinanzierungsbedingungen und Erleichterung der Umstrukturierung wurde im Bundesimmobiliengesetz 2000 ein geringer Basiskaufpreis (rd. 1/3 des Ertragswertes der Bundesmieten), aber dafür eine "Nachbesserung" nach Maßgabe der Verkaufserlöse festgelegt. Nunmehr ist die Umstrukturierung soweit konsolidiert, dass von der BIG durch entsprechende unternehmenspolitische Maßnahmen ein weiterer Beitrag zum Bundesbudget eingefordert werden kann. Die angesprochenen 464 Mio.€ beziehen sich auf die Summe der in den Budgetjahren 2003 und 2004 von der BIG erwarteten Erträge aus Dividenden und "Nachbesserungen".

### Antwort zu Punkt 2 der Anfrage:

Da die erwarteten Mittel nicht aus Fremdmittelaufnahmen der BIG, sondern aus den Erträgen aus dem operativen Geschäft und aus dem Verkauf von Beteiligungen

sowie von Liegenschaften erzielt werden, ist damit keinerlei Gefährdung des Bestandes der BIG verbunden.

Bei der Planung und Abwicklung der zusätzlichen Erträge wird selbstverständlich darauf geachtet, dass damit keine nachteiligen Wirkungen für die BIG verbunden sind, so insbesondere dass sich dadurch das "Rating" der BIG nicht verschlechtert. Beispielsweise wird darauf geachtet, die Eigenkapitalquote - auch in Hinblick auf den Kennwert des URG i.d.F. IRÄG 1997 - ausreichend gesichert ist.

### **Antwort zu Punkt 3 der Anfrage:**

Durch den Wechsel des Eigentümers bei einer Liegenschaft werden die Bestandsrechte des Mieters nicht beeinflusst. Der beschleunigte Verkauf der ehemaligen bundeseigenen Wohnungen entspricht der generellen Zielsetzung des BIG-Gesetzes nach Angleichung der Immobilienbewirtschaftung des Bundes an die Gegebenheiten der Privatwirtschaft.

### **Antwort zu Punkt 4 der Anfrage:**

Der im BIG-Gesetz 1992 formulierte Auftrag der "vorrangigen" Veräußerungen von Wohnungen an die Mieter zielte darauf ab, den bisherigen Mietern die Möglichkeit des Erwerbs ihrer Wohnungen - unter Beachtung der Wirtschaftlichkeit für die BIG und den Bund als früheren Eigentümer - zu schaffen.

Die für eine derartige Veräußerung am besten geeigneten Wohnliegenschaften wurden der BIG-Liegenschaftsverwertungsges.m.b.H. überwiegend bereits 1994 und 1999 verkauft und hat diese hievon bereits rd. 80 % weiterveräußert. Das Interesse der Mieter zum Kauf ihrer Wohnung blieb hinter den ursprünglichen Erwartungen zurück. So wurden von den seit 1994 vom BIG-Konzern insgesamt verkauften 3.900 Wohnungen nur rd. 16 % an die Mieter verkauft, wobei ein starkes West-Ost-Gefälle gegeben war. Der Restbestand der Wohnliegenschaften enthält einen sehr hohen

Anteil an Dienst- und Naturalwohnungen und ist ein wirtschaftlicher Verkauf an die Mieter kaum möglich. Zudem würde der Verwertungs- und Verwaltungsaufwand auf Grund der erfolgten "Ausdünnung" des verbleibenden Restbestandes in Zukunft überproportional ansteigen. Ein gebündelter Verkauf dieser Wohnliegenschaften ist daher sowohl zur Erreichung der Budgetziele als auch im Sinne einer Portfoliobereinigung der BIG wirtschaftlich zweckmäßig.

**Antwort zu Punkt 5 der Anfrage:**

Da der erzielbare Preis der Wohnungen von der Lage, dem Zustand, der derzeitigen Miete und dem Interesse der Mieter zum Ankauf ihrer Wohnungen abhängt und damit pro Objekt sehr unterschiedlich ist, ist ein Vergleich mit einem fiktiven Erlös bei Einzelverkäufen an die Mieter nicht möglich. Wie bereits bei Frage 4 angeführt, erfolgte bisher schon der Verkauf der Wohnungen überwiegend gesamtheitlich und ist der verbliebene Restbestand für einen Verkauf an die Mieter noch weniger geeignet. Da jeder Verkauf auf Basis eines Gutachtens eines gerichtlich beeideten Sachverständigen erfolgt und bei Gesamtverkäufen eine Ausbietung erfolgt, ist sichergestellt, dass die maximal erreichbaren Marktpreise erzielt werden.

**Antwort zu Punkt 6 der Anfrage:**

Grundsätzlich ist mittel- und längerfristig geplant, dass das nicht bundesnotwendige Liegenschaftsvermögen aus der BIG herausgelöst wird und mit privaten Partnern entwickelt wird. Nicht unter derartige Liegenschaften fallen Schulen und Universitäten. Für alle Nutzungen für die ein "Vermietermarkt" besteht - so insbesondere Büronutzungen - ist auch ein Verkauf grundsätzlich möglich. Dies bringt nicht nur für den Bund zusätzliche Einnahmen, sondern ermöglicht auch eine entsprechende Flächen- und Standortoptimierung für die mietenden Bundesdienststellen. Auf Grund der Konzentration des Bundes auf seine Kernaufgaben und eines besseren Flächenmanagements wird der Raumbedarf des Bundes mittel- und längerfristig zurückgehen.

Eine rechtzeitige Beteiligung privater Investoren zur vorausschauenden Projektentwicklung und -Verwertung für spätere private Nutzungen ist damit sowohl für die BIG als auch den Bund die wirtschaftlichste Lösung.

**Antwort zu Punkt 7 der Anfrage:**

Ein Verkauf von Anteilen der BIG an Private wird nicht angestrebt. Wie bereits zu Frage 6 angeführt, halte ich eine Ausgliederung marktfähiger Liegenschaften und deren Entwicklung und Verwertung gemeinsam mit Privaten für wirtschaftlich zweckmäßig. Derzeit bestehen allerdings weder hinsichtlich der Auswahl der in Betracht kommenden Liegenschaften noch hinsichtlich der gesellschaftsrechtlichen Konstruktion und des Zeitplanes konkrete Pläne.

**Antwort zu Punkt 8 der Anfrage:**

Von den im Eigentum des BIG-Konzerns stehenden vermietbaren Flächen sind derzeit rd. 8 % an Private vermietet.

**Antwort zu Punkt 9 der Anfrage:**

Eine weitere Aquisition von Bundesliegenschaften durch die BIG ist nicht aktuell. Selbst wenn weitere Liegenschaften mit Fremdmitteln erworben werden sollten, stünden diesen Verbindlichkeiten die entsprechenden Werte aus den angeschafften Liegenschaften gegenüber, sodass dadurch kein zusätzliches Risiko entstehen würde.

**Antwort zu Punkt 10 der Anfrage:**

Die Bewirtschaftung von Stollen ist sehr stark eingeschränkt, da nach einer oberstgerichtlichen Entscheidung die BIG zwar zur Sicherung der Stollen verpflichtet ist, eine Nutzung und damit Bewirtschaftung jedoch nur mit Zustimmung des darüberliegenden Grundeigentümers möglich ist.