
749/AB XXII. GP

Eingelangt am 10.10.2003

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

Bundesministerium für Wirtschaft und Arbeit

Anfragebeantwortung

In Beantwortung der schriftlichen parlamentarischen Anfrage Nr. 741/J betreffend Verkauf der BIG-Wohnungen und Liegenschaften, welche die Abgeordneten Mag. Johann Maier, Kolleginnen und Kollegen am 12. August 2003 an mich richteten, stelle ich fest:

Antwort zu Punkt 1 der Anfrage:

Seit Inkrafttreten des BIG-Gesetzes 2000 wurden von der BIG von den auf dieser Grundlage neu übertragenen Wohnungen 276 Bestandseinheiten veräußert, davon:

- a) 19 Einheiten an die Mieter. Weitere 10 Einheiten wurden im Wohnungseigentum an Dritte verkauft.
- b) keine Einheiten direkt an Naturalwohnungsnutzer. Grundsätzlich können Naturalwohnungsnutzer die jeweilige Wohnung nicht unmittelbar von der BIG erwerben, da das Mietverhältnis zwischen dem jeweiligen Ressor und der BIG besteht. Ein Verkauf an Naturalwohnungsnutzer setzt daher den Verzicht des jeweiligen Ressorts bzw. die Auflösung dieses Mietverhältnisses und die Begründung eines Mietverhältnisses zwischen der BIG und dem vormaligen Naturalwohnungsnutzer - der damit zum Hauptmieter wird - voraus.
- c) 247 Einheiten im Zuge des Verkaufes gesamter Liegenschaften

Bezüglich der Aufschlüsselung nach Bundesländern wird auf die Antwort zu Frage 2 verwiesen.

Antwort zu Punkt 2 der Anfrage:

Seit Inkrafttreten des BIG-Gesetzes 2000 wurden von der BIG aus Liegenschaftsverkäufen (inkl. Grundstücke und sonstiger Objekte) Erlöse in Höhe von insgesamt € 38,7 Mio. erzielt.

- a) Davon erbrachten die Wohnungsverkäufe an die Mieter €1,1 Mio. Von den Mietern wurde hierbei die Variante eines 30 %-igen Abschlages vom "freien" Verkehrswert mit einer 12-jährigen Behaltfrist gewählt. Der durchschnittliche Verkaufserlös pro m² Mietfläche betrug € 625.
- b) Bezüglich des nicht möglichen unmittelbaren Verkaufs an Nutzungsberechtigte von Naturalwohnungen wird auf die Antwort zu Frage 1 verwiesen.
- c) Bei Gesamtliegenschaftsverkäufen betrug der durchschnittliche Verkaufserlös pro m² Mietfläche € 680.

Aufschlüsselung der verkauften Bestandseinheiten und Erlöse nach Bundesländern:

	Verkauf an Mieter	WE-Verkauf an Dritte	Gesamtverkauf
Wien	2	0	80
Niederösterreich	2	4	73
Burgenland	4	0	8
Steiermark	0	0	10
Kärnten	0	0	52
Oberösterreich	5	0	7
Salzburg	2	0	5
Tirol	1	1	1
Vorarlberg	3	5	11
Summe	19	10	247
Erlös (€)/m²	625	930	680
Abschlag	30%	0%	0%

Antwort zu Punkt 3 der Anfrage:

Per Stichtag 31.08.2003 befinden sich rund 2.500 Liegenschaften, die rd. 8.000 Wohnungen inkludieren, im Eigentum oder Miteigentum der BIG. Von diesen Wohnungen befinden sich etwa 4.620 Wohnungen in "reinen Mietwohnobjekten", die sich wie folgt aufgliedern:

Wien:	983
Niederösterreich:	557
Burgenland:	287
Steiermark:	425
Kärnten:	432
Oberösterreich:	509
Salzburg:	556
Tirol:	670
Vorarlberg:	198
Summe:	4.617

Die restlichen rd. 3.380 Wohnungen sind überwiegend Dienst- und Naturalwohnungen in Amts-, Schul- oder Universitätsgebäuden.

Antwort zu Punkt 4 der Anfrage:

Für die anstehende Tranche der zu veräußernden Wohnliegenschaften wurden von der BIG Schätzgutachten für rd. 225 Liegenschaften mit rd. 530 Gebäuden und mit rd. 3.600 Wohnungen beauftragt. Da Nachjustierungen vorbehalten bleiben müssen, ist eine endgültige Aufschlüsselung nach Bundesländern und Liegenschaften bzw. Wohnungen derzeit nicht möglich.

Antwort zu Punkt 5 der Anfrage:

Gutachten liegen derzeit erst in Einzelfällen vor; es kann daher keine Gesamtübersicht gegeben werden.

Antwort zu Punkt 6 der Anfrage:

Bei der Erstellung der Gutachten handelt es sich um eine Tätigkeit, die ein besonderes Vertrauensverhältnis zum Dienstleister voraussetzt. Voraussetzung für eine optimale Leistungserbringung ist, dass allfällige Einflussversuche von Dritten von vornherein ausgeschlossen werden. Eine öffentliche Nennung der Auftragnehmer kann daher in der derzeitigen Phase nicht erfolgen. Die Aufträge an die Gutachter lauteten, den jeweiligen Verkehrswert der zu bewertenden Objekte zu ermitteln.

Antwort zu Punkt 7 der Anfrage:

Die Honorare für die Liegenschaftsbewertungen werden grundsätzlich nach dem Gerichtsgebührenanspruchsgesetz, das die Honorare für vom Gericht beauftragte Sachverständige regelt und auch im privaten Auftragsbereich angewendet wird, verrechnet, wobei seitens der BIG Abschläge bis zu einer Höhe von 30 % ausgehandelt werden konnten. Teilweise werden auch Pauschalen vereinbart, die ebenfalls weit unter dem Gerichtsgebührenanspruchsgesetz liegen. Die Gesamtkosten der Schätzungsgutachten für die anstehende Tranche der zu veräußernden Wohnliegenschaften werden sich auf rd. € 780.000 belaufen.

Antwort zu Punkt 8 der Anfrage:

Es besteht die Absicht, sämtliche Mietwohnliegenschaften zu verkaufen. Bezüglich der Aufgliederung wird auf die Beantwortung der Frage 3 verwiesen. Darüber hinaus werden auch Liegenschaften, bei denen die Republik Österreich keinen oder nur einen untergeordneten Nutzungsbedarf hat, einer Verwertung zugeführt.

Antwort zu Punkt 9 der Anfrage:

Konkrete Angebote liegen derzeit noch nicht vor.

Antwort zu Punkt 10 der Anfrage:

Alle Wohnungen in Wohnliegenschaften werden von der BIG auch im Paket an Investoren angeboten.

Antwort zu Punkt 11 der Anfrage:

Es werden derzeit keine Gewerbeeinheiten zum Kauf angeboten.

Antwort zu Punkt 12 der Anfrage:

Eine Beantwortung dieser Frage ist mangels Definition des Begriffes „Sonderimmobilien“ nicht möglich.

Antwort zu Punkt 13 der Anfrage:

Derzeit werden folgende zwei Grundstücke mit Baulandwidmungen zum Kauf angeboten:

Bundesland Salzburg, Brück an der Glocknerstraße (651 m²)

Bundesland Steiermark, Graz (ca. 3.200 m²).

Antwort zu den Punkten 14 und 15 der Anfrage:

In der General-Keyesstraße in Salzburg ist ein besonders hoher Anteil an Dienst- und Naturalwohnungen, nämlich rd. 25 % gegeben. Wie bereits in der Beantwortung (zu Frage 1b) angeführt, können die Nutzer von Naturalwohnungen ihre Wohnung nicht unmittelbar von der BIG kaufen. Da das Bundesministerium für Landesverteidigung keine pauschale Zustimmung zur Auflösung der Mietverhältnisse für die Natural-Dienstwohnungen gab, konnten die kaufwilligen Nutzer ebenso wie die Hausbesorger und Mieter mit befristeten Verträgen bei der Ermittlung der erforderlichen Mindestquote nicht eingerechnet werden. Da der Anteil der kaufbereiten Mieter mit unbefristeten Mietverträgen lediglich 31% betrug und dieser Wert erheblich unterhalb jener Schwelle liegt, bei der ein Verkauf an die Mieter wirtschaftlich vertretbar ist, hat die BIG, die nach privatwirtschaftlichen Grundsätzen zu agieren hat, vom Verkauf an die Mieter Abstand genommen.

Antwort zu Punkt 16 der Anfrage:

Für die Gesamtwohnhausanlage liegt noch keine Verkehrswertschätzung des Gutachters vor.

Antwort zu Punkt 17 der Anfrage:

Zum Zeitpunkt der Beschlussfassung des Budgetbegleitgesetzes im Parlament bestand keine ausreichende Anzahl von kaufwilligen Mietern, die einen Verkauf an die Mieter wirtschaftlich gerechtfertigt hätte. Die Geschäftsführung der BIG hat den Mietervertretern anlässlich einer Besprechung am 31.7.2003 einen Vorschlag unterbreitet, der den Verpflichtungen der BIG nach Erzielung eines angemessenen Preises für die Liegenschaft und einer wirtschaftlichen Verwertung sowie andererseits den Interessen der kaufbereiten Mieter weitestmöglich Rechnung trägt. Dieser Vorschlag wurde von den Mietervertretern offensichtlich jedoch nicht weiterverfolgt.

Im Übrigen obliegt die operative Abwicklung des Verkaufs alleinverantwortlich der Geschäftsführung der BIG.

Antwort zu Punkt 18 der Anfrage:

Es liegen derzeit noch keine Anfragen bzw. Angebote von Investoren hinsichtlich der General-Keyes-Straße vor.