

## **136 der Beilagen zu den Stenographischen Protokollen des Nationalrates XXII. GP**

---

# **Bericht des Finanzausschusses**

### **über die Regierungsvorlage (78 der Beilagen): Bundesgesetz betreffend Verwertung der Bundeswohnbaugesellschaften**

Der Bund ist an den im § 1 genannten Wohnbaugesellschaften, die gemäß § 39 Abs. 6a des Wohnungsgemeinnützigeingesetzes nicht mehr gemeinnützig sind, wie folgt beteiligt:

BUWOG-Bauen und Wohnen Gesellschaft mbH	im Nominale von	18.894.936,88 Euro	(100 %)
Wohnungsanlagen Gesellschaft m.b.H.	im Nominale von	38.080.565,10 Euro	(100 %)
ESG Wohnungsgesellschaft mbH Villach	im Nominale von	5.081.575,26 Euro	(99,891 %)
WBG Wohnen und Bauen Gesellschaft mbH Wien	im Nominale von	3.996.860,53 Euro	(99,996 %)
EBS Wohnungsgesellschaft mbH Linz	im Nominale von	3.995.988,46 Euro	(99,975 %)

Auf der Grundlage des Privatisierungsauftrages und im Sinne des Rückzuges des Staates auf seine unmittelbaren Kernaufgaben ist die Verwertung dieser Bundeswohnbaugesellschaften vorgesehen.

Dieses Ziel wird einerseits erreicht durch die Schaffung von Wohnungseigentum und dem Verkauf der Wohnungen an die Mieter und andererseits durch eine Verwertung der Gesellschaften.

Obwohl die angebotenen Verkaufspreise durchwegs günstiger als der Marktwert vergleichbarer Wohnungen angesetzt waren, ist die Nachfrage der Mieter hinter den Erwartungen zurückgeblieben.

Gemäß Wohnungsgemeinnützigeingesetzes finden die bisherigen Regelungen über die Mietzinsbildung auch bei den Wohnungen der aus der Gemeinnützigkeit ausgeschiedenen Gesellschaften unverändert Anwendung. Das derzeit günstige Mietenniveau bei den Bundeswohnbaugesellschaften bleibt somit für bestehende Vertragsverhältnisse auch für die Zukunft gesichert.

Neben der im Dezember 2000 gestarteten Initiative zum Abverkauf von Wohnungen wurde sodann Anfang 2002 die Vergabe der Ausarbeitung eines Verwertungskonzeptes mit dem Ziel der Veräußerung oder sonstigen Verwertung obiger Gesellschaften öffentlich ausgeschrieben.

Den Zuschlag hat ein Beratungsteam unter der Führung von Lehman Brothers Bankhaus AG erhalten, welches sich auch aus österreichischen Subauftragnehmern zusammensetzt. Damit ist sichergestellt, dass sowohl Experten, die den Inlandsmarkt abdecken als auch solche, die die internationalen Investmentmärkte kennen, Strategien von höchster Qualität erarbeiten.

Das Projektziel ist die bestmögliche Verwertung der Bundeswohnbaugesellschaften, wobei die Defizitwirksamkeit nach den Regeln des Europäischen Systems der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung ein besonderes Kriterium darstellt.

Vorerst wird der Investorenmarkt für den Verkauf der Geschäftsanteile durch Einholung

indikativer Angebote ausgelotet. Alternativ besteht die Möglichkeit der Beibehaltung der Beteiligungen und der Verwertung lediglich des in den nächsten 30 Jahren zu erwartenden Cash-Flow der Gesellschaften, was als Verbriefungsgeschäft (Sekuritisation) bezeichnet wird.

Die Reihung der Angebote unter Einbeziehung des jedenfalls erzielbaren Erlöses aus dem Verbriefungsgeschäft wird sodann zeigen, welches der Verwertungsmodelle zur Ausführung gelangt. Aufgrund budgetpolitischer Überlegungen könnte es von Vorteil sein, wenn diese Transaktionen nicht unmittelbar vom Bund, sondern im Wege der Österreichischen Industrieholding AG (ÖIAG) oder der Bundesimmobiliengesellschaft (BIG) abgewickelt werden.

Zur Realisierung des vorgegebenen Projektziels muss auf die sich bietenden Möglichkeiten flexibel reagiert werden können. Aus diesem Grund lässt das Gesetz ein weites Spektrum von Verwertungsmaßnahmen zu. Da auch das Verbriefungsgeschäft wirtschaftlich betrachtet eine Verfügung über Bundesvermögen darstellt, soll die gesetzliche Ermächtigung auch diese Variante mit umfassen, ebenso wie den Verkauf der den Gesellschaften für Zwecke des Wohnbaus gewährten Bundesdarlehen zu Marktpreisen.

Entsprechend der gängigen Praxis bei Verfügungen über Bundesvermögen wird für diese Transaktionen eine umfassende Steuerbefreiung normiert. Diese umfasst sämtliche in einem kausalen Zusammenhang stehenden Vorgänge, wie insbesondere auch die beim Verbriefungsgeschäft durchzuführenden Umstrukturierungsmaßnahmen.

Hinsichtlich der gemäß § 1 zu treffenden Verfügung über Bundesvermögen steht dem Bundesrat gemäß Art. 42 Abs. 5 B-VG kein Mitwirkungsrecht zu.

Der Finanzausschuss hat die gegenständliche Regierungsvorlage in seiner Sitzung am 1. Juli 2003 in Verhandlung genommen. An der Debatte beteiligten sich außer dem Berichterstatter die Abgeordneten Doris **Bures**, Dkfm. Dr. Hannes **Bauer**, Dr. Gabriela **Moser**, Dr. Christoph **Matznetter**, Dipl.-Ing. Thomas **Prinzhorn**, Mag. Dietmar **Hoscher**, Mag. Werner **Kogler** und Mag. Hans **Moser** sowie der Staatssekretär im Bundesministerium für Finanzen Dr. Alfred **Finz**.

Bei der Abstimmung wurde der in der Regierungsvorlage enthaltene Gesetzentwurf mit Stimmenmehrheit angenommen.

Ferner beschloss der Finanzausschuss folgende Feststellung:

**Eigentümerwechsel hat keinen Einfluss auf die Stellung der Mieter**

- Die Veräußerung der Geschäftsanteile hat weder eine Auswirkung auf die Mietverhältnisse noch auf das anwendbare Recht. Auch von einem neuen Eigentümer kann in keiner Weise in die bestehenden Verträge eingegriffen werden. Es kommt daher zu keiner Schlechterstellung der Mieter.

**Kein Eingriff in bestehende Verträge**

- Da das Wohnungsgemeinnützigecksgesetz auch die Mieten bei Neuvermietung reguliert, bleiben durch einen Verkauf der Geschäftsanteile auch diese Mieter in ihrer sozialen Erwartungshaltung geschützt.
- Alle Gesellschaften können entweder gemeinsam an einen Investor oder einzelne Gesellschaften separat an verschiedene, z.B. lokale Investoren, veräußert werden.

Als Ergebnis seiner Beratungen stellt der Finanzausschuss somit den **Antrag**, der Nationalrat wolle dem von der Bundesregierung vorgelegten Gesetzentwurf (78 der Beilagen) die verfassungsmäßige Zustimmung erteilen.

Wien, 2003 07 01

**Mag. Peter Michael Ikrath**

Berichterstatter

**Dipl.-Kfm. Dr. Günter Stummvoll**

Obmann