

Vorblatt

Ziel:

Im Zuge der bestehenden Privatisierungsüberlegungen ist eine Verwertung der 5 Wohnbaugesellschaften des Bundes beabsichtigt.

Lösung:

Bestmögliche Verwertung der Bundesanteile unter Beachtung der Bestimmungen des Artikel I des Bundesgesetzes über die Veräußerung von Bundesvermögen (Privatisierungsgesetz), BGBl. I Nr. 97/1997, sowie der von der Kommission der Europäischen Gemeinschaften verlautbarten Rahmenbedingungen über die Privatisierung öffentlicher Unternehmen oder Beibehaltung der Beteiligung und Verwertung des in den nächsten 30 Jahren erzielbaren Cash-Flow sowie der Bundesdarlehen.

Alternative:

Beibehaltung des status quo.

Kosten:

Den im Zusammenhang mit den Verwertungsmaßnahmen entstehenden Aufwendungen, insbesondere die Kosten des Beraterteams von Lehman Brothers in Höhe von bis zu € 10,2 Mio, steht ein Verwertungserlös in derzeit noch nicht bezifferbarer Höhe gegenüber. Diese Kosten für derartige Beratungsleistungen stellen im internationalen Vergleich betrachtet eine übliche Größenordnung dar.

Finanzielle Auswirkungen:

ergeben sich für den Bundeshaushalt einerseits durch die Vereinnahmung des Verwertungserlöses, andererseits durch den künftigen Entfall der Dividendeneinnahmen.

Verhältnis zu Rechtsvorschriften der Europäischen Union:

Die von der Kommission der Europäischen Gemeinschaft verlautbarten Rahmenbedingungen über die Privatisierung öffentlicher Unternehmen sind zu beachten. Auswirkungen auf die Beschäftigung und den Wirtschaftsstandort Österreich sind nicht gegeben.

Besonderheiten des Normerzeugungsverfahrens:

Keine Mitwirkung des Bundesrates gemäß Art. 42 Abs. 5 B-VG.

Erläuterungen

Der Bund ist an den im § 1 genannten Wohnbaugesellschaften, die gemäß § 39 Abs. 6a des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes 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 Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz 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 (Sekuritisierung) 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 Projektzieles 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.