
2957/AB XXIII. GP

Eingelangt am 21.02.2008

Dieser Text wurde elektronisch übermittelt. Abweichungen vom Original sind möglich.

BM für Verkehr, Innovation und Technologie

Anfragebeantwortung

GZ. BMVIT-10.000/0002-I/PR3/2008 DVR:0000175

An die
Präsidentin des Nationalrates
Mag. Barbara Prammer

Parlament
1017 W i e n

Wien, . Februar 2008

Sehr geehrte Frau Präsidentin!

Die schriftliche parlamentarische Anfrage Nr. 2981/J-NR/2008 betreffend ÖBB Immobilien, Teil 5: Verkauf des Areals der ehemaligen Postbus-Garage in Wien-Erdberg, die die Abgeordneten Dr. Gabriela Moser, Freundinnen und Freunde am 21. Dezember 2007 an mich gerichtet haben, beehre ich mich unter Verwendung von Informationen der ÖBB wie folgt zu beantworten:

Frage 1:

Wie viele InteressentInnen gewannen die ÖBB durch ihren Stand auf der Münchner IMMO-Messe, wie hoch liegen jeweils die Kosten für diesen Messestand?

Antwort:

Gemäß Auskunft der ÖBB diente der Auftritt der ÖBB-Immobilienmanagement GmbH auf der EXPO-REAL in München dazu, nationale wie auch internationale Kontakte in der Immobilienbranche zu knüpfen und für die ÖBB nutzbar zu machen. So konnten insbesondere für das Immobilienprojekt Westbahnhof viele Interessenten gewonnen werden.

Die Teilnahme an Fachmessen der Immobilienbranche ist relativ teurer als bei sonstigen Fachmessen (z.B. einer Touristikmesse). Daher werden von sehr vielen Immobilienfirmen Partnerschaften in Form von Gemeinschaftsständen eingegangen, um die Kosten zu senken.

Für die ÖBB-Immobilienmanagement GmbH, ein Mitaussteller am „Österreich-Stand“ der internationalen Immobilienfachmesse EXPOREAL 2007, sind für den Messestand Kosten von rund € 50.000,-- angefallen. In diesem Betrag sind die Kosten für die Standfläche an die Messe München, der Standbau, die Nutzung der kompletten Stand-Infrastruktur (Catering, Küchenbereich, Personal, Security, Reinigung etc.), der Transport von/nach Deutschland sowie die organisatorische, inhaltliche und grafische Gestaltung des Messestandes enthalten.

Frage 2:

Steht diesen Kosten bis jetzt ein entsprechender Gewinn durch Geschäftsanbahnung gegenüber?

Antwort:

Die ÖBB erachten es für erforderlich, dass ein Immobiliendienstleister in der Größe der ÖBB-Immobilienmanagement GmbH bei der größten Branchenmesse im deutschen Sprachraum präsent ist. Es handelt sich um eine Marketingmaßnahme im Immobilienbereich. Aus diesem Grund nehmen auch z.B. BIG, Post-Immobilien und Flughafen Wien an der Messe teil. Die Kosten des Messeauftritts sind durch die positiven Effekte gerechtfertigt.

Frage 3:

Welches Gesamtkonzept, welche Standort-Strategie liegt den häufigen Übersiedlungen von Gesellschaften der ÖBB, besonders den häufigen Umzügen der Rail Cargo Austria zu Grunde?

Antwort:

Gemäß ÖBB basieren sämtliche Umzüge im ÖBB-Konzern auf der 2004 vom Aufsichtsrat der ÖBB beschlossenen Standortkonzentration. Ziel ist, die Konzerngesellschaften auf den Standorten Zentralbahnhof, Westbahnhof, Bahnhof Wien Nord Praterstern und dem Objekt Erdberger Lände zu konzentrieren.

Für die Rail Cargo Austria AG gab es den einmaligen Umzug in das neu adaptierte Objekt Erdbergerlände 36-48.

Frage 4:

Welche Kosten fielen bei jedem der Umzüge der Rail Cargo Austria an? Wie hoch waren jeweils die Adaptierungsarbeiten?

Antwort:

Gemäß Auskunft der ÖBB betragen die Umzugskosten einschließlich Übersiedlungsmanagement € 573.000,--. Die Kosten für die Adaptierungsarbeiten am neuen zentralen Standort der Rail Cargo Austria AG wurden durch den Investor getragen.

Fragen 5 bis 17:

Warum wurde das Gelände der ehemaligen Postbus-Garage auf der Erdbergerlände 36 – 48 verkauft, um dann wieder angemietet zu werden?

Nachdem die diversen Transaktionskosten für den Käufer den Kaufpreis senken und nur bei einer Rendite von an die 6 % sich Käufer finden, wird der Gesamterlös durch einen Verkauf erheblich eingeschränkt. Warum werden nicht andere Methoden der Ertragssteigerung bzw. Finanzierung von Renovierungskosten gesucht?

Warum musste der Verkauf des genannten Geländes im Februar 2006 sehr rasch vorgenommen werden?

Wer erstellte das Schätzungsgutachten? Welche Summe nannte dieses?

Wie viele Quadratmeter umfasst das Gelände? Wie hoch war der Erlös?

Wie hoch ist die derzeitige Miete für die Rail Cargo Austria und den Postbus? Wie hoch war die vereinbarte Miete? Warum kam es zu Mieterhöhungen?

Wie viele Bieter zeigten Interesse?

Auf welchem Weg wurde der Bestbieter, Strauß & Partner Immobilien GmbH, ermittelt?

Gemäß Ihrer Antwort 812/AB XXIII.GP wurde „für die Elisabethstraße 20 ein Tendersverfahren zur Bestpreisermittlung durchgeführt. Nach nationaler und internationaler Inseratenschaltung sowie Direkt Mailing wurde der Bestbieter in zwei Angebotsrunden und einer abschließenden Verhandlungsrunde mit den verbliebenen Bietern (einer Versteigerung ähnlich) ermittelt. Die Veräußerung erfolgt nach Genehmigung durch Vorstand und Aufsichtsrat der ÖBB-Infrastruktur Bau AG an den Bestbieter Level One Holding GmbH, sofern diese den Kaufpreis innerhalb offener Frist beim Treuhänder hinterlegt. Andernfalls kommt der Zweitgereichte Strauß & Partner Immobilien GmbH zum Zug“. Genau dieser Zweitgereichte erhielt dann den Zuschlag um 9 Mio. Euro, nachdem der Erstgereichte das Mehrgebot nicht hinterlegte. Das Nebengebäude Elisabethstraße 18, nur durch das Objekt 20 begehbar, erzielte jedoch einen Erlös von 13 Mio. Euro. Wie erklären Sie sich, dass Direktor Martin Huber im „Format“ dann von einem ähnlich hohen Verkaufserlös (annähernd 13 Mio. Euro) für das Objekt Elisabethstraße 20 sprechen konnte?

Wie erklären Sie sich, dass der ursprünglich zweitgereichte Bestbieter für die Elisabethstraße 20 wiederum der Bestbieter für die Erdbergerlände 36 – 48 war?

Wieso kommt häufig die Strauß & Partner Immobilien GmbH zum Zug?

Welche anderen Immobilien der ÖBB wurden an Strauß & Partner Immobilien GmbH veräußert? Jeweils zu welchen Erlösen?

Aus welchen Verfahren ging diese Gesellschaft jeweils als Bestbieter hervor?

Antwort:

Zu den Fragen 5 bis 17 möchte ich anmerken, dass derzeit gerade eine Prüfung des Rechnungshofes zur Grundstücksgebarung der ÖBB läuft, und es ist mir nicht möglich, vor Veröffentlichung dieses Berichtes die von Ihnen gestellten Fragen zu beantworten.

Mit freundlichen Grüßen

Werner Faymann