

Vizekanzler Mag. Wilhelm Molterer  
Bundesminister für Finanzen



BUNDESMINISTERIUM  
FÜR FINANZEN

XXIII. GP.-NR

3378 /AB

21. März 2008

zu 3365 /J

Wien, am 21. März 2008

Frau Präsidentin  
des Nationalrates  
Mag. Barbara Prammer  
Parlament  
1017 Wien

GZ: BMF-310205/0012-I/4/2008

Sehr geehrte Frau Präsidentin!

Auf die schriftliche parlamentarische Anfrage Nr. 3365/J vom 22. Jänner 2008 der Abgeordneten Dr. Gabriela Moser, Kolleginnen und Kollegen, betreffend Konsequenzen aus dem Rechnungshof-Bericht über den Verkauf von Bundeswohnbaugesellschaften, beehre ich mich, Folgendes mitzuteilen:

Zu 1. bis 4.:

Ich erinnere daran, dass der Rechnungshof in seinem Wahrnehmungsbericht 2003/4 eine Zielvorgabe festgelegt hat, welche der damalige Präsident des Rechnungshofes anlässlich der Beratungen im Rechnungshofunterausschuss dahingehend konkretisiert hat, dass ab einem Verkaufsbarerlös von € 600 Millionen von einer erfolgreichen Veräußerung gesprochen werden kann. Der tatsächlich erzielte Privatisierungserlös hat, wie aus dem nunmehrigen Bericht des Rechnungshofes eindeutig abgelesen werden kann, diese von ihm selbst vorgegebene Wirtschaftlichkeitsgrenze deutlich überschritten. Der Kaufpreis ist in einem kompetitiven Auktionsverfahren unter Beteiligung internationaler Investoren zustande gekommen und wurde dadurch in eine Höhe geschraubt, sodass der jährliche Ertrag aus dieser Investition bloß eine Rendite von 4 % ergibt. Angesichts dieses außerordentlich guten Erfolges dieser Privatisierung kann sich die Frage, irgendwelche Konsequenzen zu ziehen, gar nicht stellen.

Zu 5.:

In dem vor Einholung der definitiven Angebote ausverhandelten Kaufvertrag ist festgelegt, dass für 5.539 BUWOG-Wohnungen die Einweisungsrechte 30 Jahre hindurch aufrecht bleiben. Ein Einweisungsrecht stellt grundsätzlich keine Belastung für den Verpflichteten dar, außer es ist damit auch eine Verfügungsbeschränkung verbunden. Um keine Kaufpreiskürzung zu erleiden und damit die Vorgabe, dass bestehende Ressorteinweisungsrechte in BUWOG-Wohnungen den Verkaufserlös nicht verringern dürfen, zu erfüllen, wurde bereits im Rahmen des Kaufvertragswerks, welches der Anbotlegung zugrunde lag, klargestellt, dass aus diesen Einweisungsrechten keine Verfügungsbeschränkungen hinsichtlich des freien Verkaufes dieser Wohnungen beziehungsweise Liegenschaften resultieren.

Nach Abschluss der Privatisierung konnte diese umfassende Verfügungsfreistellung etwas eingeschränkt werden, um zu verhindern, dass jede freiwerdende Wohnung verkauft und damit das Einweisungsrecht völlig unterlaufen wird.

Zu 6. und 7.:

Das Land Kärnten war das einzige Bundesland, welches ein Interesse am Erwerb der dort tätigen Bundeswohnbaugesellschaft angemeldet hat. Zumal die Einräumung eines Vorkaufsrechtes noch keine Verfügung über Bundesvermögen darstellt, bedurfte deren Einräumung keiner besonderen Voraussetzungen. Ein Vorkaufsrecht beeinträchtigt weder die Kaufpreisbildung noch den Verkaufsvorgang, sodass es mangels werthaltiger Gegenleistung keine Rechtfertigung für den Entzug von Landesmitteln durch den Bund gibt.

Zu 8. und 9.:

Der Verkaufsprozess ist durch das Vorkaufsrecht in keiner Weise belastet worden. Bezuglich der ESG Villach konnte lediglich nicht gewährleistet werden, ob der Zuschlag innerhalb von 3 Tagen erfolgen könne, weshalb der für die Verkürzung der Bindefrist der abgegebenen Angebote vorgegebene 3%-ige Kaufpreisaufschlag diesbezüglich nicht festgelegt wurde. Es wäre allerdings vermessen zu glauben, dass die Bieter diesen Zuschlag nicht in ihrer Kaufpreiskalkulation berücksichtigt hätten. Das heißt, es ist wohl davon auszugehen, dass jener gebotene Kaufpreis, auf welchen der Kaufpreisaufschlag Anwendung gefunden hat, vor Abgabe genau um denselben verkürzt wurde. Wäre der Aufschlag des Bundes noch höher gewesen, wäre der Anbotspreis wohl entsprechend tiefer angesetzt worden, bei Fehlen des Preisaufschlages bei der ESG Villach wiederum ist davon auszugehen, dass durch den

Wettbewerb ein entsprechend höherer Anbotspreis bewirkt wurde. Der vom Rechnungshof in diesem Zusammenhang ermittelte Schaden ist daher nicht nachvollziehbar.

Zu 10. und 11.:

Ein Einzelverkauf der Wohnbaugesellschaften wurde wegen ihrer unterschiedlichen Wertigkeiten nicht in Erwägung gezogen. Nur in Verbindung mit den beiden großen Gesellschaften konnte ein ausgewogener Mix angeboten werden. So haben beispielsweise die Eisenbahnsiedlungsgesellschaften überwiegend auf Baurechtsgründen von Bahn und Post gebaut, sodass ihr Wohnungsbestand nur von befristeter Dauer ist. Da der Gesamtverkauf aber eines der Hauptziele war, musste das Risiko, dass einzelne Gesellschaften nicht beziehungsweise nur unter ihrem Wert verkauft werden hätten können, ausgeschalten werden.

Der Abtretungsvertrag, auf dessen Basis die Anbote eingeholt wurden, sah daher einen Paketverkauf vor. Eine nachträgliche Änderung der Vertragsvorgaben hätte eine Wiederholung des Bestbieterverfahrens bedungen, was auch die Gefahr von Preisabsprachen bedeutet hätte.

Es ist dabei eine wirtschaftliche Gegebenheit, dass ein Großeinkäufer einen Preisvorteil erzielen kann. Diese Marktgegebenheit gilt sicherlich auch im Falle des Ankaufs von Wohnungen. Für den Paketabschlag übernimmt der Käufer allerdings auch die zahlreichen ungünstigen Randlagen an Wohnungen, die niemals einen Einzelkäufer gefunden hätten.

Zu 12. bis 14.:

Es wäre sicherlich auch möglich gewesen, die Gesellschaften einzeln zu verkaufen. Diese Variante wurde aber nicht in Erwägung gezogen, zumal einerseits durch die Größe des Privatisierungsvolumens internationale Investoren angezogen werden sollten und andererseits bestand ein beachtliches Risiko darin, für die ehemaligen Eisenbahnsiedlungsgesellschaften keine zufriedenstellenden Käuferlöse zu erzielen, zumal deren Wohnobjekte zum Großteil bloß auf Baurechtsgrundstücken der Bahn und Post errichtet wurden.

Zu 15. und 16.:

Es ist nicht ungewöhnlich, dass nicht alle Interessenten, die sich anfänglich für die Verkaufsunterlagen interessieren, letztlich auch zu Bietern werden. Aus der Gruppe von 30 Interessierten haben sich 24 für vertraulich qualifiziert, um das Informationsmemorandum

mit allen wesentlichen Daten der BWBG zu erhalten. Auf Basis dieser Unterlage haben 6 Investoren unverbindliche Anbote abgegeben. Alle 6 wurden sodann zur eingehenden Unternehmensprüfung eingeladen, im Zuge derer 3 Investoren sukzessive ausgeschieden sind. Die 3 verbliebenen Bieter haben sodann auch verbindliche Anbote gelegt und im letzten Bieterdurchgang wurden die Anbote und damit der Verkaufserlös nochmals kräftig nachgebessert. Damit war der Wettbewerb bis zuletzt durch die übliche Abnahme von Bietern nicht beeinträchtigt.

Zu 17.:

Ein Abbruch des Bieterverfahrens wurde nie erwogen, zumal im Falle einer Wiederholung die Gefahr der Preisabsprache bestanden hätte.

Zu 18.:

Die Verkaufsstrategie, nämlich Verkauf einzelner Gesellschaften anstelle des Paketverkaufes, konnte nachträglich aufgrund der eingelangten bindenden Anbote, deren Kaufpreisaufteilung auf die einzelnen Gesellschaften (mit Ausnahme der ESG Villach) nur informativen Charakter hatte, nicht mehr geändert werden. Vor Einholung der bindenden Anbote war der Abtretungsvertrag in allen Punkten ausgearbeitet und bildete die Grundlage für die Anbotslegung. Eine Änderung des Verwertungskonzeptes hätte nur nach einem Widerruf der Ausschreibung erfolgen können.

Zu 19.:

Zumal der Ertrag der BWBG aufgrund der weiterhin geltenden mietzinsrechtlichen Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigeingesetzes nur mäßig steigerbar ist, war es sehr erfreulich, dass der Kaufpreis der Gesellschaften so hoch angestiegen ist, sodass das von den Investoren eingesetzte Kapital nur mehr eine Rendite für den Investor von 4 % erbringt. Dieser niedere Prozentsatz bestätigt das überdurchschnittlich hohe Verkaufsergebnis.

Zu 20. bis 23.:

Wie bereits zur Frage 5. ausgeführt, bestehen weiterhin bis zum Jahre 2034 die Einweisungsrechte für 5.539 BUWOG-Wohnungen. Dessen ungeachtet dürfen aber diese Wohnungen verkauft werden. Die Zusage des Bundes, dass diese 5.539 Wohnungen dennoch verkauft werden dürfen, befindet sich bereits im Kaufvertrag, der vor der Anbotslegung ausgearbeitet wurde.

Die unabirrbar aufrechterhaltene Argumentation des Rechnungshofes, die Verkaufsmöglichkeit dieser 5.539 Wohnungen wäre erst nachträglich nach Abschluss der Privatisierung zugestanden worden, ist nachweislich völlig unzutreffend und dementsprechend auch die vom Rechnungshof angestellte Berechnung über den Wert dieser nachträglichen Vorteileinräumung.

)  
Eine Nachbesserungsvereinbarung aus diesem Titel gibt es nicht. Wohl aber kommt eine solche dann zum Tragen, wenn sich die Ertragssituation der Gesellschaften bis zum Jahre 2014 aufgrund geänderter gesetzlicher Rahmenbedingungen verbessern würde.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Wolfgang" or a similar name.