
2981/J XXIII. GP

Eingelangt am 21.12.2007

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

Anfrage

der Abgeordneten Dr Gabriela Moser, Freundinnen und Freunde

an den Bundesminister für Verkehr, Innovation und Technologie

betreffend ÖBB Immobilien, Teil 5: Verkauf des Areals der ehemaligen Postbus-Garage in Wien-Erdberg

Angesichts der Milliardeninvestitionen im Infrastrukturbereich Schiene und der Umstrukturierungen im Gesamtkonzern der ÖBB kommt effizienten und sparsamen Abläufen und hohen Gesamterlösen bei Immobilienverkäufen eine nicht unerhebliche Bedeutung zu.

Aus den Medien zu entnehmen ist der Plan der ÖBB, möglichst viele Bereiche der Holding und Einzelgesellschaften gemeinsam auf dem Gelände des geplanten Hauptbahnhofes Wien in Form einer synergie-trächtigen Standortkonzentration unterzubringen. Vor diesem Hintergrund sind diverse Standortwechsel, Unterbringungen und Umzüge der einzelnen Gesellschaften im Vorfeld dieser Standortkonzentration schwer nachzuvollziehen, z. B. der Standortwechsel der Rail Cargo von der Gauermannngasse in die Stallburggasse und nun auf die Erdbergerlände (ehemalige Postbusgarage). Mit jedem Umzug fallen nicht nur Kosten an, sondern auch erhebliche Adaptierungsarbeiten. Es stellt sich daher die Frage nach einem Gesamtkonzept für die Unterbringung der einzelnen Gesellschaften des ÖBB-Konzerns bis zum Bezug des Hauptbahnhofes und generell die Frage einer Gesamtstrategie im Immobilienbereich der ÖBB.

Außerdem ergeben sich bei näherer Betrachtung einzelner Verkäufe auffällige Wiederholungen bei der Beauftragung von Schätzgutachten und Käufern. Wiederholt wurde der Wiener Sachverständige **Kommerzialrat Alfons Metzger** mit der Erstellung von Schätzgutachten beauftragt, die dann jedes Mal sehr niedrig ausfielen. Wiederholt kam als Bestbieter die Firma **Strauß & Partner Immobilien GmbH** zum Zug, deren Geschäftsführer mit einem ehemaligen Aufsichtsrat der ÖBB eng befreundet ist.

Außerdem dürfte es zu einer erheblichen nachträglichen Erhöhung der Miete von ca. 9,5 auf 12 Euro gekommen sein

Gerade für Sie als Experte im Baubereich sollte ein transparentes und effizientes Immobilienmanagement der ÖBB von Bedeutung sein. Ebenfalls in Ihrem Interesse liegt sicherlich ein stringentes Immobilienkonzept der ÖBB mit markt- bzw. branchenüblichen Auslobungen und breiter Interessentensuche.

Die unterfertigten Abgeordneten stellen daher folgende

ANFRAGE:

1. Wieviele InteressentInnen gewannen die ÖBB durch ihren Stand auf der Münchner IMMO-Messe, wie hoch liegen jeweils die Kosten für diesen Messestand?
2. Steht diesen Kosten bis jetzt ein entsprechender Gewinn durch Geschäftsanbahnung gegenüber?
3. Welches Gesamtkonzept, welche Standort-Strategie liegt den häufigen Übersiedlungen von Gesellschaften der ÖBB, besonders den häufigen Umzügen der Rail Cargo Austria zu Grunde?
4. Welche Kosten fielen bei jedem der Umzüge der Rail Cargo Austria an? Wie hoch waren jeweils die Adaptierungsarbeiten?
5. Warum wurde das Gelände der ehemaligen Postbus-Garage auf der Erdbergerlande 36 - 48 verkauft, um dann wieder angemietet zu werden?
6. 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?
7. Warum musste der Verkauf des genannten Geländes im Februar 2006 sehr rasch vorgenommen werden?
8. Wer erstellte das Schätzgutachten? Welche Summe nannte dieses?
9. Wieviele Quadratmeter umfasst das Gelände? Wie hoch war der Erlös?
10. 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?
11. Wieviele Bieter zeigten Interesse?
12. Auf welchem Weg wurde der Bestbieter, **Strauß & Partner Immobilien GmbH**, ermittelt?
13. Gemäß Ihrer Antwort **812/AB XXIII. GP** wurde „für die **Elisabethstraße 20** ein Tenderverfahren 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) für das Objekt Elisabethstraße 20 sprechen konnte?

14. Wie erklären Sie sich, dass der ursprünglich zweitgereichte Bestbieter für die Elisabethstraße 20 wiederum der Bestbieter für die Erdbergerlande 36 - 48 war?
15. Wieso kommt häufig die **Strauß & Partner Immobilien GmbH** zum Zug ?
16. Welche anderen Immobilien der ÖBB wurden an **Strauß & Partner Immobilien GmbH** veräußert? Jeweils zu welchen Erlösen?
17. Aus welchen Verfahren ging diese Gesellschaft jeweils als Bestbieter hervor?