

## **Anfrage**

□

der Abgeordneten Nina Tomaselli, Freundinnen und Freunde

an den Bundesminister für Finanzen

betreffend Fragwürdige Immodeals zwischen BIG und ARE und einem privaten Immobilienentwickler

### ***BEGRÜNDUNG***

Die Bundesimmobiliengesellschaft BIG und ihre 100 Prozent Tochter Austrian Real Estate (ARE) sind im vollständigen Besitz der Republik. Die Geschäftsstrategie dieser Staatsunternehmen muss sich daher dem politischen Ziel zur Steigerung des Gemeinwohls und damit die Orientierung an den Bedürfnissen der in Österreich lebenden Menschen unterordnen.

Dazu gehört die Versorgung mit leistbarem Wohnraum, Raum für öffentliche Institutionen und die Ausrichtung als gemeinwohlorientiertes Unternehmen, das sich nicht an Spekulation beteiligt.

Insbesondere die ARE, die erst 2012 gegründet worden ist, fällt mit einer aggressiven Expansionsstrategie in den vergangenen Jahren auf. Das ursprüngliche Ziel von leistbaren Wohnungen musste jenem der Profitmaximierung weichen. Das Produktheft der ARE gleicht einem Hochglanzmagazin. Aus den Akten zum Untersuchungsausschuss wissen wir, dass die ARE privatisiert werden sollte. Etliche Projekte der ARE sind geprägt von Wohnungspreisen jenseits der 10.000 Euro pro Quadratmeter. Dazu kommen ganze Immobilienvorhaben, die ausschließlich zum Weiterverkauf an Investoren und Anleger gebaut werden.

Realisiert werden diese Luxus- und Spekulationsprojekte, die auch vom Rechnungshof scharf kritisiert wurden, unter Zuhilfenahme von privaten Immobilienunternehmen wie Signa, Soravia oder zuletzt UBM. Beim Projekt „Eurogate“ im 3. Wiener Gemeindebezirk beteiligt sich UBM mit 51% an fünf von

insgesamt 22 Teilprojekten. Gleichzeitig steigt die ARE mit 40% in einem Projekt in München ein um dort auf dem hochüberhitzten Immobilienmarkt Luxusimmobilien zu errichten.

Immer wieder fällt bei zahlreichen Projekten eine Beteiligung der ARE von 49 Prozent auf. Die Frage, ob damit das strenge Vergabegesetz umgangen werden soll, liegt damit auf der Hand.

Ein Name taucht im Zusammenhang mit Immobiliendeals von BIG und ARE des Öfteren auf: Der steirische Immobilienunternehmer Martin Kurschel. Anhand von vier Beispielen lässt sich zeigen, dass die Geschäftsbeziehung zwischen seinen Unternehmen (und seinen Geschäftspartnern) und der staatlichen BIG und ARE eine sehr spezielle ist. Die Immobiliengeschäfte hinterlassen zumindest einen fragwürdigen Eindruck.

### **Hotel am Heumarkt**

Die ARE gründet mit der Martin Kurschel zuzurechnenden Immovate Realitat GmbH die AINA AH 35 Liegenschaftsverwaltung GmbH und kauft das Hotel auf der Liegenschaft Am Heumarkt 35-37 um 23 Mio. EUR. Nur anderthalb Jahre später im Dezember 2014 kommen die Anteile der ARE in den Besitz von Kurschels Geschäftspartner. Wiederum kurze Zeit später im März 2016 wird die AINA AH 35 an eine Luxemburger Firma verkauft.

- > Kaufte die ARE das Hotel zu reinen Spekulationszwecken? Und wer hat zu welchem Zeitpunkt wie viel für die Anteile bezahlt?

### **Kirchner Kaserne in Graz**

Die eigens gegründete Verwertungsgesellschaft des Bundes SIVBEG-EG, die zu 45 % im Eigentum der BIG und zu 55% im Eigentum des Bundesverteidigungsministeriums steht, veräußerte 2016 die Kirchner Kaserne in Graz. Laut einer Anfragebeantwortung von 2007 des damaligen Verteidigungsministers Darabos beläuft sich der Wert der Liegenschaft auf 23 Mio. EUR. Laut diverser Medienberichte vom 1. April 2016 hat Martin Kurschel den Zuschlag für die Kaserne um 11 Mio. EUR bekommen. Der Kaufvertrag wurde am 27. Mai 2016 zwischen SIVBEG und der Kirchner Kaserne ProjektentwicklungsgmbH unterschrieben. Nur wenige Tage später, am 8. Juni verkündet Kurschels Immovate, dass die ARE als Projektpartner einsteigt. Ende Juni übernimmt die ARE 49 % der Anteile.

- > Warum verkauft die Republik, namentlich BIG und BMLV eine Liegenschaft an ein Privatunternehmen, damit nur wenige Tage nach dem Kauf die ARE als 100 Prozent Tochter der BIG, 49 Prozent übernimmt?

### **Südstadtzentrum in Maria Enzersdorf**

Im März 2016 kauften Kurschel und sein Geschäftspartner das schon länger in Planung befindliche Zentrumverbauungsprojekt von Conwert. Im November 2018 übernimmt die in Handler Immobilien Besitz stehende Südstadt Immo Projektentwicklung GmbH das Projekt. Schon im August 2019 verkündet die ARE mit

49 Prozent einzusteigen. Nach Abschluss des Projektes übernahm die ARE dann die Gesamtanteile und wurde Alleineigentümerin.

- > Warum übernimmt die ARE wiederum 49 Prozent von einem Projekt des Martin Kurschel? Und warum erst nach der Fertigstellung die Gesamtanteile?

### **Volksbankzentrale Kolingasse 14-16**

Zwischen 2006 und 2010 errichtete die Volksbank ihre Zentrale in der Kolingasse 14-16. Im Jahresabschluss von 2010 wird das Gebäude mit 59 Mio. EUR aktiviert. Im Juli 2018 gründet die Irma Investment GmbH, die im Eigentum Martin Kurschels steht, die Kolingasse 14-16 Liegenschaftsverwaltung GmbH. Das Gebäude in der Kolingasse bleibt währenddessen im alleinigen Eigentum der Volksbank. Im Oktober 2018 kauft die BIG 49 Prozent der Anteile der Kolingasse 14-16 Liegenschaftsverwaltungs GmbH. Ein Optionsvertrag auf die restlichen Anteile wird ebenfalls unterzeichnet. Am 17.10.2018 schreibt die Apa, dass die Liegenschaft an das Konsortium Irma Investments und BIG gehe. Im April 2019 zieht die neue ÖBAG ins Gebäude in der Kolingasse ein. Im Oktober 2019 kauft die BIG die restlichen Anteile der Kolingasse 14-16 Liegenschaftsverwaltungs GmbH. Am 20.12.2019 wird der Kaufvertrag zwischen der Volksbank-Tochter der 3V Immobilien und der Kolingasse 14-16 Liegenschaftsverwaltungs GmbH unterzeichnet. Der Kaufpreis beläuft sich auf 79,250 Mio. EUR. Das Anlagevermögen der 3V Immobilien, deren einziger Besitz die Immobilie in der Kolingasse war, weist 2018 – vor dem Verkauf - 47,935 Mio. EUR auf. Im Jahresabschluss der Kolingasse GmbH ist im Jahr 2019 ein Anlagevermögen von 88,847 Mio. EUR ausgewiesen. Mit Juni 2020 übernimmt die Universität Wien 45 Prozent der der Kolingasse GmbH von der BIG.

Vollständigkeitshalber soll erwähnt werden, dass die Volksbank nun in einer Liegenschaft der CA Immo in der Haidingergasse auf einer ebenso großen Fläche Mieter um 2,3 Mio. EUR jährlich ist (Vormieter war zwischen 2011 und 2017 die Post).

- > Warum kauft die BIG oder die Universität Wien bei Interesse an der Liegenschaft nicht einfach direkt von der Volksbank? Und warum kommt es zu einem sprunghaften Anstieg des Anlagevermögens?

Für Außenstehende ist bei all diesen genannten Fällen nicht klar, was der Nutzen für die staatseigenen Betriebe ARE und BIG und damit für die österreichischen SteuerzahlerInnen sein soll. Als Bundesminister für Finanzen sind Sie für die ÖBAG und damit für BIG und ARE zuständig.

Die unterfertigenden Abgeordneten erhoffen sich Aufklärung zu diesen hinterfragenswerten Immodeals und stellen daher folgende

## **ANFRAGE**

1. Sind die Tochterunternehmen der ÖBAG wie die BIG oder die ARE verpflichtet das Bundesvergabegesetz einzuhalten?
2. In welchen Fällen wird bei der ARE das Bundesvergabegesetz nicht eingehalten?
3. Bei welchen Beteiligungen und Projekten seit 2013 wurde auf die Einhaltung des Bundesvergabegesetzes verzichtet?
4. Gibt es anstatt dessen andere strenge Ausschreibungskriterien? Falls ja, bitte um Beschreibung dieser.
5. Welche Rechtsvorschriften hinsichtlich Wirtschaftlichkeit, Zweckmäßigkeit und Sparsamkeit sind bei Liegenschaftsankäufen und -verkäufen zu beachten?
6. Welcher Unterschied ergibt sich aus einem Beteiligungsausmaß von 49 Prozent, 50 Prozent oder 51 Prozent?
7. Welcher Unterschied ergibt sich daraus, ob eine Liegenschaft direkt gekauft wird oder die Anteile einer Gesellschaft, die Eigentümerin einer Liegenschaft ist?
8. Welcher Nutzen ergibt sich für die ARE, Bauprojekte mit privaten Immobilienentwicklern voranzutreiben, anstatt diese alleine zu erbauen?
9. Wie hoch war der jeweilige finanzielle Vorteil (im Vergleich zum Szenario Errichtung alleine) für die ARE bei allen Projekten mit privater Beteiligung seit 2013?

### **Hotel am Heumarkt**

10. Wie hoch ist das jeweilige Ergebnis der bereits durchgeführten Projekte mit privater Beteiligung?
11. Warum hat die ARE 2013 gemeinsam mit der Immovate Realita GmbH das Hotel am Heumarkt gekauft?
12. Was war beim Kauf für die Verwertung der Immobilie geplant (z.B. Umbau)?
13. War von Anfang ein Weiterverkauf der Anteile nach so kurzer Zeit geplant?
14. Wurde der Verkauf der Anteile öffentlich ausgeschrieben? Warum wurde an den Geschäftspartner von Martin Kurschel verkauft?
15. Um wie viel wurden die Anteile der AINA AH 35 Liegenschaftsverwaltung GmbH an die MTK Brapra Asset verkauft?
16. War der ARE-Geschäftsführung zum Zeitpunkt des Verkaufs schon bekannt, dass die Liegenschaft 1,5 Jahre später an eine Luxemburger Firma verkauft werden soll?

### **Kirchner Kaserne in Graz**

17. Wie ergibt sich die Differenz zwischen der Wertschätzung der Kirchner Kaserne im Jahr 2007 auf 23 Mio. und dem Verkaufspreis von 11 Mio. EUR im Jahr 2016?

18. Warum hat die ARE beschlossen sich bei der Immobilienentwicklung auf der Liegenschaft der Kirchner Kaserne zu beteiligen?
19. Seit wann genau war geplant, dass die ARE in die Immobilienentwicklung der Kirchner Kaserne einsteigen wird?
20. Warum hat die SIVBEG die Liegenschaft nicht von Anfang an an die ARE zur Immobilienentwicklung übertragen?
21. Warum hat die ARE 49 Prozent der Anteile übernommen? Standen nicht mehr Anteile zum Verkauf?
22. Wie hoch war der Preis für die Anteile an der Kirchner Kaserne Projektentwicklungs GmbH/Omikron Projektentwicklungs GmbH, die die ARE bezahlen musste?
23. Um wie viel kaufte die ARE 2016 die 49 Prozent Anteile an der Beteiligungsgesellschaft?
24. Wird bei der Auftragsvergabe dieses Projektes das Bundesvergabegesetz eingehalten? Wenn nein, wieso nicht?
25. Mit welchem Gewinn für das Projekt nach Fertigstellung rechnet die ARE?
26. Welche Provisionszahlungen in welcher Höhe wurden an wen auf Grund des Anteilskaufs an Liegenschaft geleistet?

#### **Südstadtzentrum in Maria Enzersdorf**

27. Warum ist die ARE beim Projekt Südstadtzentrum 2019 eingestiegen?
28. Seit wann genau war geplant, dass die ARE einsteigen wird?
29. Warum hat die ARE 49 Prozent der Anteile übernommen? Standen nicht mehr Anteile zum Verkauf?
30. Was wird damit bezweckt, dass die ARE während der Bauzeit 49 Prozent an der Südstadt Immo Projektentwicklung hält und erst nach der Fertigstellung 100 Prozent übernimmt?
31. Wie hoch war der Preis für die Anteile an der Südstadt Immo Projektentwicklungsgesellschaft?
32. Wird bei der Auftragsvergabe dieses Projektes das Bundesvergabegesetz eingehalten? Wenn nein, wieso nicht?
33. Mit welchem Gewinn für das Projekt nach Fertigstellung rechnet die ARE? Mit welchem Gewinn kann die Handler Immobilien rechnen?
34. In welcher geschäftlichen Verbindung steht oder stand die ARE zu Martin Kurschel (bzw. seinen Unternehmungen) bei diesem Projekt?
35. Welche Provisionszahlungen in welcher Höhe wurden an wen durch den Anteilskauf der Liegenschaft geleistet?

#### **Volksbankzentrale Kolingasse 14-16**

36. Warum hat die BIG die Liegenschaft in der Kolingasse 14-16 gekauft?
37. Seit wann genau gab es Überlegungen, dass die BIG oder die ARE einsteigen wird? Wann genau wurde der Entschluss gefällt?

38. Seit wann genau gab es Überlegungen, dass die Universität einsteigen wird? Wann genau wurde der Entschluss gefällt?
39. Warum hat Martin Kurschel im Juli die Gesellschaft Kolingasse 14-16 Liegenschaftsverwaltung GmbH gegründet? Wer wusste davon in der BIG oder ARE Bescheid?
40. Warum kauft die BIG nur 49 Prozent der Kolingasse 14-16 Liegenschaftsverwaltung GmbH und unterzeichnet für den Rest einen Optionsvertrag?
41. Was war der Kaufpreis der Anteile an der Kolingasse 14-16 Liegenschaftsverwaltung GmbH, die die BIG 2018 gekauft hat?
42. Wann genau wurde der Kauf von der 3V Immobilien fixiert? War das im Oktober 2018?
43. Was war Kaufpreis der Anteile an der Kolingasse 14-16 Liegenschaftsverwaltung GmbH, die die BIG 2019 von der IRMA Invest gekauft hat?
44. Warum hat die BIG die Immobilie in der Kolingasse nicht direkt von der Volksbank gekauft?
45. Warum weist der Jahresabschluss der Kolingasse GmbH ein Anlagevermögen von 88,847 Mio. EUR auf, obwohl der Kaufpreis laut Kaufvertrag 79,250 Mio. EUR beträgt?
46. Welche Kaufnebenkosten sind in welcher Höhe beim Kauf der Immobilie Kolingasse 14-16 angefallen?
47. Was war der Kaufpreis der Anteile (45 %) an der Kolingasse GmbH, die die Universität Wien 2020 gekauft hat?
48. Welche Zahlungen in welcher Höhe wurden an Martin Kurschel oder seine Unternehmen im Rahmen des Kaufes (oder der Vorbereitungen) von der BIG oder deren Töchter geleistet?
49. Welche Provisionszahlungen in welcher Höhe wurden an wen auf Grund des Anteilskaufs (oder vorbereitende Handlungen) und des Weiterverkaufs an der Liegenschaft geleistet?
50. Welche Unterredungen zwischen Vertretern der BIG und Vertretern der CA Immo gab es bezüglich Einmietung der Volksbank in der Haidingergasse?



