

## ANFRAGE

des Abgeordneten Michael Fürtbauer  
an den Bundesminister für Finanzen  
betreffend **Baurechtsvertrag der BIG**

Der Rechnungshof hat im Bericht „Baurechtsvertrag der BIG – Postsparkasse“ (Reihe Bund 2026/10)<sup>1</sup> festgestellt, dass die Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. (BIG) im November 2019 mit einer Gesellschaft der SIGNA-Unternehmensgruppe einen Baurechtsvertrag über die Liegenschaft der ehemaligen Postsparkasse im 1. Wiener Gemeindebezirk abgeschlossen hat. Der Vertrag räumte der BIG ein 99-jähriges Nutzungsrecht an der Liegenschaft ein, während das Grundstückseigentum bei der SIGNA-Unternehmensgruppe verblieb.

Der Rechnungshof stellte fest, dass diese vertragliche Konstruktion es der SIGNA-Unternehmensgruppe ermöglichte, den von der öffentlichen Hand zu leistenden jährlichen Baurechtszins, zuletzt 4,30 Mio. EUR, als Grundlage für eine Fremdkapitalaufnahme in Form einer Namensschuldverschreibung über 250 Mio. EUR zu nutzen, obwohl der Verkehrswert der Liegenschaft lediglich zwischen 150 und 170 Mio. EUR lag. Die Liegenschaft wurde als Sicherheit verpfändet und der Baurechtszinsanspruch gegenüber der BIG an die Gläubiger abgetreten. Der Rechnungshof hielt fest, dass diese für die SIGNA-Unternehmensgruppe wirtschaftlich äußerst günstigen Rahmenbedingungen nur deshalb zustande kommen konnten, weil die BIG auf ein wettbewerbliches Bietverfahren verzichtete, keine ausreichende Prüfung des Vertragspartners und seiner wirtschaftlichen Strukturen vornahm und die Entscheidungsgrundlagen unvollständig dokumentiert waren.<sup>2</sup>

Darüber hinaus wurden erhebliche Mängel im Bereich Compliance festgestellt: Die genauen Umstände der Vertragsanbahnung blieben ungeklärt, ein BIG-Geschäftsführer legte Jagdeinladungen des SIGNA-Vorstandsvorsitzenden und einen Interessenkonflikt gegenüber dem Aufsichtsrat nicht offen, und weder die BIG noch die ÖBAG setzte sich nach Bekanntwerden dieser Sachverhalte angemessen mit den zutage getretenen Compliance-Risiken auseinander.<sup>2</sup> Zudem stiegen die Sanierungs- und Adaptierungskosten für das PSK-Gebäude von ursprünglich geplanten 23,7 Mio. EUR auf insgesamt bis zu 54,7 Mio. EUR – Mehrkosten, die im Ergebnis von der öffentlichen Hand zu tragen waren.

---

<sup>1</sup> [https://www.rechnungshof.gv.at/rh/home/home/2026\\_10\\_Baurechtsvertrag\\_BIG\\_Postsparkasse.pdf](https://www.rechnungshof.gv.at/rh/home/home/2026_10_Baurechtsvertrag_BIG_Postsparkasse.pdf) (aufgerufen am 25.03.2026)

<sup>2</sup> [https://www.rechnungshof.gv.at/rh/home/news/Meldungen\\_2026/Baurechtsvertrag-der-BIG-Postsparkasse.html](https://www.rechnungshof.gv.at/rh/home/news/Meldungen_2026/Baurechtsvertrag-der-BIG-Postsparkasse.html) (aufgerufen am 25.03.2026)

In diesem Zusammenhang richtet der unterfertigte Abgeordnete an den Bundesminister für Finanzen nachstehende

### Anfrage

1. Welche konkreten Umstände führten dazu, dass die BIG mit der SIGNA-Unternehmensgruppe einen Baurechtsvertrag abschloss, der eine Fremdkapitalaufnahme weit über dem Verkehrswert der Liegenschaft ermöglichte, ohne dass dies im Vorfeld erkannt oder verhindert wurde?
2. Welche Maßnahmen wurden gesetzt, um künftig zu verhindern, dass Baurechtsverträge mit öffentlichen Unternehmen als Grundlage für Fremdkapitalaufnahmen genutzt werden können, die in keinem angemessenen Verhältnis zum tatsächlichen Liegenschaftswert stehen?
3. Welche konkreten Schritte wurden unternommen, um sicherzustellen, dass die BIG bei zukünftigen Liegenschaftstransaktionen die Eigentums- und Finanzierungsstrukturen potenzieller Vertragspartner umfassend prüft?
4. Welche Maßnahmen wurden eingeführt, um bei langfristigen Vertragsbeziehungen – insbesondere bei Laufzeiten von bis zu 99 Jahren – eine systematische wirtschaftliche Risikobeurteilung des Vertragspartners sicherzustellen?
5. Welche Maßnahmen wurden gesetzt, um sicherzustellen, dass bei zukünftigen Liegenschaftstransaktionen der BIG ein wettbewerbliches, transparentes Bietverfahren im Einklang mit dem EU-Beihilfenrecht durchgeführt wird?
6. Welche konkreten Vorgaben wurden eingeführt, um zu verhindern, dass die BIG – wie im vorliegenden Fall – eine Immobilie ohne vorherige Bedarfserhebung und ohne öffentliche Interessentensuche vorab auswählt?
7. Welche Maßnahmen wurden ergriffen, um sicherzustellen, dass Entscheidungsgrundlagen bei Liegenschaftstransaktionen ausschließlich auf vor Vertragsabschluss vorliegenden Informationen basieren und nachträgliche Ergänzungen klar ausgewiesen werden?
8. Welche konkreten Schritte wurden gesetzt, um die von der BIG beauftragte externe Compliance-Untersuchung vom Jänner 2024 – die in kritischen Punkten keine abschließenden Beurteilungen enthielt – einer angemessenen Nachbearbeitung zuzuführen?
9. Welche Maßnahmen wurden in der BIG und der ÖBAG gesetzt, um sicherzustellen, dass Compliance-relevante Vorfälle wie Jagdeinladungen durch Vertragspartner während laufender Vertragsverhandlungen künftig an Interne Revision, Aufsichtsrat und Eigentümer weitergeleitet werden?
10. Welche konkreten Konsequenzen wurden aus dem festgestellten Interessenkonflikt des BIG-Geschäftsführers gegenüber der SIGNA-Unternehmensgruppe gezogen, und welche Vorgaben bestehen nun für den Umgang mit solchen Interessenkonflikten?
11. Welche Maßnahmen wurden gesetzt, um sicherzustellen, dass Gewährleistungsansprüche – wie jene über rd. 7,9 Mio. EUR im Zusammenhang mit dem Brandschutz – gegenüber Vertragspartnern und deren Garanten zeitnah und vollständig geltend gemacht werden?
12. Welche konkreten Schritte wurden unternommen, um zu verhindern, dass künftige Verträge der BIG Aufrechnungs- und Zurückbehaltungsrechte zu Lasten der öffentlichen Hand ausschließen?
13. Welche Maßnahmen wurden gesetzt, um die um rund 130 Prozent gestiegenen Gesamtkosten des Projekts PSK-Liegenschaft bei zukünftigen Immobilien-

- projekten im staatlichen Bereich durch eine realistischere Kostenplanung und vollständige Erfassung aller finanziellen Auswirkungen zu vermeiden?
14. Welche konkreten Vorgaben wurden für die ÖBAG eingeführt, um sicherzustellen, dass die Geschäftsführerbezüge der BIG die Regelungen des Stellenbesetzungsgesetzes einhalten?
15. Welche Maßnahmen wurden insgesamt zur Umsetzung der Empfehlungen des Rechnungshofes bereits gesetzt, und welche weiteren Schritte sind geplant, um Transparenz, Compliance und wirtschaftliche Steuerung bei der BIG nachhaltig zu verbessern?



The image shows several handwritten signatures and names. At the top, there are three distinct signatures. Below them, a horizontal line is drawn, and the name 'Vina Berger' is written in cursive underneath it. To the right of 'Vina Berger', there is another signature that appears to be 'in'.