

## Wohnungsanlagen Gesellschaft mbH

### Kurzfassung

Im Jahr 2000 fasste der Bundesminister für Finanzen den Beschluss, die Wohnungsanlagen Gesellschaft mbH zu veräußern. Diese Maßnahme war Teil eines Regierungsprogramms, das eine Konzentration der staatlichen Leistungen auf Kernfunktionen und somit eine Veräußerung von Bundesbeteiligungen an Unternehmungen vorsah. Weiters sollten die daraus erzielten Erlöse zur Tilgung der Staatsschulden und zur Verringerung des Budgetdefizits beitragen.

Eine Veräußerung wäre dann wirtschaftlich, wenn die sich aus der geringeren Staatsverschuldung ergebende Zinersparnis höher wäre als der Einnahmehausfall des Staates aus den abgeführten Gewinnen seiner Wohnbaugesellschaften.

Da das Veräußerungsverfahren bei Abschluss der Gebarungsüberprüfung an Ort und Stelle noch im Gange war, konnte der RH den Erfolg noch nicht beurteilen.

Ein im Herbst 2000 gestartetes Projekt, die Wohnungen der Wohnbaugesellschaften den Mietern zum Kauf anzubieten, stieß auf geringes Interesse. Das BMF unterließ es, den Aufwand, den zu erwartenden Erfolg sowie den Zeitrahmen dieses Projekts abzuschätzen. Ebenso wenig wurden die Auswirkungen der Wohnungsverkäufe auf die zeitgleich stattfindende Veräußerung der Wohnbaugesellschaften berücksichtigt.

### Kenndaten der Wohnungsanlagen Gesellschaft mbH

Eigentümer	Republik Österreich 100 %				
Unternehmensgegenstand	Errichtung und Verwaltung von Wohnungen, Wohnungsanlagen und Eigenheimen im eigenen und fremden Namen, Schaffung von Wohnungseigentum sowie Errichtung von Folgebauten aller Art				
	1997	1998	1999	2000	2001
<b>Gebbarungsentwicklung</b>	in Mill EUR				
Umsatzerlöse	80,34	71,13	72,09	73,03	77,78
Bilanzgewinn	17,72	14,32	14,11	14,33	12,47
	Anzahl				
Mitarbeiter	202	201	193	187	185
Wohnungsbestand	21 197	21 585	21 870	22 005	22 011

## Prüfungsablauf und -gegenstand

- 1 Der RH überprüfte im Juni 2002 die Gebarung der Wohnungsanlagen Gesellschaft mbH (Wohnungsanlagen Gesellschaft). Schwerpunkte der Gebarungsüberprüfung waren die Vorbereitung der Veräußerung der Unternehmung sowie der Verkauf von Wohnungen an die Mieter.

Zu den im November 2002 zugeleiteten Prüfungsmitteilungen nahm die Unternehmung im Dezember 2002 Stellung. Das BMF verzichtete im April 2003 auf eine Stellungnahme und teilte mit, dass zwischen dem BMF und dem RH keine nennenswerten Auffassungsunterschiede bestünden. Der RH erstattete seine Gegenäußerung im April 2003.

## Strategische Ausrichtung

- 2.1 Die Wohnungsanlagen Gesellschaft war bis 31. März 2001 eine gemeinnützige Bauvereinigung; demnach hatte sie ihre Tätigkeit unmittelbar auf die Erfüllung von Aufgaben, die dem Gemeinwohl dienen, zu richten und ihr Vermögen diesen Aufgaben zu widmen.

Gemäß einer Bestimmung des Budgetbegleitgesetzes 2001 musste sich die Unternehmung entscheiden, ob sie weiterhin gemeinnützig bleiben wollte oder nicht; sie entschied sich für das Wegfallen der Gemeinnützigkeit ab 1. April 2001. Diese Änderung erforderte eine neue strategische Ausrichtung der Unternehmung.

Die Wohnungsanlagen Gesellschaft beabsichtigte, ihr Kerngeschäft, das Vermieten und Verwalten eigener Immobilien und den Verkauf selbst errichteter Objekte, weiter auszubauen. Weiters plante sie, ihre Dienstleistungen verstärkt Dritten anzubieten. Diese Maßnahmen sollten dazu beitragen, die Ergebnisse der nächsten Geschäftsjahre kontinuierlich zu verbessern.

## Veräußerung der Gesellschaft

### Vorbereitung

- 3.1 Im Jahr 2000 fasste der Bundesminister für Finanzen den Beschluss, die Wohnungsanlagen Gesellschaft sowie andere bundeseigene Wohnbaugesellschaften zu veräußern. Diese Vorhaben waren Teil eines Regierungsprogramms, das eine Konzentration der staatlichen Leistungen auf Kernfunktionen und somit eine Veräußerung von Bundesbeteiligungen an Unternehmungen vorsah. Weiters sollten die daraus erzielten Erlöse zur Tilgung von Staatsschulden und zur Verringerung des Budgetdefizits beitragen.

Um den Wert der Wohnbaugesellschaften zu steigern, wurden Überlegungen angestellt, bei Neuvermietungen künftig gesetzlich höhere Mieten als bisher zuzulassen. Synergieeffekte zwischen den Wohnbaugesellschaften wurden nicht untersucht und somit auch nicht genutzt.

- 3.2 Da das Veräußerungsverfahren beim Abschluss der Gebarungsüberprüfung an Ort und Stelle noch im Gange war, konnte der RH den Erfolg noch nicht beurteilen.

Der RH empfahl, noch vor der Veräußerung der Unternehmung alle Möglichkeiten zur Ergebnisverbesserung auszuschöpfen. Durch eine Zusammenarbeit zwischen den Wohnbaugesellschaften, zB im Bereich des Einkaufs oder der Hausverwaltung, wäre eine Aufwandsreduktion möglich.

Der RH wies darauf hin, dass die Wirtschaftlichkeit der geplanten Veräußerung nicht nur am erzielten Verkaufserlös, sondern auch an den langfristigen Auswirkungen auf den Staatshaushalt zu messen sein wird. Zwar würde der Verkaufserlös den Staatsschuldenstand verringern, gleichzeitig aber würden die bisherigen regelmäßigen Gewinnausschüttungen der Wohnbaugesellschaften an den Bund wegfallen. Die Veräußerung wäre daher dann wirtschaftlich, wenn die sich aus der geringeren Staatsschuld ergebende Zinsersparnis höher wäre als der Einnahmefall des Staates aus den abgeführten Gewinnen seiner Wohnbaugesellschaften.

#### Ausschreibung

- 4.1 Der Verkauf der bundeseigenen Wohnbaugesellschaften sollte durch eine Unternehmung mit einschlägigen Erfahrungen erfolgen. Das BMF schrieb die damit im Zusammenhang stehende Dienstleistung in einem zweistufigen Verfahren aus.

Die Auftragsvergabe war ursprünglich für Mitte 2002 vorgesehen. Es war geplant, die Wohnbaugesellschaften bis Ende 2002 zu veräußern, damit der Erlös noch dem Budgetvollzug 2002 zugute käme. Während des laufenden Ausschreibungsverfahrens tauchten jedoch Zweifel auf, ob der Veräußerungserlös von der EU als defizitsenkend anerkannt werden würde. Nach Gesprächen mit Experten der EU im Juni 2002 informierte das BMF die Bieter darüber, dass es – entgegen den ursprünglichen Zielen – für die Bewertung der Angebote keine Rolle mehr spiele, welche Auswirkung das jeweilige Konzept auf das Budgetdefizit habe.

Weiters änderte das BMF das ursprüngliche Ziel, die Wohnbaugesellschaften bis Ende 2002 zu veräußern. Nunmehr verlangte es von den Bietern die vorzunehmende Veräußerung innerhalb von 15 Monaten nach Erteilung des Zuschlags. Der Zuschlag erfolgte somit nicht, wie ursprünglich geplant, Mitte 2002, sondern erst im September 2002.

- 4.2 Der RH beanstandete die mangelhafte Vorbereitung der Veräußerung. Die Auswirkung auf das Budgetdefizit nach EU-Kriterien hätte schon vorweg geklärt werden können, wodurch die Verzögerung und die Abänderung der Ausschreibung vermeidbar gewesen wären.

#### Weitere Feststellung

- 5 Eine weitere Feststellung des RH betraf die Abwicklung des Vergabeverfahrens durch einen beauftragten Rechtsanwalt, die durch das BMF selbst hätte kostengünstiger erfolgen können.

## Wohnungsverkäufe

- Vorbereitung
- 6.1 Der Bundesminister für Finanzen beabsichtigte seit Herbst 2000, die von bundeseigenen Wohnbaugesellschaften errichteten Wohnungen den Mietern zum Kauf anzubieten. Der Erlös aus den geplanten Wohnungsverkäufen sollte einen Beitrag zum angestrebten Nulldefizit leisten. Weiters gehörte es nach Auffassung der damaligen Bundesregierung nicht zu den Kernaufgaben des Staates, Wohnungen in großer Anzahl zur Verfügung zu stellen.
- Eine Arbeitsgruppe des BMF legte die Bedingungen fest, die den Verkaufsangeboten an die Mieter zugrunde gelegt werden sollten. Dazu zählte unter anderem das Erreichen einer Quote von 25 % kaufinteressierter Mieter innerhalb einer Wohnungsanlage, um diese Wohnungen zu verkaufen. Der zu erwartende Erfolg der Verkaufsaktion, ein Zeitrahmen sowie die Aufwendungen wurden nicht abgeschätzt. Ebenso wenig wurde die Auswirkung der Wohnungsverkäufe auf die zeitgleich stattfindende Veräußerung der Wohnbaugesellschaften berücksichtigt.
- 6.2 Der RH beanstandete, dass durch das BMF weder Aufwand, Erfolg und Zeitrahmen noch Auswirkungen des Vorhabens abgeschätzt worden waren.
- Umsetzung
- 7.1 Die Unternehmung setzte das Vorhaben um, indem sie ihre Mieter über die Kaufmöglichkeit und über die Rahmenbedingungen informierte. Das BMF senkte im Juli 2002 wegen der geringen Nachfrage die Mindestinteressentenquote je Wohnhausanlage von 25 % auf 10 %. Die Verkaufsbemühungen waren zum Abschluss der Überprüfung durch den RH an Ort und Stelle noch im Gange.
- 7.2 Nach Ansicht des RH wäre das geringe Interesse der Mieter bei einer sorgfältigen Vorbereitung des Verkaufsprojekts vorhersehbar gewesen.
- Finanzielle Auswirkungen
- 8.1 Die Unternehmung schätzte ihre Aufwendungen für die Verkaufsaktion mit Stand Ende September 2002 auf 198 000 EUR; bis zum Abschluss der Wohnungsverkäufe wären noch weitere Aufwendungen von 930 000 EUR zu erwarten. Den zu erzielenden Erlös schätzte die Wohnungsanlagen Gesellschaft auf 5 Mill EUR.
- 8.2 Der RH hielt fest, dass bisher eines der Ziele der Verkaufsaktion, nämlich die Leistung eines Beitrags zur Erreichung des Nulldefizits, nicht im gewünschten Ausmaß erreicht wurde. Eine diesbezügliche Entwicklung kann auch künftig nicht erwartet werden.
- Weitere Feststellung
- 9 Eine weitere Feststellung des RH betraf einen Rechtsstreit zwischen der Wohnungsanlagen Gesellschaft und der Bundeskammer für Arbeiter und Angestellte. Dabei wurden Bestimmungen in den Kaufangeboten als rechtswidrig qualifiziert, was nach Ansicht des RH bei sorgfältiger Vorprüfung vermeidbar gewesen wäre.

**Schluss-  
bemerkungen**

10 Zusammenfassend hob der RH folgende Empfehlungen hervor:

(1) Die Wirtschaftlichkeit der geplanten Veräußerung der bundeseigenen Wohnbaugesellschaften sollte nicht nur am erzielten Verkaufserlös, sondern auch an den langfristigen Auswirkungen auf den Staatshaushalt gemessen werden. Eine Veräußerung wäre dann wirtschaftlich, wenn die sich aus der geringeren Staatsverschuldung ergebende Zinersparnis höher wäre als der Einnahmefall des Staates aus den abgeführten Gewinnen seiner Wohnbaugesellschaften.

(2) Vor einer Veräußerung der Wohnungsanlagen Gesellschaft sollten alle Möglichkeiten zur Ergebnisverbesserung ausgeschöpft werden.