Gemeindebau: 64 Millionen Euro erzielt

Wiener Neustadt. Der Erlös für den Verkauf von 1.646 Wohnungen liegt 5,5 Millionen Euro über dem Marktwert.

Von Patrick Wammerl

Jahrzehntelang wurden sie als wertvolles „Familiensilber" gehandelt. 2.256 Gemeindewohnungen waren in Wiener Neustadt der ganze Stolz der damaligen sozialdemokratischen Alleinregierung. Zuletzt entpuppten sich die teils maroden Bauten für die öffentliche Hand jedoch finanziell als Fass ohne Boden. Deshalb hatte die Stadt vor zwei Jahren den Prozess angestoßen, 1.646 Wohneinheiten am freien Markt zu verkaufen.

Mit einem Gesamterlös von 64,1 Millionen Euro liegt der Verkaufspreis um 5,5 Millionen Euro über den ursprünglichen Wertgutachten. „Ein Erfolg", zogen die Verantwortlichen und ÖVP-Bürgermeister Klaus Schneeberger am Montag Bilanz über die Neuordnung des kommunalen Wohnbaus. Kaum ein Thema wurde in den vergangenen Jahren in Wiener Neustadt politisch so stark debattiert und kontroversiell gesehen, wie der Verkauf der Gemeindebauten. „Ein weiteres Zuwarten wäre aufgrund der drohenden Haftungen und der wirtschaftlichen Lage verantwortungslos gewesen", so Schneeberger. Vier Millionen Euro betrug zuletzt das jährliche Minus, das von der Stadt abgefangen und an die Immobilientochter IFP überwiesen werden musste. 2034 wäre ein endfälliger Kredit in der Höhe von 53 Millionen Euro zu tilgen gewesen. „Daher war der Schritt alternativlos", hieß es am Montag.

Da für die Stadt und die Politik klar war, dass man sich beim Verkaufsprozess keinerlei Fehler erlauben darf, wurden „Profis" mit dem Prozess beauftragt. Der Immobiliendienstleister CBRE hat das mehrstufige Auswahlverfahren federführend in Zusammenarbeit mit der Wiener Rechtsanwaltskanzlei FSM abgewickelt. Die Nachfrage nach den Wohnungen war größer, als man erwartet hätte.

186 Investoren

Nachdem man das Portfolio an Immobilien im Detail analysiert und die 1.646 Wohnungen in elf Pakete aufgeteilt hatte, begann man mit der Marktansprache. Laut Manuel Bugl von CBRE sei man mit 186 potenziellen Investoren in Kontakt getreten. In der ersten Qualifikationsphase des Bieterverfahrens kristallisierten sich 27 Interessenten heraus, von denen 21 für die nächste Runde zugelassen wurden.

Am Ende des mehrstufigen Verfahrens lagen 28 finale Kaufangebote von 16 Interessenten vor. „Einige hatten für mehrere Pakete Angebote abgegeben", so Bugl.

Wegen der Dimension und auch der politischen Brisanz des Themas, versuchte man tunlichst keine juristischen Fehler zu begehen. Man hätte sich Klagen eingehandelt und es wäre vergaberechtlich nicht möglich gewesen, beispielsweise nur gemeinnützige Wohnbaugesellschaften anbieten zu lassen und private Bauträger auszuschließen, erklärt Rechtsanwalt Hannes Havranek. „Es ging vor allem um völlige Transparenz und Gleichbehandlung", so der Jurist.

Alle Personen, die mit dem Verfahren betraut waren, mussten Geheimhaltungsvereinbarungen unterzeichnen und der Personenkreis wurde stark eingeschränkt.

Bekannte Namen

Käufer sind drei gemeinnützige Wohnbaugesellschaften und vier private Investoren bzw. Bauträger. Als schillerndste Figur gilt sicherlich Investor Michael Tojner. Mit der neu gegründeten WertInvest-Gesellschaft hat er sich gut 900 Gemeindewohnungen angeeignet.

Für die im Eigentum der Stadttochter IFP (Immobilien Freizeit Parken GmbH) und damit im direkten Einflussbereich der Statutarstadt verbleibenden 610 Wohneinheiten werde bereits an einem Sanierungskonzept gearbeitet, verriet Geschäftsführer Christian Töltl. Historische Bauten wie den Karl-Renner-Hof oder Pernerstorfer-Hof habe man als Teil der „Identität Wiener Neustadts" nicht aus der Hand gegeben. Dies gelte auch für Objekte, in denen Institutionen wie das Frauenhaus oder das Jugend- und Kulturzentrum „Triebwerk" untergebracht sind.

Wie Schneeberger im Rahmen des Pressegesprächs erklärte, stecken viele andere Städte Österreichs in einer ähnlich schwierigen Lage, was Gemeindewohnungen anbelangt. Man wisse von ungefähr zehn Kommunen, „die uns ganz genau beobachten, weil sie denselben Druck haben."

Die Neustrukturierung des kommunalen Wohnbaus sei unter günstigen Bedingungen erfolgt, so Hannes Havranek. Einem späteren „Notverkauf zu deutlich niedrigeren Preisen" sei durch politisches Handeln vorgebeugt worden.

Schneeberger kündigte an, dass der Wiener Neustädter Gemeinderat das Kontrollamt mit der Prüfung des gesamten Verfahrens beauftragen werde. Es gehe um Transparenz und Nachvollziehbarkeit, so der Bürgermeister.

Schuldenabbau: Gespräche mit Banken

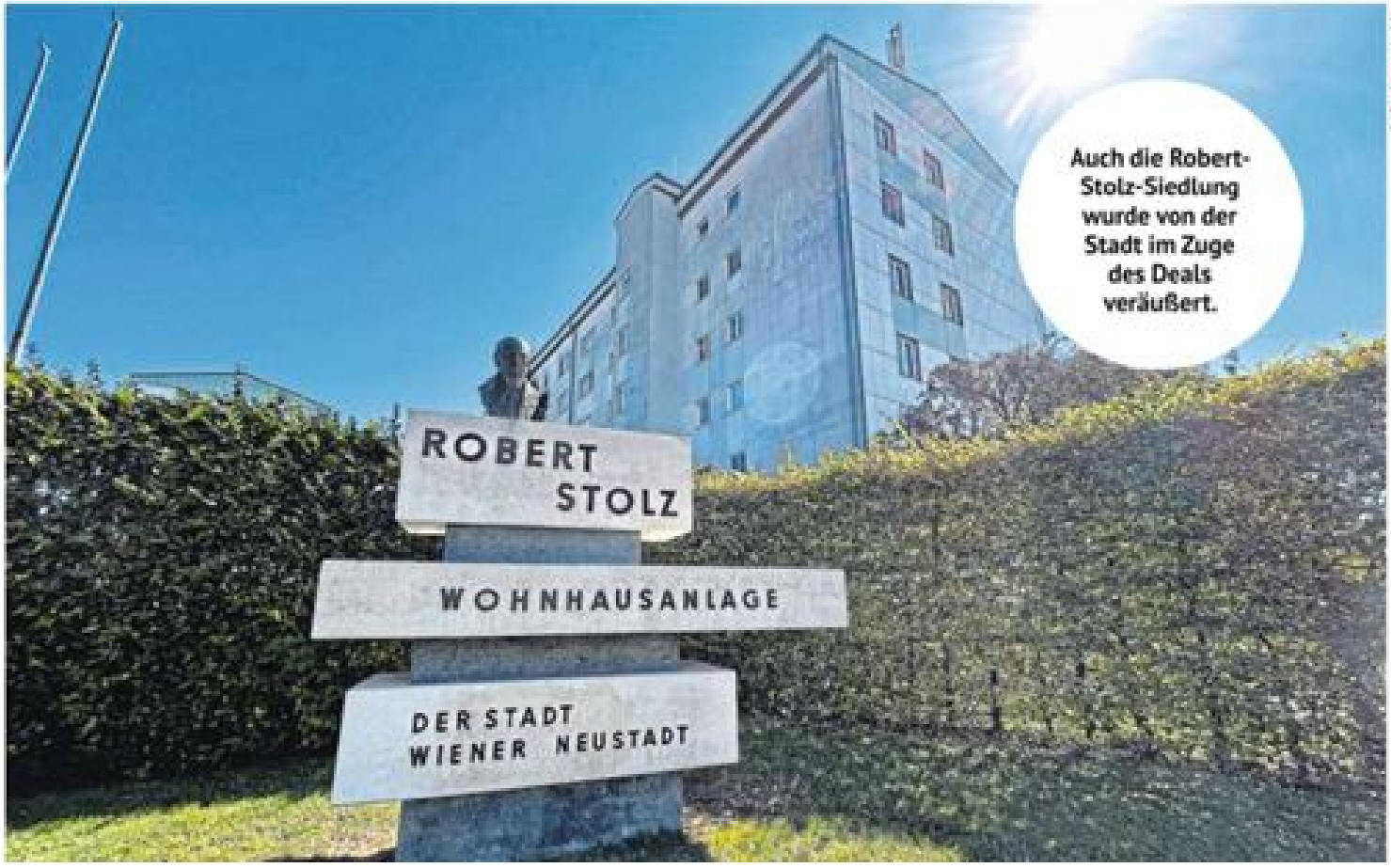
Stadttochter will Kredit rasch tilgen.

Rückzahlung. Die Wiener Neustädter Gemeindewohnungen wurden vor 20 Jahren an die Stadttochter IFP (Immobilien Freizeit Parken) ausgegliedert. Der Kaufpreis wurde durch einen Kredit besichert, für den die Stadt haftet. Nach diesem Deal im Jahr 2008 belief sich der Darlehensstand der IFP auf 147,9 Millionen Euro. Bis zum Jahr 2025 häuften sich dafür Zinsen in der Höhe von 59 Millionen Euro an, das Darlehen betrug zu dieser Zeit 77,9 Millionen Euro. Ende 2034 wäre für den endfälligen Kredit eine Zahlung von 53 Millionen Euro fällig. Mit dem Verkauf der Gemeindewohnungen wurde nun genügend Kapital lukriert, um die offenen Beträge durch den Verkaufserlös tilgen zu können.

Laut IFP-Geschäftsführer Christian Töltl stehe man bereits in Gesprächen mit den jeweiligen Kreditinstituten, was die vorzeitige Rückzahlung und die Konditionen anbelangt. Oberstes Ziel sei es, die finanziellen Belastungen so rasch wie möglich zu reduzieren und die Außenstände zu tilgen.

PATRICK RAMPEL

Havranek, Töltl, Schneeberger und Bugl zogen Bilanz.



Auch die Robert-Stolz-Siedlung wurde von der Stadt im Zuge des Deals veräußert.

PATRICK WIMMER