

Profis von Lehman Brother präsentieren Verwertungskonzepte für Wohnungen des Bundes

Bundeswohnungen: So werden sie verkauft



Gerhard Schuster, Chef einer der Bundeswohnbau-gesellschaften, Buwog: „Dass wir rentabel wirtschaften, hat eine Expertise gezeigt“

Ende Jänner entscheidet sich, was mit den ehemals gemeinnützigen Wohnbau-gesellschaften des Bundes geschehen soll. Drei Varianten stehen zur Wahl.

Wien. Nun kommt endlich Bewegung in den geplanten Verkauf der 60.000 Wohnungen der ehemals gemeinnützigen Wohnbaugesellschaften des Bundes. Das vom Finanzministerium mit der Erstellung eines Verkaufskonzeptes



der Bundeswohnungen beauftragte Investmenthaus Lehman Brother hat seine Arbeiten ab-

Von
IRINA FRÜHMANN
ifruehm@wirtschaftsblatt.at

geschlossen. Drei Pläne wurden erstellt, Ende Jänner soll der Nationalrat eine Variante auswählen.

Unter Insidem wird der Plan favorisiert, ausschliesslich die Mieteinnahmen der Bundeswohnungen zu verkaufen. Das darf einigemassen überraschen, da immer von einem Abverkauf der Immobilien ausgegangen wurde, ist aber insofern zu verstehen, als derzeit der Markt für solche Grossdeals ziemlich schwierig ist. Ausserdem gelten die von Finanzminister Karl-Heinz Grasser veranschlagten 4,2 Millionen € Verkaufserlös in der Branche als weit überhöht. Der Bund soll nach diesem Plan die Mieteinnahmen

an ein Investmenthaus verkaufen. „Dass wir rentabel wirtschaften, hat eine Expertise bestätigt“, sagt Gerhard Schuster, Chef einer der fünf Wohnbau-firmen, Buwog. Der Vorteil dieses im Fachjargon Securitisation oder Verbriefung genannten Finanzkonstrukts ist, dass der Bund Eigentum behält und trotzdem sofort Cash einkassieren kann. Die Investmentbank ihrerseits kann institutionelle Grossinvestoren wie Banken, Versicherungen oder Pensionskassen über Anleihen beteiligen und sich damit Liquidität verschaffen. „Angemessene Verzinsung wären etwa fünf Prozent“, sagt ein Insider.

Als zweite Variante zaubern die Experten den klassischen Verkaufsplan aus dem Talon. Hier gilt das Motto, der Käufer ist König. Denn der Bund würde sich völlig nach den Kaufinteressenten richten und alle fünf Wohnbaugesellschaften zusammen oder auch nur eine einzige abgeben.

Variante drei: Alles bleibt beim Alten. Die Verkaufspläne werden aufgegeben. Stattdessen forciert der Bund selbst die Bewirtschaftung der Wohnungen.

von Stefan