

Magistratsdirektion - Abteilung für Öffentlichkeitsarbeit
8011 Graz-Rathaus, MediaCenter, 1. Stock
E-Mail: michaela.krainz@stadt.graz.at
Tel.: 0 316/872-22 24, Fax: 0 316/872-22 29
www.graz.at

**Pressemitteilung des Stadtrechnungshofes
vom 11. Oktober 2010**

Themen:

- (1) „Thalia Graz – Begutachtung eines Beschlussentwurfes“
- (2) Empfehlungen für künftige Haftungszusagen

Graz, 11. Oktober 2010:

Der Kontrollausschuss hat in der heutigen Sitzung des Kontrollausschusses **folgende Themen** behandelt:

**(1) „Thalia Graz – Um- und Ausbau“ – Begutachtung eines
Beschlussentwurfes für die Sitzung des Gemeinderates im
Oktober 2010**

Der Stadtrechnungshof hat vor dem Sommer einen **Prüfungsantrag** erhalten, den für Herbst 2010 geplanten Beschlussentwurf zum Thema „Thalia NEU – Um- und Ausbau“ zu begutachten; nachfolgend die wichtigsten **Ergebnisse dieser Begutachtung**:

- (1) Vorgeschlagen wird im Beschlussentwurf ein Modell für eine **Haftungsübernahme der Stadt betreffend einen Um- und Ausbau am Areal der „THALIA“**.
- (2) Das **Areal „THALIA“** ist eine **städtische Liegenschaft**, die seit 2001 im Baurechtswege an einen Investor in Bestand gegeben ist. In den Jahren nach 2001 wurde von diesem Investor ein Gebäude errichtet, das teilweise vermietet ist. **Teile des bestehenden Gebäudes** wurden für den Bedarf städtischer Unternehmen („Vereinigte Bühnen“) schon angekauft und sind daher im städtischen Besitz.
- (3) Mit dem **Zu- und Aufbau** sollen **zusätzliche Flächen** geschaffen und in weiterer Folge an Dritte **vermietet** werden. Für die **Fremdfinanzierung** – Gesamtausmaß einschließlich Restschuld aus den Bauten der Jahre nach 2001: **rd 16 Mio EUR** – soll die **Stadt Graz für einen Haftungskreditrahmen** bürgen. Dieser Haftungskredit wird im **dargestellten Szenario („Base Case“)** **nicht ausgeschöpft** und wird der Kredit aus dem Vermietungsertrag **in 38 Jahren rückgezahlt**.

- (4) **Sofern die im „Base Case“ geplanten Prämissen** über Errichtungs- und Finanzierungskosten, Mieterträge, Zins- und Inflationsentwicklung und andere Parameter **nicht eintreten** sollten, **kann sich die Ertragslage des Projektes verschlechtern**; die Haftung träte in diesem Fall in der Weise ein, dass auf dem Haftungskreditkonto der Stadt Graz eine Ausnützung anwachsen würde, die **mit 5 Mio EUR beschränkt** sein soll.
- (5) In diesem Fall käme eine weitere **Vereinbarung** zu tragen, wonach die **Stadt Graz sich verpflichtet**, das **Gebäude samt Kreditrestschuld zu übernehmen**, wodurch Baurecht und Gebäude wieder in städtischer Hand zusammen fielen. Noch zu verhandelndes Detail ist, in welcher Höhe allenfalls eine Abgeltung des Eigenkapitals des Investors zu erfolgen hätte.
- (6) Im **Ergebnis** übernimmt die Stadt Graz somit die Verpflichtung, im **Falle unterplanmäßiger Ertragsentwicklung** dieses Projektes **selbst das Eigentum und die Restschuld zu übernehmen** und somit auch die **Risiken und Chancen** aus der Vermietung zu tragen.
- (7) **Unsere Stellungnahme** zeigt im Detail auf, **welche Planungsprämissen** für den „Base Case“ **angesetzt** sind, und **welche Risiken und Unsicherheitsfaktoren** bestehen. Es wird auch darauf eingegangen, welche möglichen künftigen Belastungen und Risiken **nicht im „Base Case“ berücksichtigt** sind.
- (8) Was die **Plausibilität und Vorsicht** hinsichtlich der Planungsannahmen anbelangt, hat der Stadtrechnungshof aufgezeigt, dass diese bei den geplanten **Baukosten nach heutigem Wissensstand angemessen** ist. Auch die **Mietpreise** pro qm sind aus heutiger Sicht marktkonform und angemessen. Was das **Leerstellungsrisiko** anbelangt, ist in unserer Stellungnahme aufgezeigt, dass im Modell 7% angenommen sind, und dass Steigerungen bis auf 10% noch für den Erfolg des Projektes verkraftbar wären. Bei Leerstellungen jenseits 10% verschlechtert sich die Performance empfindlich und ist in solchen Fällen von einer Ausnutzung der städtischen Haftung auszugehen.
- (9) Das **Gesamtausmaß der angenommenen Finanzierung** von 16 Mio EUR ist nicht im Detail vom Investor übergeleitet; hier empfiehlt es sich, eine Garantie des Investors einzufordern.
- (10) Zur **Zinsentwicklung** ist zu sagen, dass im „Base Case“ realistischerweise davon ausgegangen wird, dass mögliche nachhaltige Zinsniveausteigerungen wohl auch – zeitverzögert – zu Inflationsanpassungen und Mieterhöhungen führen werden. Das Planmodell reagiert somit auf Zinserhöhungen mit Erhöhungen der Mieteinnahmen. Diese Prämisse ist aus der Erfahrung heraus **nicht unrealistisch**.
- (11) Dennoch würde – was im Bericht aufgezeigt ist – eine **Steigerung von Zinsen und Leerstellung gegenüber den Modellprämissen** zu einer deutlichen **Verlängerung der Pay-Back-Zeit** führen, die die

Kreditrückführung an das Ende der Lebensdauer des Gebäudes brächte. Gleichfalls würden **etwaige größere Instandsetzungsarbeiten** oder **Umbauarbeiten** während der Laufzeit zu zusätzlichem Finanzierungsbedarf führen.

- (12) Bei der **Abwägung über Zustimmung oder Ablehnung** des Beschlussstückes ist auch die **Frage** zu bedenken, welche unter Umständen negative Konsequenzen eine Nichtdurchführung des Um- und Ausbaues haben könnte; Anhaltspunkte dafür werden im Bericht ebenfalls aufgezeigt.
- (13) Im **Ergebnis** übernimmt die **Stadt Graz** bei Zustimmung zu dem Projekt und erfolgreichem Closing **Risiken und Chancen aus der Immobilienbewirtschaftung**, die im Bericht aufgezeigt sind.

(2) Haftungsübernahmen der Stadt Graz generell

Auf Antrag der Gemeinderatsfraktion der KPÖ hat der Stadtrechnungshof schon vor dem Sommer einen umfassenden **Prüfbericht über städtische Haftungsübernahmen** vorgelegt, der schon in früheren Kontrollausschusssitzungen umfassend diskutiert wurde.

Anlässlich der September-Sitzung des Kontrollausschusses wurde nun der **Wunsch** geäußert, der **Stadtrechnungshof möge eine generelle Empfehlung „pro futuro“** abgeben, unter welchen Umständen die Stadt Graz Haftungen eingehen sollte.

Diesem Wunsch ist im heute vorgelegten Gemeinderatsbericht des Stadtrechnungshofes zum Thema „Haftungen“ **nachgekommen** worden.

Die diesbezügliche **Stellungnahme des Stadtrechnungshofes** kommt zu folgendem **Fazit**:

„Haftungen der Stadt für Schulden Dritter sollten nur ausnahmsweise gewährt werden, wenn im Einzelfall schlüssig nachgewiesen werden kann, dass für die Haftungsübernahme besonders schwer wiegende städtische Interessen sprechen. Dafür sind nach hier vertretener Auffassung enge Grenzen gesetzt und muss im Einzelfall das Risiko vorsichtig abgeschätzt, begrenzt und begrenzbar sein. Die rechtlichen Rahmenbedingungen sind einzuhalten.

Eine Einschränkung des Widerrufsrechts von Subventionszusagen wäre mit den Gebarungsprinzipien nach hier vertretener Auffassung nicht vereinbar.“

Weiters wurde in der **heutigen Sitzung des Kontrollausschusses** die **Haushaltsanalyse 2009** und der **Prüfbericht über die Rechnungsabschlüsse 2009** genehmigt; diese werden in der nächsten Sitzung des Gemeinderates behandelt werden.

Wir ersuchen um Veröffentlichung dieser Information. Fotos können in der Abteilung für Öffentlichkeitsarbeit und Information unter der Telefonnummer 0 31 6/872-22 24 (Angela Schick) angefordert werden. Die Veröffentlichung ist honorarfrei nur bei Bildhinweis „Foto: Stadt Graz/Fischer“. (*Schluss*)