

Finanz- und Vermögensdirektion
Liegenschaftsverkehr

GZ.: A 8-K 1391/2002-45
A 8/4-4649/2002-81

Graz, am 1. Dezember 2005
Peer/Scho

Liegenschaftspaket IV Stadt Graz – Grazer
Bau- und Grünlandsicherungsges.m.b.H.

1. Genehmigung des Kaufvertrages
2. Stimmrechtsermächtigung für eine a.o.
Generalversammlung gem. § 87 Abs. 2
Statut für die Eigentümerversammlung der
Stadt Graz in der Grazer Bau- und
Grünlandsicherungsges.m.b.H. (GBG).
3. Garantieerklärung
für eine Anleihenbegebung der GBG
durch die Stadt Graz.
4. VS Engelsdorf - Neugestaltung der
Leasingfinanzierung

Voranschlags-, Finanz- und
Liegenschaftsausschuss

Berichtersteller/in:

.....

Zu Pkt. 1.) und Pkt. 3.)
Erfordernis der erhöhten Mehrheit
gem. § 45 Abs 3a. und c. des Statutes
der Landeshauptstadt Graz;
Mindestanzahl der anwesenden
GR – 38, Zustimmung von mindestens
29 GR-Mitgliedern.

Bericht
an den
Gemeinderat

1. Ausgangssituation

Seit 2001 wird in der Stadt Graz angesichts der Verschlechterung der finanziellen Kennzahlen ein Budgetbegleitprogramm zur kurz- und mittelfristigen Finanzkonsolidierung diskutiert, entwickelt und in mehreren Stufen umgesetzt.

Bis zum Jahr 2010 ist es das Ziel der Stadt Graz, die laufenden jährlichen Einnahmen- und Ausgabenströme wieder in Balance zu bringen. Die im Budget des laufenden Jahres mit dem Projekt Aufgabenkritik sowie im Budget des kommenden Jahres 2006 im Rahmen der neuen Eckwertbudgetierung zum Ausdruck kommenden Maßnahmen sind wesentliche Schritte in diese Richtung. Allerdings sind diese Schritte zur Zielerreichung bei weitem noch nicht ausreichend, sodass die finanzielle Konsolidierung der Stadt kurzfristig nach wie vor durch ergänzende Maßnahmen unterstützt werden muss.

Bekanntlich hat der Gemeinderat bereits im Rahmen des Budgets 2002 in seiner Sitzung am 28.11.2002 beschlossen, städtische Liegenschaften im Wert von rd. € 25,0 Millionen von der Stadt Graz an die GBG Grazer Bau- und Grünlandsicherungsges.m.b.H. zu veräußern. Für diese Grundtransaktion wurde von der GBG ein Darlehen aufgenommen und hat die Stadt Graz die Haftung gegenüber dem finanzierenden Geldinstitut übernommen. Gleichzeitig wurde beschlossen, dass die Stadt Graz diese übertragenen Liegenschaften rückmietet. In dieses **Liegenschaftspaket I** wurden unbebaute Grundstücke und die mit Gestionsvertrag an die Grazer Stadtwerke AG übertragenen Bäder sowie Gebäude wie Bezirksämter, Jugendwohnheime und Feuerwehrobjekte eingebracht.

Im Rahmen der Budgetbegleitmaßnahmen wurden im Budget 2003 wiederum Erträge in der Höhe von € 50.686.000 ,-- aus dem Verkauf von Immobilien an die GBG erzielt. Als **Liegenschaftspaket II** wurden 2003 14 Schulen aus dem Bereich des Stadtschulamtes sowie 22 Kleingartenanlagen aus dem Bereich der Abteilung Liegenschaftsverkehr veräußert. Der entsprechende Gemeinderatsbeschluss wurde am 13. November 2003 gefasst. Außerdem wurde als einmaliger Gesellschafterzuschuss der Stadt Graz an die GBG zur Eigenkapitalausstattung der gesamte Waldbesitz mit einem Flächenausmaß von ha 397,4 in die GBG eingebracht. Diese Liegenschaften wurden in der Zwischenzeit wiederum von der Stadt Graz rückgemietet und werden auch weiterhin von der Stadt verwaltet.

Für das Budget 2004 wurden im Rahmen des **Liegenschaftspaketes III** Immobilien im Wert von € 75.231.000,- an die GBG veräußert und setzte sich dieses Paket im Wesentlichen aus Liegenschaften die von der Theaterholding GmbH. bzw. deren Tochtergesellschaft genutzt werden (Opernhaus, Schauspielhaus udgl.) und 16 Kindergärten und Horten sowie 4 Liegenschaften aus dem Bereich der Abteilung Liegenschaftsverkehr und zwar Immobilien die an Sportvereine in Bestand gegeben sind, zusammen.

Auch für das Budget 2005 sind im Rahmen der Budgetbegleitmaßnahmen wiederum städtische Liegenschaften an die GBG zu transferieren und soll das **Liegenschaftspaket IV** von der Stadt Graz an die GBG veräußert werden. Für die GBG ist seit einigen Jahren die Bewirtschaftung und Verwertung von immobilien Vermögen zentraler Unternehmensgegenstand. Sie kann auf bestehende Organisationsstrukturen aufbauen bzw. mit dieser Transaktion ihren Fixkostendeckungsgrad weiter verbessern. Der gesellschaftsrechtliche und organisatorische Rahmen für diese Immobilienübertragung ist somit analog den Transaktionen I, II und III gegeben. Die gegenständliche Transaktion stellt die Tranche IV der gem. Art 34 Budgetbegleitgesetz 2001, BGBl Nr 142/2000 i.d.g.F. erfolgenden Stufenausgliederung dar: Gemeinsam mit den betreffenden Immobilien selbst werden auch die Aufgaben Bewirtschaftung und Verwertung an die GBG mitübertragen. Die Verwaltung der übereigneten Liegenschaften wird aber so wie auch für die bisherigen Transaktionen befristet noch von den zuständigen Magistratsabteilungen durchgeführt.

Die Abteilung 8/4 – Liegenschaftsverkehr und die GBG haben die entsprechenden Liegenschaften von allgemein beeideten gerichtlich zertifizierten Sachverständigen für das Immobilienwesen bewerten lassen und wird der Verkehrswert des

Immobilienpaketes unter Einrechnung der gegebenen Leasingbelastungen mit € 86.275.031,68 beziffert. Beide Vertragsteile unterwerfen sich diesen ermittelten Werten, sodass dieser Verkehrswert den Kaufpreis für den Vertragsgegenstand bildet.

Der Vertragsgegenstand des Liegenschaftspakets IV setzt sich diesmal im Wesentlichen aus Schul- und Kindergartenliegenschaften sowie Amtsgebäuden, die mit Leasing belastet sind, zusammen. Eine Auflistung der Liegenschaften liegt bei.

Abweichend zu den vorhergegangenen Transaktionen wird für die mit Leasing belasteten Liegenschaften seitens der Stadt Graz in den nächsten Jahren kein Mietzins an die Grazer Bau- und Grünlandsicherungsges.m.b.H. entrichtet, da die Stadt Graz bis zum Ablauf der vereinbarten Laufzeit der Leasingverträge die Leasingrate für das Objekt ohnehin an die Leasinggesellschaft weiter bezahlt. Der GBG als Käuferin und somit künftigen Baurechtsgeberin verbleibt als Einnahme aus der Liegenschaft bis zum Ende des Leasingvertrages der jährliche Bauzins. Die GBG wird auch am Ende der Leasingverträge die betreffenden Rückkaufrechte bzw.-pflichten der Stadt Graz übernehmen. Beide Umstände wurden bei der Bewertung entsprechend berücksichtigt und die Leasinggesellschaften haben vorweg dazu ihre Zustimmung erteilt, soweit die Stadt Graz für die GBG garantiert.

2. Kaufvertrag

Die wesentlichen Bedingungen des Kaufvertrages lauten analog jenen aus den Kaufverträgen der Liegenschaftspakete I, II und III wie folgt:

Vertragspartner sind die Stadt Graz als Verkäuferin und die GBG als Käuferin.

Als Kaufpreis für den Vertragsgegenstand wird von den Vertragsteilen ein Betrag von insgesamt € 86.275.031,68 vereinbart.

Die Verkäuferin wird die den angeführten Pfandrechten zugrunde liegenden Forderungen weiterhin zurückzahlen und die Käuferin diesbezüglich schad- und klaglos halten. Die Käuferin ist in Kenntnis, dass die betroffenen Liegenschaften bzw. Grundstücke weiterhin als Sachpfand haften.

Kaufpreisfälligkeit/Kaufpreiszahlung: Der gesamte Kaufpreis von € 86.275.031,68 ist spätestens am 31.12.2005 zur Zahlung fällig. Verzögerungen der Kaufpreiszahlung aufgrund zwingender vergaberechtlicher Pflichten lösen die Verpflichtung zur Entrichtung von Verzugszinsen nicht aus.

Auf eine Wertsicherung des Kaufpreises wird von den Vertragsteilen einvernehmlich verzichtet.

Festgestellt wird, dass für jene Liegenschaften, die mit Leasing belastet sind, die Stadt Graz die Leasingraten weiter entrichten wird. Die Käuferin ist verpflichtet nach Ablauf der Leasinglaufzeit in sämtliche Rechte und Pflichten der Stadt Graz einzutreten. Festgehalten wird dabei, dass die Käuferin nur in die Rechte und Pflichten eintritt, welche ihr vor Abschluss des Vertrages von der Käuferin bekannt gegeben worden sind.

Nach Ende der jeweiligen Leasingzeiträume erfolgt die Rückmietung der einzelnen Objekte in Anlehnung an die Mietverträge aus den Immobilientransaktionen I-III.

Die Verkäuferin erklärt, sämtliche den Vertragsgegenstand betreffenden Forderungen, die sich auf einen Zeitraum vor dem Verrechnungsstichtag beziehen, zu begleichen und die Käuferin diesbezüglich vollkommen schad- und klaglos zu halten sowie sämtliche den Vertragsgegenstand betreffende Einnahmen, die sich auf einen Zeitraum ab dem Verrechnungsstichtag beziehen, an die Käuferin weiter zu geben.

Die Verkäuferin erklärt, dass sie für den Vertragsgegenstand ausreichende Versicherungen abgeschlossen hat und wird die diesbezüglichen Polizzen unverzüglich an die Käuferin ausfolgen.

Die Käuferin räumt der Stadt Graz hinsichtlich des Vertragsgegenstandes und hinsichtlich jeder einzelnen zum Vertragsgegenstand gehörenden Liegenschaft bzw. jedes einzelnen zum Vertragsgegenstand gehörenden Grundstücks bis 31.12.2015 das Wiederkaufsrecht im Sinne der Bestimmungen der §§ 1068 ff ABGB ein.

Weiters räumt die Käuferin der Stadt Graz hinsichtlich des Vertragsgegenstandes und hinsichtlich jeder einzelnen zum Vertragsgegenstand gehörenden Liegenschaft das Vorkaufsrecht gemäß §§ 1072 ff. ABGB ein.

Die Vertragsteile vereinbaren, dass bei der allfälligen Ausübung des Wiederkaufsrechtes dieses zum ursprünglichen Kaufpreis, wertgesichert nach dem VPI 2000, unter Berücksichtigung der bis zu diesem Zeitpunkt bilanziell vorgenommenen Abschreibungen zu erfolgen hat. Beide Rechte sind auf Verlangen der Stadt Graz grundbücherlich sicherzustellen.

Die Verkäuferin verpflichtet sich sowohl hinsichtlich des Vorkaufsrechtes als auch des Wiederkaufsrechtes binnen zwei Monaten ab der nachweislich schriftlichen Information über ein vorliegendes verbindliches Kaufanbot und der Vorlage dessen, eine entsprechende Äußerung nachweislich schriftlich abzugeben.

Falls die entsprechende Ausübungserklärung innerhalb der Frist der GBG nicht zugeht, ist die Stadt Graz verpflichtet, über Aufforderung der GBG die entsprechend erforderliche grundbuchsfähige Verzichts- und Löschungserklärung zu unterfertigen.

Zusätzlich zu diesem Kaufvertrag wird in Anlehnung an entsprechende Regelungen im Bundesbereich eine generell für alle Immobilientransaktionen gültige Vereinbarung zwischen der Stadt Graz und Grazer Bau- und Grünlandsicherungsges.m.b.H. geschlossen, wonach der Stadt bei Verzicht auf die Ausübung des Vor- und Wiederkaufsrechtes anlässlich der Veräußerung von Liegenschaften eine Gewinnbeteiligung von 80 % der Differenzsumme zwischen dem Kaufpreis, den die Grazer Bau- und Grünlandsicherungsges.m.b.H. der Stadt entrichtet hat, und dem Verkaufspreis, den die Grazer Bau- und Grünlandsicherungsges.m.b.H. bei Verwertung erhält, als nachträgliche Nachbesserung des ursprünglichen Kaufpreises zusteht.

Außerdem räumt die Verkäuferin der Käuferin hinsichtlich jener Objekte, die mit Leasing belastet sind, ein Rückverkaufsrecht im Sinne der Bestimmungen des §1071 ABGB ein. Dieses kann zum Ablauf der vereinbarten Laufzeit des jeweiligen Immobilienleasingvertrages geltend gemacht werden.

Für die Dauer der Leasingverträge hat die Stadt Graz die Käuferin hinsichtlich der Übernahme sämtlicher Eigentümerverpflichtungen schad- und klaglos zu halten.

Die Vertragsteile halten fest, dass die GBG unter beherrschendem Einfluss der Stadt Graz steht und der gg. Vertrag im Zuge der Ausgliederung von Aufgaben der Verkäuferin an die Käuferin erfolgt. Der gg. Vertrag ist daher gemäß Artikel 34 Abs. 1 Budgetbegleitgesetz 2001 BGBl Nr. 142/2000 i.d.g.F. von Grunderwerbsteuer, Stempel- und Rechtsgebühren sowie von den Gerichts- und Justizverwaltungsgebühren befreit.

3. Stimmrechtsermächtigung

Unter Bedachtnahme auf die Bestimmungen des § 35 Abs. 1 Zif. 7 des Gesetzes über Gesellschaften mit beschränkter Haftung i.d.F. BGBl. I/2001-98 ist die Zustimmung der Eigentümerversorger für den Erwerb der Liegenschaften sowie für die Anleihenbegebung erforderlich.

Da die Genehmigung dieses Umlaufbeschlusses bzw. die Zustimmung in einer o.a. Generalversammlung in die Kompetenz des Gemeinderates fällt, ist für die Eigentümerversorger der Stadt Graz in der Gesellschaft eine entsprechende Stimmrechtsermächtigung für die Unterfertigung eines Umlaufbeschlusses (allenfalls für die Zustimmung in einer Generalversammlung) zu erteilen.

4. Art 34 Budgetbegleitgesetz

Art 34 Budgetbegleitgesetz 2001 sieht vor, dass die durch die Ausgliederung und Übertragung von Aufgaben der Körperschaften öffentlichen Rechts an juristische Personen des privaten oder öffentlichen Rechts sowie an Personenvereinigungen (Personengemeinschaften), die unter beherrschendem Einfluss einer Körperschaft öffentlichen Rechts stehen, unmittelbar veranlassen (anfallenden) Schriften, Rechtsvorgänge und Rechtsgeschäfte von der Gesellschaftsteuer, Grunderwerbsteuer und den Stempel- und Rechtsgebühren sowie den Gerichts- und Justizverwaltungsgebühren befreit sind. Dies führt im Ergebnis dazu, dass die geplanten Transaktionen ohne Gebührenbelastung durchgeführt werden können.

Auch bestimmt Art 34 Budgetbegleitgesetz 2001, dass derartige Vorgänge nicht als steuerbare Umsätze gelten, und, sofern die juristische Person des privaten oder öffentlichen Rechts im Rahmen der Aufgabenerfüllung als Unternehmer tätig ist, für Zwecke der Umsatzsteuer die Rechtsverhältnisse für diese Tätigkeit als Unternehmer weiter gelten. Somit wird sichergestellt, dass es im Zuge einer Ausgliederung zu keiner negativen Vorsteuerkorrektur gem. § 12 Abs 10 UStG kommt. Daher ist eine Vorsteuerkorrektur nicht vorzunehmen, wenn etwa für die zu übertragenden Immobilien in den letzten zehn Jahren Vorsteuern im Zusammenhang mit Großreparaturen sowie Sanierungen angefallen sind.

Somit unterliegen Rückanmietungen durch die Stadt Graz von der GBG nicht der Rechtsgeschäftsgebühr.

5. Garantieerklärung:

Wie im Vorjahr soll die Stadt Graz für die Privatplatzierung oder Anleihe, welche die GBG zur Finanzierung dieser Transaktion und des übrigen Geschäftsbetriebes aufnimmt (Investitionsmaßnahmen aus dem Wirtschaftsplan 2006, die im Vorfeld gemäß Finanzierungsvereinbarung mit der Finanzdirektion abgestimmt wurden), zur Optimierung der Finanzierungskondition bis zu einer maximalen Höhe von 100 Mio. € eine Garantieerklärung abgeben. Die Stadt Graz erhält dafür von der GBG ein fremdübliches Garantieentgelt von 0,5% p.a.

6. Übertragungsvorgang

Abschließend werden überblicksmäßig die notwendigen Schritte dargestellt.

6.1. Schritte auf Ebene der Stadt Graz

- 1) Zustimmung des Gemeinderats zu dem sich in der Anlage befindlichen Liegenschaftskaufvertragsentwurf;
- 2) Stimmrechtsermächtigung für Stadtrat Dr. Wolfgang Riedler und Stadtrat Detlev Eisel-Eiselsberg, beide als Eigentümerversorger der Stadt Graz, betreffend die Genehmigung des Liegenschaftskaufes sowie die Genehmigung zur Finanzmittelaufnahme/Anleihenbegebung im Wege eines Umlaufbeschlusses oder einer ao Generalversammlung;
- 3) Vertragsadaptierungen mit Leasinggesellschaften
- 4) Aufgabenübertragung (Artikel 34 Budgetbegleitgesetz)
- 5) Abgabe einer Garantieerklärung der Stadt Graz für die GBG für die Ausgabe einer Anleihe in Höhe von max. 100 Millionen €

6.2. Maßnahmen auf Ebene der GBG

- Beschluss des Aufsichtsrats gemäß Gesellschaftsvertrag (§ 10 lit. f und g) zum Ankauf der gg. Liegenschaften und Aufnahme der Fremdmittel (Anlehenausgabe) und Übernahme der Baurechte bzw. Leasingrückkaufvereinbarungen.
- Genehmigung in Form eines Umlaufbeschlusses oder ao. Generalversammlung betreffend selbiger Punkte.

7. VS Engelsdorf – Neugestaltung der Leasingfinanzierung

Mit Gemeinderatsbeschluss vom 13.12.2004, GZ.: A8 – 17/2004-8, wurde die Erweiterung der Volksschule Engelsdorf durch einen Zubau samt Aufstockung der bereits für den Altbestand bestehenden Leasingfinanzierung um € 2.310.000,-- genehmigt.

Diese Grundstück ist, wie aus der beiliegenden Liegenschaftsliste zu entnehmen, ebenfalls Vertragsgegenstand des Liegenschaftspaketes IV.

Nachdem die vertragsrechtliche Prüfung ergeben hat, dass eine Trennung der Verträge in einen Altbestand und einen Zubau insofern nicht möglich ist als beide Baukörper sowohl wirtschaftlich als auch zivilrechtlich eine Einheit bilden, ist es erforderlich, das bestehende Leasingvertragsverhältnis (Altbestand) zu beenden und die Leasingfinanzierung für dieses Objekt insgesamt neu zu gestalten.

Auf Basis der sich daraus ergebenden Gesamtinvestitionskosten von € 2.575.200,-- und einem Aufschlag von 24 Basispunkten (variable Kondition auf Basis 6 Monats-Euribor, Laufzeit 15 Jahre) ergibt sich eine monatliche Gesamtzahlung inklusive Kautions von € 17.089,09.

Die Leasinggesellschaft (Immorent Süd GmbH bzw. Epsilon GrundverwertungsGmbH) hat neben dem Angebot für die gegenständliche Leasingfinanzierung auch ihre Bereitschaft zur Einbeziehung dieses Objektes in die bevorstehende Immobilientransaktion IV bekundet, sodass der Grund und Boden für diese Schule ebenfalls an die GBG veräußert wird, die künftig anstelle der Stadt Graz Baurechtsgeberin für die Leasinggesellschaft sein wird.

Von der Stadt Graz sind daher die bezughabenden und von der Leasinggesellschaft noch vorzulegenden Verträge zu den oben angeführten Konditionen abzuschließen. Die übrigen Rechtsakte hinsichtlich der VS Engelsdorf (Übertragung an GBG, Übernahme der Baurechte und Rückkaufspflichten) erfolgen analog den übrigen Objekten der Immobilientransaktion IV.

Der Voranschlags-, Finanz- und Liegenschaftsausschuss stellt daher den

A n t r a g ,

der Gemeinderat wolle beschließen:

1. a) Gemäß § 45 Abs. 3 lit. a und c. des Statutes der Landeshauptstadt Graz, LGBl. 130/1967, i.d.F. LGBl. Nr. 32/2005 wird mit der erforderlichen erhöhten Mehrheit der Verkauf der in der Anlage „Liegenschaftsliste“ angeführten Liegenschaften, gemäß in der Anlage „Kaufvertragsentwurf“ angeführten Kaufvertrag, von der Stadt Graz an die GBG genehmigt.
- b) Gemäß § 45 Abs. 2 Zif 6 des Statutes der Landeshauptstadt Graz, LGBl. 130/1967, i.d.F. LGBl. Nr. 32/2005 wird im Sinne der in der Anlage beigeschlossenen „Zusatzvereinbarung“ auf die Ausübung des Vor- und Wiederkaufsrechtes verzichtet und die darin enthaltene generelle Regelung für derartige Verzichte genehmigt.
2. Gemäß § 87 Abs. 2 des Statutes der Landeshauptstadt Graz, LGBl. 130/1967, i.d.F. LGBl. Nr. 32/2005 wird den Eigentümernvertretern der Stadt Graz in der Grazer Bau- und Grünlandsicherungsges.m.b.H., StR Dr. Wolfgang Riedler und StR Detlev Eisel-Eiselsberg, die Zustimmung für folgenden Umlaufbeschluss (bzw. zur Zustimmung in einer ao. Generalversammlung) erteilt:
 - Zustimmung zum gegenständlichen Immobilienkauf zum Kaufpreis in Höhe von € 86.275.031,68.

- Zustimmung zur Fremdmittelaufnahme bis max. 100 Millionen Euro zur Refinanzierung dieses Immobilienkaufes und Abdeckung des sonstigen Refinanzierungsbedarfs der GBG in 2006
 - Zustimmung zur Übernahme der Baurechte bzw. Leasingrückkaufvereinbarungen von der Stadt Graz durch die GBG
3. Die Stadt Graz wird für die durch die Grazer Bau- und Grünlandsicherungsges.m.b.H. zu begebende Anleihe bis zu einer Höhe von € 100 Millionen die Garantie gegenüber den finanzierenden Geldinstituten oder sonstigen Investoren übernehmen.
 4. Gemäß § 45 Abs. 2 Zif. 9 und 10 des Statutes der Landeshauptstadt Graz, LGBl. 130/1967, i.d.F. LGBl. Nr. 32/2005, wird der Abschluss der bezughabenden Verträge im immobilien Bereich für das Objekt VS Engelsdorf zwischen der Stadt Graz und der Epsilon GrundverwertungsGmbH mit Gesamtinvestitionskosten in Höhe von € 2.575.200,-- und einem Aufschlag von 24 Basispunkten (6 Monats- Euribor; Laufzeit 15 Jahre) genehmigt.
 5. Die Beilagen bilden einen integrierenden Bestandteil dieser Beschlussfassung.

Beilagen:

Liegenschaftsliste
Kaufvertragsentwurf
Zusatzvereinbarung

Der Abteilungsvorstand:

Katharina Peer

Der Finanzdirektor:

Mag. Dr. Karl Kamper

Der Finanzreferent:

StR. Mag. Dr. Wolfgang Riedler

Angenommen in der Sitzung des Voranschlags-, Finanz- und Liegenschaftsaus-
schusses am

Die Vorsitzende:

Die Schriftführerin:

Der Antrag wurde in der heutigen öffentl. nicht öffentl. **Gemeinderatssitzung**

bei Anwesenheit von ... GemeinderätInnen

einstimmig mehrheitlich (mit ... Stimmen / ... Gegenstimmen) **angenommen.**

Beschlussdetails
siehe Beiblatt Graz, am Der/Die SchriftführerIn: