

GZ.: A 8/4 – 4649/2002-162

Graz, am 18. Mai 2006  
Peer/Scho

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

1. Liegenschaftspaket III  
Andienungsrecht zugunsten der GBG
2. Verzicht auf Ausübung des Vor- und  
Wiederkaufsrechtes

Voranschlags-, Finanz- und  
Liegenschaftsausschuss

Berichterstatter:

.....

An den

## Gemeinderat

Bekanntlich hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 2.12.2004 beschlossen, dass die Stadt Graz als Immobilienpaket III Liegenschaften im Wert von rd. 75 Millionen Euro an die GBG veräußert und diese veräußerten Liegenschaften wieder durch die Stadt Graz rückangemietet werden. Die entsprechenden Vertragsentwürfe wurden diesen Gemeinderatsanträgen beigelegt. Hiezu darf erläutert werden, dass das Liegenschaftspaket III aus Objekten die von der Theaterholding GmbH. genutzt werden, Kindergärten und Horten die nicht mit Leasing belastet sind sowie Immobilien die an Sportvereine in Bestand gegeben sind, besteht.

Anders als bei den Mietverträgen der vorangegangenen Immobilientransaktionen wurden bei dieser Immobilientransaktion die Mieten zwar indexgebunden aber nicht zusätzlich von der Entwicklung des Zinsniveaus abhängig gemacht – in den Immobilienpaketen I und II wurde die Miete zusätzlich zum VPI auch für die Dauer der Darlehenslaufzeit der GBG nach EURIBOR wertgesichert. Im Extremfall könnte daher die GBG in finanzielle Probleme geraten, wenn nach Auslaufen der jetzigen Fixverzinsungsphase bei der Refinanzierung dann für längere Zeit ein höheres Zinsniveau bestehen würde, welches keine volle Bedienung der Schulden aus den Mieterlösen gewährleistet. Es wurde daher zwischen der Finanzdirektion und der GBG dieses Problem erörtert und soll der GBG nach 10 Jahren ein Andienungsrecht zustehen, wonach die Stadt Graz zum Rückerwerb der Objekte zum ursprünglichen Verkaufspreis verpflichtet ist, sofern keine kostendeckende Miete erzielt werden kann. Diese Andienungsvereinbarung wird zusätzlich zu den bereits verfassten Mietverträgen der Immobilientransaktion III geschlossen. Sämtliche in den Mietverträgen abgeschlossenen Bedingungen bleiben vollinhaltlich aufrecht.

Grundsätzlich darf bemerkt werden, dass die Stadt Graz im Rahmen der Budgetbegleitmaßnahmen in mehreren Tranchen Immobilienpakete an die Grazer Bau- und Grünlandsicherungsges.m.b.H. veräußert. In den einzelnen Verträgen werden von der GBG als Käuferin an jeder einzelnen zum Vertragsgegenstand gehörenden Liegenschaft Wiederkaufs- und Vorkaufsrechte zugunsten der Stadt eingeräumt. Die GBG ist aber angehalten, Liegenschaften die nicht unmittelbar für die Nutzung durch die Stadt erforderlich sind, einer Verwertung zuzuführen. Im Zuge der Verwertung hat die Stadt Graz in jedem Anlassfall auf dieses Vor- bzw. Wiederkaufsrecht zu verzichten.

In der Gemeinderatssitzung am 1.12.2005 wurde im Rahmen der Veräußerung des Liegenschaftspaketes IV, zusätzlich zum Kaufvertrag eine generell für alle bereits abgeschlossenen aber auch künftigen Immobilienpakete zwischen der Stadt Graz und der GBG getroffen, wonach im Falle des Verkaufes von Liegenschaften der Verkaufspreis der durch die GBG erzielt wurde, jenem Kaufpreis den die GBG an die Stadt Graz entrichtet hat, gegenüberzustellen und die Differenz dieser beiden Summen ohne jegliche Abzüge im Verhältnis 4:1 aufzuteilen. Dies bedeutet, dass der Stadt Graz 80 % als Kaufpreinsnachbesserung und der GBG 20 % als eigener Veräußerungsgewinn zukommen.

Es wurde vereinbart, dass die GBG in unregelmäßigen Abständen Listen über Liegenschaften, die die Stadt definitiv nicht mehr benötigt, einbringt und hierfür auf das Vor- und Wiederkaufsrecht verzichtet wird, sodass die Miete der Stadt nach Eingang des Verkaufserlöses sistiert wird. Derzeit stehen in der GBG wieder einige Liegenschaften zur Verwertung an und soll hierfür auf den Rückerwerb durch die Stadt verzichtet werden.

1.) KG St. Leonhard	EZ 1243	Engelgasse	820 m <sup>2</sup>
2.) KG Graz Stadt-Thondorf	Gdst.Nr. 202/1	Eichbachgasse	851 m <sup>2</sup>
3.) KG Geidorf	Gdst.Nr. 219	Hilmteichstraße	519 m <sup>2</sup>
4.) KG Gösting	Gdst.Nr. 930/2	Robert-Mlekus-Weg	236 m <sup>2</sup>

Der Voranschlags-, Finanz- und Liegenschaftsausschuss stellt den

## **Antrag,**

der Gemeinderat wolle gemäß § 45 Abs. 5 und 6 des Statutes der Landeshauptstadt Graz, LGBl.Nr. 130/67 i.d.F. LGBl. 91/2002, beschließen:

- 1.) Zu den Mietverträgen der Immobilientransaktion III, zwischen Stadt Graz und GBG, wird der GBG das Recht eingeräumt, die einzelnen Objekte per 31.12.2014 der Stadt Graz zum Rückkauf zum ursprünglichen Kaufpreis anzubieten, wenn aufgrund eines etwaigen gestiegenen Zinsniveaus eine kostendeckende Miete nicht mehr erzielt werden kann. Die Stadt Graz ist in diesem Fall zum Rückkauf verpflichtet, außer sie gewährt eine ausreichende außerordentliche Mieterhöhung.

2.) Die Stadt Graz verzichtet auf die Ausübung des Vor- und Wiederkaufsrechtes an den im Motivenbericht aufgelisteten 4 Liegenschaften.

Der Abteilungsvorstand:

Der Finanzdirektor:

Der Stadtrat:

Angenommen in der Sitzung des Voranschlags-, Finanz- und Liegenschaftsausschusses 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**      Graz, am ..... Der/Die SchriftführerIn: .....  
siehe Beiblatt