

Finanz- und Vermögensdirektion
Liegenschaftsverkehr

GZ.: A 8-33011/2006-1
A 8/4-4649/2002

Graz, am 19. Oktober 2006
Peer/Scho

Liegenschaftspaket V 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 Eigentümervertreter der
Stadt Graz in der Grazer Bau- und
Grünlandsicherungsges.m.b.H. (GBG).
3. Garantieerklärung für eine
Finanzmittelaufnahme der GBG
durch die Stadt Graz
4. Genehmigung für die Rückanmietung
von veräußerten Liegenschaften

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 Projekte Aufgabenkritik sowie Eckwertbudgetierung 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 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 sowie 22 Kleingartenanlagen veräußert. 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.

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. Diese Liegenschaften wurden in der Zwischenzeit wiederum von der Stadt Graz rückgemietet und werden auch weiterhin von der Stadt verwaltet.

Im Jahr 2005 wurde das **Liegenschaftspaket IV** in der Höhe von rd. € 86.275.000,- an die GBG veräußert. Dieses setzte sich im Wesentlichen aus Schul-, Kindergartenliegenschaften und Amtsgebäuden, die mit Leasing belastet sind, zusammen. Abweichend zu den vorgehergegangenen Transaktionen ist für das Immobilienpaket IV kein Mietzins an die GBG zu entrichten, da im Kaufpreis berücksichtigt wurde, dass die Stadt die Leasingraten an die Leasinggesellschaften weiter bezahlt und die GBG in die Rechte der Stadt als Baurechtsgeberin eintritt.

Auch für das Budget 2006 sind im Rahmen der Budgetbegleitmaßnahmen wiederum städtische Liegenschaften zu transferieren und soll das **Liegenschaftspaket V** von der Stadt Graz an die GBG veräußert werden. Für die GBG ist seit einigen Jahren die Bewirtschaftung und Verwertung von immobilienem 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 – IV gegeben. Die gegenständliche Transaktion stellt die Tranche V 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.

Der Vertragsgegenstand des **Liegenschaftspaketes V** setzt sich diesmal aus nachstehenden Liegenschaften zusammen.

Liste A: das mit Leasing belastete Rathaus sowie Einfamilienhaus-Liegenschaften die bis 2013 bzw. 2014 mit Baurechten belastet sind. Für diese Liegenschaften ist keine Rückmietung vorgesehen, da die GBG in den Folgejahren die Bauzinse von den Baurechtsnehmern vereinnahmt wird.

Liste B: restliche Liegenschaften aus dem Bereich Schule, Kindergarten und Kleingarten die nicht in vorangegangenen Immobilienpaketen veräußert wurden; diese sind analog der bereits transferierten Liegenschaften wieder von der Stadt rückzumieten.

Liste C: Parkanlagen, Spiel- und Bezirkssportplätze. Auch diese Grundstücke sind wieder durch die Stadt rückzumieten, wobei als Basis für die Rückmietung bereits geschlossene Mietverträge für unbebaute Grundstücke herangezogen werden.

2. Kaufvertrag

Die wesentlichen Bedingungen des Kaufvertrages lauten analog jenen aus den Kaufverträgen der Liegenschaftspakete I – IV 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 € 76.726.278,20 vereinbart. Als Basis für die Kaufpreisbildung dienten Gutachten von allgemein beeideten gerichtlich zertifizierten Sachverständigen für das Immobilienwesen. Beide Vertragsteile unterwerfen sich den auf diese Art ermittelten Werten.

Die Verkäuferin wird allfälligen Pfandrechten zugrundeliegende Forderungen weiterhin zurückzahlen und die Käuferin diesbezüglich schad- und klaglos halten.

Kaufpreisfälligkeit/Kaufpreiszahlung: Der gesamte Kaufpreis von € 76.726.278,20 ist am 31.12.2006 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 Liegenschaft, die mit Leasing belastet ist, 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, welche ihr vor Abschluss des Vertrages von der Käuferin bekannt gegeben worden sind.

Nach Ende des Leasingzeitraumes erfolgt die Rückmietung des Objektes 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 Polizen 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 31.12.2016 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 Verzicht- und Löschungserklärung zu unterfertigen.

Für den Fall, dass durch ein allenfalls gestiegenes Zinsniveau keine kostendeckende Miete erzielt werden kann, räumt die Verkäuferin der Käuferin hinsichtlich einzelner Objekte, Rückverkaufsrechte im Sinne der Bestimmungen des § 1071 ABGB ein.

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 Eigentümerversammlung für den Erwerb der Liegenschaften sowie für die damit verbundene Finanzmittelaufnahme erforderlich.

Da die Genehmigung dieses Umlaufbeschlusses bzw. die Zustimmung in einer o.a. Generalversammlung in die Kompetenz des Gemeinderates fällt, ist für die Eigentümervereiner 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 unterliegen Rückanmietungen durch die Stadt Graz von der GBG nicht der Rechtsgeschäftsgebühr.

Der Art 34 Budgetbegleitgesetz 2001, bestimmt 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.

5. Garantieerklärung:

Wie im Vorjahr soll die Stadt Graz für die Finanzierung dieser Transaktion und des Geschäftsbetriebes gemäß Wirtschaftsplan 2007 eine Garantieerklärung bis zu einer max. Höhe von 100 Millionen € abgeben. Die Stadt Graz erhält dafür von der GBG ein fremdübliches Garantieentgelt von 0,5% p.a. Die exakte Höhe der Garantieerklärung ergibt sich aus dem noch zu finalisierenden und mit der Finanzdirektion abzustimmenden Wirtschaftsplan 2007 der GBG.

6. Mietverträge:

Die Stadt Graz wird die übertragenen Liegenschaften gemäß Liste B und C zu fremdüblichen Mieten rükanmieten. Die Höhe der Miete ist mit 5,5 % des Kaufpreises für bebaute bzw. 4 % für unbebaute Liegenschaften angenommen, wobei die endgültig zu fixierende Miete bis Jahresende 2006 entsprechend der Marktentwicklung (vor allem Kapitalmarktzinsen) noch geringfügig angepasst werden kann. Als geringfügig gilt eine Anpassung von maximal +/- 0,5 %. Die Rückanmietung des Vermögens steht in unmittelbarem Zusammenhang mit der Ausgliederung bzw. der Aufgabenübertragung. Die Mietverträge unterliegen daher keiner Mietvertragsgebühr. Die Verträge werden jenen der Tranche III angeglichen.

7. Übertragungsvorgang

Abschließend werden überblicksmäßig die notwendigen Schritte dargestellt.

7.1. 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) Vertragsadaptierung mit der Leasinggesellschaft hinsichtlich Rathaus
- 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) Zustimmung des Gemeinderates zum Abschluss von Mietverträgen.

7.2. Maßnahmen auf Ebene der GBG

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

Der Voranschlags-, Finanz- und Liegenschaftsausschuss stellt daher den

A n t r a g ,

der Gemeinderat wolle beschließen:

1. 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 Listen A, B und C angeführten Liegenschaften, gemäß den in der Anlage D angeführten wesentlichen Bedingungen zum Kaufvertrag, von der Stadt Graz an die GBG genehmigt.
2. Gemäß § 87 Abs. 2 des Statutes der Landeshauptstadt Graz, LGBl. 130/1967, i.d.F. LGBl. Nr. 32/2005 wird den Eigentümerversorger 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 € 76.726.278,20.
 - Zustimmung zur Fremdmittelaufnahme bis max. 100 Millionen Euro zur Refinanzierung dieses Immobilienkaufes und Abdeckung des sonstigen Refinanzierungsbedarfs der GBG in 2007.
 - Zustimmung zur Übernahme der Baurechte bzw. Leasingrückkaufvereinbarung von der Stadt Graz durch die GBG.
 - Zustimmung zum Abschluss von Mietverträgen.
3. Die Stadt Graz wird für die durch die Grazer Bau- und Grünlandsicherungsges.m.b.H. aufzunehmende Finanzierung bis zu einer Höhe von 100 Millionen € die Garantie gegenüber den finanzierenden Geldinstituten oder sonstigen Investoren übernehmen.
 4. Gemäß § 45 Abs. 2 Ziff. 9 mietet die Stadt Graz von der GBG jene Liegenschaften die in den Listen B und C angeführt sind ab 1.1.2007 auf unbestimmte Zeit zu den im Anhang E angeführten wesentlichen Bedingungen an. Der jährliche Bestandzins ist wertgesichert und beträgt für diese Liegenschaften insgesamt € 2,486.743,20. Die Bedeckung des Bestandzinses erfolgt im Budget 2007 der jeweils zuständigen Magistrats-Abteilungen.
 5. Die Beilagen bilden einen integrierenden Bestandteil dieser Beschlussfassung.

Anhang:

Liegenschaftslisten A, B, C

wesentliche Bedingungen zum Kaufvertrag D

wesentliche Bedingungen zum Mietvertrag E

Die Abteilungsvorständin:

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: