

„Asset One“ Reininghaus – Entwurf für einen Grundsatzbeschluss

StRH – 11222/2010

Bericht betreffend die Prüfung

„Asset One“ Reininghaus –
Entwurf für einen Grundsatzbeschluss

Graz, 24. Juni 2010

BerichterstellerIn:

GR Mayr Peter

Öffentlich!

Bericht an den Gemeinderat

Der **Stadtrechnungshof** hat gemäß § 3 iVm § 13 der Geschäftsordnung für den Stadtrechnungshof aufgrund eines **Prüfantrages** von sieben Mitgliedern des Gemeinderates eine **Prüfung** der

„Asset One“ Reininghaus – Entwurf für einen Grundsatzbeschluss

durchgeführt.

Der Prüfbericht bezieht sich auf die Ausführungen im Entwurf eines Gemeinderatsstückes **A 8/4 – 5792/2010-1 und A 8 – 31808/2006-3 (in der Fassung vom 22. April 2010)**.

Wie im Bericht dargestellt wird, handelt es sich beim zitierten **Gemeinderatsstück** um einen Informationsbericht, mit welchem ein Auftrag zur Führung von weiteren Verhandlungen mit Investoren und Banken erteilt werden soll; eine Genehmigung einer schuldrechtlichen Verpflichtung der Stadt wird mit dem Stück nicht beantragt.

(1) Zu beurteilende Geschäftsvorgänge

Beabsichtigt ist der Erwerb von Anteilen an einer Gesellschaft, deren Vermögensstruktur gemäß den Angaben im Motivenbericht wie folgt ist:

Aktiva	Mio EUR	Passiva	Mio EUR
Liegenschaften "Reininghausgründe"		Fremdkapital	
Gutachterlicher Verkehrswert vor Paketabschlag laut Motivenbericht (Widmung: Gewerbegebiet)*	90	Nachrangiges Kapital Verkäufer	25
		Bankfinanzierung	60
		Rechnerische Restgröße	
		Stille Reserve (auf Basis der geltenden Flächenwidmung) daher:	5
	90		90

*) Zum gutacherlichen Wert siehe Kapitel 2.4.1.

Als **Kaufpreis für diese Vermögensstruktur** wird im Motivenbericht der **symbolische Kaufpreis von EUR 1,00** genannt. In **wirtschaftlicher Betrachtung** beträgt der **Kaufpreis 85 Mio EUR**, entsprechend dem **Betrag des zu übernehmenden Fremdkapitals**.

„Asset One“ Reininghaus – Entwurf für einen Grundsatzbeschluss

Die hier vom Stadtrechnungshof bilanziell dargestellte Restgröße an „stillen Reserven“ ergibt sich rechnerisch aus dem im Motivenbericht genannten Schätzwert (vor Paketabschlag) (90 Mio EUR) abzüglich des Fremdkapitals (85).

Da die obige Bewertung auf der Basis der derzeitigen Flächenwidmung erfolgt ist, besteht nach der im Motivenbericht vertretenen Ansicht ein Spielraum für „Aufwertungsgewinne“ aus einer vorzunehmenden Umwidmung von Flächen in Wohngebiet (WA) und Kerngebiet (KG).

Wichtige in Grundzügen dargestellte Elemente des Vorschlages sind:

- **Share Deal: Gegenstand der Transaktion** sollen – wie oben schon angedeutet – **Anteile an einer Projektgesellschaft** sein, die um den symbolischen Kaufpreis von EUR 1,00 erworben werden sollen.
- **Die Projektgesellschaft ist mit verzinslichem und zu tilgendem Fremdkapital finanziert** (derzeitiger Verhandlungsstand: 85 Mio EUR).
- Eine etwaige **Haftung der Stadt Graz für die Gesellschaftsschulden** ist zur Zeit **nicht konkret verhandelt**.
- **Sukzessive** sollen in den Jahren nach Erwerb der Gesellschaftsanteile **Verwertungs- und Entwicklungsschritte** eingeleitet und umgesetzt werden (Verkäufe von Liegenschaften und Vergabe von Baurechten an Investoren).
- Zu diesen Entwicklungsschritten zählen auch **begleitende Infrastrukturinvestitionen der Stadt Graz (annahmegemäß in Höhe von rd 106 Mio EUR)**, die nötig sind, um einerseits die **Anbindung an den Verkehr und diverse Leitungsnetze sicherzustellen, und um andererseits die Attraktivität des Areals für Investoren zu erhöhen**. (Dazu zählt zB auch die Schaffung von Kinderbetreuungseinrichtungen, kulturellen Einrichtungen uä).
- Während des **Zeitraumes der Entwicklung und Verwertung** fallen **Zinsen und Tilgungsbelastungen für das Fremdkapital sowie Managementkosten an**, die während des Finanzierungs- und Entwicklungszeitraumes **nur teilweise aus zeitsynchronen Verwertungserträgen abgedeckt werden können**; es ergibt sich **daher ein laufender Zuschussbedarf aus städtischen Mitteln¹⁾**, dessen Höhe von verschiedenen Variablen (Höhe der Zinsen, erzielte Verwertungserträge und -geschwindigkeit etc) abhängig ist.
- Diesen **in den Jahren der Finanzierung und Entwicklung erforderlichen laufenden Zuschüssen der Stadt Graz** stehen (in langfristiger Betrachtung) die **langfristigen Erträge aus der Verwertung** gegenüber. Nach den **Annahmen des Modells** ist die **Anschaffung und Wiederverwertung** des Areals **über die lange Sicht erfolgsneutral** (mit Potenzial für „Aufwertungsgewinne“), wiewohl aber – siehe oben – in den ersten Jahren ein **Zwischenfinanzierungserfordernis aus dem städtischen Budget** besteht.
- Diese **Zuschussfinanzierung belastet die künftigen Budgets der Stadt** – demgegenüber werden in der Modellbetrachtung zusätzliche Einnahmen der Stadt aus erhöhten Ertragsanteilen, Gebühren- und Steuereinnahmen berücksichtigt.

¹⁾ Technisch gesehen käme auch ein Einmalzuschuss von Eigenkapital durch die Stadt Graz in die Gesellschaft in Betracht. Siehe dazu unten weiter bei 2.5.3. und 2.5.4.

„Asset One“ Reininghaus – Entwurf für einen Grundsatzbeschluss

Fazit: dem Gemeinderat muss bei der **Entscheidung über Durchführung/Nichtdurchführung des Kaufes** bewusst sein, dass **aus dem Kauf des Areals jedenfalls** – selbst bei Erzielung von langfristigen „Aufwertungsgewinnen“ – in den nächsten Jahrzehnten **zusätzliche Belastungen für den budgetären Handlungsspielraum** entstehen werden, die erst sehr langfristig wieder kompensiert werden.

Zusätzlich entstehen **weitere budgetäre Belastungen** durch die erwähnten **infrastrukturellen Begleitmaßnahmen** (106 Mio EUR).

(2) Beurteilung – Chancen und Risiken

Der **Stadtrechnungshof** hat in seinem **Prüfbericht** die möglichen **Handlungsalternativen** und deren **Vor- und Nachteile** (Chancen und Risiken) ausführlich **dargestellt**. Wir verzichten an dieser Stelle auf Wiederholung dieser Ausführungen.

Wesentlich ist, und an dieser Stelle heraus zu streichen, ist:

- Sofern die Stadt an dem **Rahmenplanbeschluss** über die **Flächenwidmung** (Februar 2010) festhält, ist davon auszugehen, dass jedenfalls – auch im Falle eines Ankaufs des Areals durch dritte Investoren – **erhebliche Infrastrukturinvestitionen** zu tätigen sein werden. Die oben genannten Beträge für **Infrastrukturmaßnahmen von 106 Mio EUR** sind daher kausal dem Rahmenbeschluss von Februar 2010 zuzuordnen.
- **Wollte man die hohe Belastung aus Infrastrukturmaßnahmen mittelfristig vermeiden**, müsste in Abweichung vom Februar-Rahmenplanbeschluss die derzeitige **Widmung des Areals beibehalten** werden.
- Der **hier zu prüfende Projektantrag**, das **Areal der Reininghausgründe über einen Share Deal in städtisches Eigentum zu übernehmen**, ist aus **folgender Logik** heraus zu beurteilen:
 - **Für den städtischen Ankauf** werden als wesentliche **Argumente** genannt: (1) Chancen auf Aufwertungsgewinne im Zuge der Weiterveräußerung oder In-Bestand-Gabe (2) Chancen auf städteplanerische Akzentsetzungen, die nicht im gleichen Ausmaß durch die stadtplanerischen Instrumente gegeben sind, und (3) damit eine Stärkung des Wirtschafts-/Wohnstandortes Graz zu erreichen, wodurch Mehreinnahmen für die Stadt erreicht werden sollen.
 - **Bedrohungsbilder** sind (1) dass Verwertungserträge nicht in dem Ausmaß und nicht in der geplanten Geschwindigkeit anfallen, (2) dass die Stadt angesichts des Verwertungsdrucks letztlich gezwungen sein könnte, Kompromisse bei der Verwertung einzugehen, was die hohen stadtplanerischen Ambitionen teilweise vereiteln könnte sowie (3) dass der Zuzug von außerhalb der Stadt nicht im erhofften Ausmaß und nicht mit den erhofften Mehrerträgen für die Stadt eintritt.
 - Jedenfalls entstehen bei Durchführung des städtischen Ankaufs in der mittleren Frist **Belastungen für städtische Budgets** – aus Zuschusserfordernissen – im Ausmaß eines geschätzten Barwertes von rd 40 Mio EUR (ca 2,3 Mio EUR pa); beide Werte abhängig von Zinssituation und Verwertungserträgen. Diese Belastungen werden – bei Eintreffen der Modellannahmen – durch langfristige Erträge aus der Vergabe von Baurechten wieder kompensiert.

„Asset One“ Reininghaus – Entwurf für einen Grundsatzbeschluss

Der **Kontrollausschuss stimmt den Feststellungen des Stadtrechnungshofes zu** und stellt gemäß § 67 a in Verbindung mit § 45 Abs 6 des Statutes der Landeshauptstadt Graz 1967, LGBl 130/1967, in der geltenden Fassung den

Antrag,

der **Gemeinderat möge den Prüfbericht des Stadtrechnungshofes** sowie die **Stellungnahme des Kontrollausschusses zur Kenntnis** nehmen.

Die Vorsitzende des Kontrollausschusses:

Der Stadtrechnungshofdirektor:

GRin Ingeborg Bergmann

Dr. Günter Riegler

Vorberaten in den Kontrollausschusssitzungen am 27. April 2010, am 18. Mai 2010 und am 25. Mai 2010.

Die Vorsitzende:

GRin Ingeborg Bergmann

„Asset One“ Reininghaus – Entwurf für einen Grundsatzbeschluss

StRH – 11222/2010

Bericht betreffend die Prüfung

„Asset One“ Reininghaus –

Entwurf für einen Grundsatzbeschluss

Graz, 24. Juni 2010

**Stellungnahme
gemäß § 67a Abs 5 des Statutes der Landeshauptstadt Graz**

zum Prüfbericht gem § 98 Abs 3 und Abs 4 Statut der Landeshauptstadt Graz betreffend das

**„Asset One“ Reininghaus –
Entwurf für einen Grundsatzbeschluss**

Der Kontrollausschuss **hat den oben erwähnten** Prüfbericht des Stadtrechnungshofes **in seinen Sitzungen** am 27. April 2010, am 18. Mai 2010 und am 25. Mai 2010 **eingehend beraten**. Gemäß § 67a Abs 5 des Statutes wird zum vorliegenden Prüfbericht folgende

Stellungnahme

abgegeben:

Der **Kontrollausschuss** hat die vom Stadtrechnungshof getroffenen **Feststellungen ausführlich diskutiert**.

Sämtliche **Berichtsteile** betreffend die Prüfung **„Asset One“ Reininghaus – Entwurf für einen Grundsatzbeschluss** wurden vom Kontrollausschuss **mehrheitlich zustimmend zur Kenntnis genommen**.

Der Kontrollausschuss **beauftragt** einstimmig eine **Prüfung** der **beschlussreifen Verhandlungsergebnisse**.

Die Vorsitzende des Kontrollausschusses:

GRin KO Ingeborg Bergmann