

## Bericht an den Gemeinderat

BearbeiterIn: Mag.<sup>a</sup> Susanne Radocha

GZ: A8 041041/2010/0056

A8 006485/2007/0010

Finanz- Beteiligungs- und  
Liegenschaftsausschuss

Immobilientransaktion Stadt Graz –  
GBG Gebäude- und Baumanagement Graz GmbH;  
Rückkauf diverser Leasingobjekte

BerichterstellerIn: .....

1. Verzicht auf Ausübung des Vorkaufsrechtes,
2. Anbot zum Abschluss eines Mietvertrages
3. Haftungsübernahme der Stadt Graz für  
eine Finanzmittelaufnahme der GBG in  
Höhe von € 10.693.823,65
4. Haushaltsplanmäßige Vorsorge in der OG  
des Voranschlags 2011 in Höhe von  
€ 936.000,00

Graz, 09.06.2011

Zu 3.)

Erfordernis der erhöhten Mehrheit gem.  
§ 45 Abs 3 lit c des Statutes der Landes-  
hauptstadt Graz;  
Mindestanzahl der Anwesenden:  
38, Zustimmung von  
mindestens 29 Mitgliedern  
des Gemeinderates

## Bericht an den Gemeinderat

Die GBG Gebäude- und Baumanagement Graz GmbH hat im Zuge der Immobilientransaktionen mit der Stadt Graz u. a die in der Beilage 1 aufgelisteten leasingfinanzierten, mit Baurechten belasteten, Liegenschaften erworben.

Auf den Baurechtseinlagen dieser Liegenschaften ist jeweils ein Vorkaufsrecht zugunsten der Stadt Graz intabuliert.

Zum Zweck der Leasingfinanzierung hat die Stadt Graz mit Beginn im Jahre 1994 mit der den Leasinggesellschaften (Immorent und Hypo Leasing) für jedes einzelne Objekt folgende Verträge abgeschlossen:

1. unbefristeter Immobilienleasingmietvertrag mit einem 15-jährigen Kündigungsverzicht
2. Einräumung eines 50-jährigen Baurechts auf der Liegenschaft
3. Andienungsrecht, das Baurecht nach Ablauf des Kündigungsverzichtes zurückzukaufen

Der Kündigungsverzicht der Immobilienleasingmietverträge endet unterschiedlich, beginnend am 31.07.2011, die übrigen enden am 30.09.2011 und 01.11.1011. Es ist nunmehr der Rückkauf der Baurechte samt den zugehörigen Bauwerken durch die GBG zum

Preis von 10.184.593,96 (unter Inanspruchnahme der USt-Befreiung) vorgesehen. Gleichzeitig wird der Stadt Graz die Kautions in selber Höhe rückerstattet werden, wobei beabsichtigt ist, die Zahlung im Kompensationsweg direkt von der GBG an die Stadt Graz zu leisten.

Die von den Leasinggesellschaften angebotene Option einer möglichen Verlängerung der Leasingverträge wurde mit der GBG erörtert, jedoch mit dem Ergebnis, dass doch der Ankauf der Objekte zum jeweiligen Zeitpunkt die für das Haus Graz bessere Lösung darstellt.

In diesem Fall fällt zwar die Grunderwerbsteuer an, welche aber letztlich über den Finanzausgleich größtenteils wieder an die Stadt Graz zurückfließt, sodass bei einer Verlängerung der Kalkulationszinssatz höher wäre als die derzeitige interne Finanzierungsbasis. Für eine Vermeidung der Grunderwerbsteuer haben auch die Steuerexperten keine rasche Lösung zur Verfügung stellen können.

Um den Rückkauf der Baurechte nunmehr durchführen zu können, benötigt die GBG beglaubigte unterfertigte Löschungserklärungen für die zugunsten der Stadt Graz eingetragenen Vorkaufsrechte.

Darüber hinaus sind in diesem Zusammenhang von Seiten der Stadt Graz gegenüber den Leasinggesellschaften Schad- und Klagloserklärungen für alle Objekte abzugeben. Diesem Bericht ist als Beilage 3 eine Mustervereinbarung angeschlossen, welche einen integrierenden Bestandteil bildet.

Nutzerin des Objektes wird auch weiterhin die Stadt Graz, Stadtschulamt, sein. Aus diesem Grund wird vorgeschlagen, auf Basis des beiliegenden und einen integrierenden Bestandteil bildenden Musteranbots (Beilage 4) die Abschlüsse der Mietverträge zwischen der GBG und der Stadt Graz, Stadtschulamt, für alle Objekte zu genehmigen. Aus der Gesamtaufstellung (Beilage 1) sind die Mietkosten für alle Objekte analog zur Rückanmietung im Rahmen der Immobilientransaktionen zu entnehmen.

Die Rückmiete der Objekte durch die Stadt Graz erfolgt zu 5% der Anschaffungskosten p.a. und war diese Miethöhe bei den damaligen Immobilientranchen auch die Kalkulationsgrundlage für den Abschlag zum Kaufpreis der baurechtsbelasteten Liegenschaften.

Die Mietangebote werden nicht unterfertigt. Die Annahme der Angebote erfolgt ausschließlich konkludent durch Duldung der Nutzung durch die Vermieterin.

### **Haushaltsplanmäßige Vorsorge:**

Im Voranschlag 2011 sind im Rahmen der Deckungsklasse "SS015 - GBG Mieten" insgesamt € 5.105.000,-- für Rückmieten enthalten.

Für das vorliegende Paket ist für das heurige Jahr ein Betrag in Höhe von € 404.000,00 vorzusehen; weiters ist auch noch für das mit GRB.v.17.2.2011, GZ.: A8 06485/2007/0009, übertragene Paket die Budgetvorsorge 2011 in Höhe von € 532.000,00 zu treffen (Beilage 2). Die Gesamtsumme von € 936.000,00 kann durch eine Verschiebung aus den Verstärkungsmitteln bedeckt werden.

Der Finanz-, Beteiligungs- und Liegenschaftsausschuss stellt daher den

### **Antrag**

der Gemeinderat wolle gemäß § 45 Abs. 2 Ziffer 6 und 9 sowie Abs 3 lit c und § 95 Abs 1 des Statutes der Landeshauptstadt Graz, LGBl Nr 130/67 idF LGBl Nr 42/2010, beschließen:

- Die Stadt Graz verzichtet auf die Ausübung des im jeweiligen Baurechtsvertrag eingeräumten Vorkaufsrechtes an den im Motivenbericht aufgelisteten Liegenschaften.
- Die Errichtung sämtlicher mit der Durchführung verbundenen Erklärungen (insbes. Löschungserklärungen) wird vom Präsidialamt-Referat für Zivilrechtsangelegenheiten durchgeführt.
- Die im Zusammenhang mit dem Rückkauf gegenüber den Leasinggesellschaften abzugebenden Schad- und Klagloserklärungen in Form der beiliegenden und einen integrierenden Bestandteil bildenden Mustervereinbarung, wird genehmigt.
- Auf Basis des beiliegenden und einen integrierenden Bestandteil bildenden Musteranbots werden die Abschlüsse der Mietverträge zwischen der GBG und der Stadt Graz, Stadtschulamt für alle Objekte genehmigt
- Der Gemeinderat der Stadt Graz stimmt mit der erforderlichen erhöhten Mehrheit einer Fremdmittelaufnahme der GBG in Höhe von € 10.184.593,96 zuzüglich 5% Nebenkosten (= € 10.693.823,65) sowie der städtischen Garantie für die Bedienung dieser Fremdmittelaufnahme zu.
- in der OG des Voranschlags 2011 wird die Fipos  
1.21100.700500 "Mietzinse, GBG-Mieten" um € 936.000,00  
erhöht und zur Bedeckung die Fipos  
1.97000.729000 "Sonstige Ausgaben"  
um denselben Betrag gekürzt.

4 Beilagen:

- 1) GBG Rückkauf Leasingobjekte Rest 2011
- 2) GBG Rückkauf Leasingobjekte Jänner 2011
- 3) Mustervereinbarung mit den Leasinggesellschaften
- 4) Musteranbot zum Abschluss eines Mietvertrages

Für den Abteilungsvorstand:

Mag. Susanne Radocha

Der Finanzreferent:

Stadtrat Univ. Doz. DI Dr. Gerhard Rüschi

Angenommen in der Sitzung des Finanz-, Beteiligungs- und Liegenschaftsausschusses  
am .....

Der Vorsitzende:

Die Schriftführerin:

<b>Der Antrag wurde in der heutigen</b> <input type="checkbox"/> öffentl. <input type="checkbox"/> nicht öffentl. <b>Gemeinderatssitzung</b>
<input type="checkbox"/> bei Anwesenheit von . . . . . GemeinderätInnen
<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> mehrheitlich (mit . . . Stimmen / . . . Gegenstimmen) <b>angenommen.</b>
<input type="checkbox"/> Beschlussdetails siehe Beiblatt
Graz, am
Der / Die SchriftführerIn: