

Stellungnahme zu Prüfanträgen
gemäß § 98 Abs 6 Z 1 des Statutes
betreffend

**„Asset One“ Reininghaus –
Entwurf für einen Grundsatzbeschluss
(A 8/4 – 5792/2010-1 und A 8 – 31808/2006-3)**

StRH GZ 11222/2010
Graz, im April 2010
Prüfungsleitung: Dr. Günter Riegler

Stadtrechnungshof der Landeshauptstadt Graz
A-8011 Graz
Tummelplatz 9

Der Bericht beruht auf Einschätzungen und Informationen mit dem Wissensstand vom
27. April 2010.

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Gegenstand und Umfang der Prüfung	1
1.1. Auftrag und Überblick.....	1
1.2. Vorgelegte Unterlagen.....	2
1.3. Durchgeführte Besprechungen	2
2. Berichtsteil	3
2.1. Hintergrund	3
2.2. Beschlussantrag	3
2.3. Einzelheiten des Motivenberichtes	5
2.3.1. Vermögensübersicht und wirtschaftlicher Kaufpreis	5
2.3.2. Für die Kaufentscheidung relevante Vorfragen.....	6
2.3.3. Sonstige im Motivenbericht dargestellte Grundzüge des Transaktionsmodells.....	7
2.4. Entscheidungsalternativen und deren Risiken und Chancen im Überblick.....	9
2.4.1. Entscheidungsalternative 1: Die Stadt Graz kauft die Immobilie und entwickelt diese vorschlagsgemäß	9
2.4.2. Entscheidungsalternative 2: Die Stadt Graz kauft die Immobilie nicht – die Entwicklung erfolgt durch dritte Investoren – Umwidmung erfolgt gemäß Rahmenplan	9
2.4.3. Entscheidungsalternative 3: Die Stadt Graz kauft die Immobilie nicht – die bestehende Flächenwidmung wird beibehalten, wodurch die Stadtteilentwicklung gehemmt bleibt	10
2.4.4. Zusammenfassung von Chancen und Risiken der dargestellten Handlungsoptionen	11
2.4.4.1. Für die Eigenentwicklung (Variante 1) spricht/dagegen spricht.....	11
2.4.4.2. Für das Ruhenlassen des Areals (Variante 3) spricht/dagegen spricht	13
2.5. Zahlenmäßige Einzelheiten des Modells.....	14
2.5.1. Gutachterliche Verkehrswertschätzung für das Areal auf Basis der bestehenden Flächenwidmung (Gewerbe)	14
2.5.2. Schätzungen für den erzielbaren Verwertungsertrag.....	15
2.5.3. Modellrechnung der Finanzdirektion für Investition und Infrastrukturkosten	16
2.5.4. Modellrechnung des Stadtrechnungshofes – Isolierte Betrachtung der Immobilieninvestition – Einmalzuschuss der Stadt Graz	19
2.6. Beurteilungskriterien des Stadtrechnungshofes	20

2.7.	Beurteilung.....	21
2.7.1.	Kriterium a) des öffentlichen Interesses	21
2.7.2.	Kriterium b) zur Einhaltung der Grundsätze der Zweckmäßigkeit, Wirtschaftlichkeit, Sparsamkeit.....	22
2.7.2.1.	Kaufpreis im Verhältnis zum Schätzwert der Immobilie	22
2.7.2.2.	Simulationsmodell und dessen Eingangsvariablen	22
2.7.2.3.	Abschätzung des Maximalrisikos	23
2.7.2.4.	Abschätzung und Relevanz der Erschließungskosten	23
2.7.3.	Kriterium c) zu alternativen Handlungsoptionen	23
2.7.4.	Kriterium d) zur Angemessenheit in Bezug auf die voraussichtliche Leistungsfähigkeit der Stadt und der Befriedigung des Bedarfes der Bevölkerung	24
3.	Stellungnahme.....	25

Abkürzungsverzeichnis

EUR	Euro
GG	Gewerbegebiet (Flächenwidmung)
HWS	Hauptwohnsitz
KG	Kerngebiet (Flächenwidmung)
WA	Wohnen allgemein (Flächenwidmung)

Beilagenverzeichnis

**Entwurf eines Gemeinderatsstückes A 8/4 – 5792/2010-1 und A 8 – 31808/2006-3
(in der Fassung vom 22. April 2010)**

1. Gegenstand und Umfang der Prüfung

1.1. Auftrag und Überblick

Die vorliegende Stellungnahme

„Asset One“ Reininghaus – Entwurf für einen Grundsatzbeschluss (A 8/4 – 5792/2010-1 und A 8 – 31808/2006-3)

ist eine Prüfung gemäß § 98 Abs 6 Z 1 des Grazer Stadtstatutes.

Der Prüfung liegen zwei Prüfanträge von Mitgliedern des Gemeinderates zu Grunde, die beide auf den Entwurf des oben zitierten Gemeinderatsstückes Bezug nehmen.

Gebarungsziele für die öffentliche Hand sind im Allgemeinen die Zweckmäßigkeit, Wirtschaftlichkeit, Sparsamkeit sowie die Ordnungsmäßigkeit und Rechtmäßigkeit von Gebarungsmaßnahmen. Dies sind auch die **verfassungsrechtlich normierten Prüfziele für den Rechnungshof** (Art 126b B-VG), die **wortgleich auch für den Stadtrechnungshof** Geltung haben.

Im **konkreten Fall** ist zu prüfen, ob die im zitierten Entwurf eines Gemeinderatsbeschlusses enthaltenen Beschlussanträge im **Einklang mit diesen Prüf- und Gebarungszielen** stehen.

Die Prüfung wurde seitens des Stadtrechnungshofsdirektors **im April 2010** (mit Unterbrechungen) **durchgeführt**.

1.2. Vorgelegte Unterlagen

- Entwurf eines Gemeinderatsstücks (Stand: 22. April 2010)
- Verkehrswertgutachten vom 16. März 2010
- Simulationsmodell der A8 Finanzdirektion

1.3. Durchgeführte Besprechungen

Mündliche Auskünfte wurden uns insbesondere von Finanzstadtrat Univ Doz Dr Gerhard Rüschi, von Finanzdirektor Dr Karl Kamper, von Stadtbaudirektor DI Mag Bertram Werle und von Frau Abteilungsvorständin Katharina Peer gegeben.

Eine formelle **Schlussbesprechung** wurde **nicht** abgehalten. Die wesentlichen Aussagen wurden vorab dem Magistratsdirektor Mag Martin Haidvogel, Stadtbaudirektor DI Mag Werle und Finanzdirektor Dr Karl Kamper mit der Bitte um Rückmeldung zugeleitet. Soweit Ergänzungen und Änderungen gewünscht waren, sind diese im vorliegenden Bericht berücksichtigt.

2. Berichtsteil

2.1. Hintergrund

Ein privater Investor (in der Folge: „ASSET ONE“) hat seit dem Jahr 2005 Liegenschaften („Reinigungsgründe“ sowie Liegenschaften im Bezirk Puntigam) erworben und diese Investitionen teilweise fremdfinanziert. Ziel war die **Entwicklung und ökonomische Verwertung des Areals „Reinigungsgründe“** (rd 545.000 m²), wofür auch bereits ein **Gemeinderatsbeschluss über einen Rahmenplan („Stadtteilentwicklungskonzept“)** besteht (Beschluss vom 25. Februar 2010).

Die gesetzlichen Vertreter der Unternehmensgruppe ASSET ONE sind nun – entgegen der ursprünglichen Absicht, die Entwicklung und Verwertung selbst durchzuführen – **an städtische Verantwortungsträger** mit dem **Angebot** herangetreten, Teile der Liegenschaften, namentlich die **„Reinigungsgründe“ zu erwerben**. (Die Flächen in Puntigam sollen nicht Gegenstand der Transaktion sein.)

Seitens des für Liegenschaften zuständigen Stadtrates, Univ.Doz.DI Dr. Gerhard Rüscher, wurden darauf hin Vorverhandlungen geführt und Aufträge an städtische Bedienstete erteilt, bestimmte Informationen einzuholen, Vorverhandlungen zu führen und einen Beschlussantrag vorzubereiten, der in der **Aprilsitzung des Jahres 2010 dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorgelegt** wurde. Dieser liegt dem Stadtrechnungshof (Stand: 22. April 2010) vor und ist diesem Prüfbericht als **Beilage** angefügt.

Die **Beschlussfassung** darüber erfolgt voraussichtlich in der **Sitzung des Gemeinderates im Mai 2010**.

2.2. Beschlussantrag

Mit dem vorliegenden **Entwurf eines Gemeinderatsstückes** sollen **folgende Beschlüsse** gefasst und **Aufträge/Ermächtigungen** erteilt werden:

„... der Gemeinderat wolle (...) den (...) Motivenbericht zur Kenntnis nehmen und die zuständigen Abteilungen beauftragen, die Verhandlungen mit Asset One und den anderen potentiell interessierten Parteien (insbesondere Banken, Investoren und Wohnbauträger) im Sinne der obigen Ausführungen zu finalisieren. Nach positivem Abschluss der Verhandlungen

wäre die Transaktion gemeinsam mit dem Business Plan des Gesamtprojektes abermals dem Gemeinderat (...) vorzulegen."

Mit dem hier zitierten Beschlussantrag soll somit ein **Auftrag zu (weiteren) Verhandlungen** erteilt werden.

Eine **Ermächtigung zur schuldrechtlichen Verpflichtung** der Stadt wird durch den Beschlussantrag **nicht erteilt**.

2.3. Einzelheiten des Motivenberichtes

2.3.1. Vermögensübersicht und wirtschaftlicher Kaufpreis

Ohne zunächst auf historische Entwicklungen, stadtplanerische oder sonstige fachliche Motive und Hintergründe der Ausführungen des Motivenberichtes näher einzugehen, seien folgende – offenbar in den Vorverhandlungen erarbeitete – **Eckpunkte und finanzielle Überlegungen des Motivenberichtes** nachfolgend **dargestellt** werden.

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**.

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).

Dazu weiter unten Näheres.

2.3.2. Für die Kaufentscheidung relevante Vorfragen

Um die **Vor- und Nachteile einer Kaufentscheidung** beurteilen zu können, bedarf es einer **Einschätzung** über zahlreiche **monetäre und nichtmonetäre Einflussfaktoren**, die **für oder gegen den Beschlussantrag** sprechen könnten.

Wie einleitend gezeigt wurde, ist der **zu leistende Kaufpreis (Fremdkapital) durch den gutachterlich festgestellten Verkehrswert für das Gewerbegebiet zwar gedeckt**, und werden im Motivenbericht sogar Potenziale für „Aufwertungsgewinne“ aufgezeigt, **allerdings bedarf es zur Realisierung der Verwertungserträge zahlreicher Voraussetzungen**.

Vorgelegte Schätzungen beziffern den **am Markt erzielbaren Verkaufspreis für die umgewidmeten Flächen** mit insgesamt rund 100 Mio EUR – das **Potenzial für einen „Aufwertungsgewinn“ liegt daher bei rund 15 Mio EUR**.

Um den **möglicherweise erzielbaren Ertrag für das umgewidmete Vermögen einschätzen** und die **Finanzierung der Kapital- und Entwicklungskosten planen** zu können, müssen **Einschätzungen über zahlreiche Vorfragen** getroffen werden, deren **wichtigste** sind:

- a. **Erzielbare Verwertungserlöse und -geschwindigkeit** aus dem **Verkauf von Liegenschaftsteilen** (insb an Wohnbauträger) und/oder aus der **Vergabe von Baurechten** (Baurechtszinserträge) an Investoren,
- b. **Voraussichtliche Fremdkapitalzinssätze** während des Finanzierungszeitraumes, um die **Belastung des Vermögenskaufes mit laufenden Zinszahlungen** einschätzen zu können,
- c. **Investitionsbedarf und -zeitpunkte** für **Infrastrukturerschließungsmaßnahmen** (insb Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz, Kanalnetz uä) sowie **Folgekosten dieser Infrastrukturerweiterungsmaßnahmen**,
- d. **Annahmen über Managementkosten** zur Umsetzung dieser Verwertungs- und Entwicklungsmaßnahmen.
- e. **Annahmen über mögliche alternative Szenarien, falls die Genehmigung zur Transaktion nicht erteilt würde**.

Eine **Modellrechnung mit Annahmen** zu diesen Faktoren wurde von **Finanzdirektor Dr. Karl Kamper** erstellt und dem Stadtrechnungshof zur **Begutachtung vorgelegt**. Darüber wird in den **weiteren Kapiteln** dieses Berichtes Näheres ausgeführt.

Gemäß den **Intentionen des Motivenberichtes** sollen die **Verhandlungen mit Banken, Investoren und Verkäufer in den nächsten sechs Monaten weiter geführt** werden, um dem Gemeinderat **konkrete Vertragsentwürfe** vorlegen zu können.

2.3.3. Sonstige im Motivenbericht dargestellte Grundzüge des Transaktionsmodells

Wie im **Motivenbericht** ausgeführt, liegt **in Grundzügen ein Modell für die Durchführung** vor, das **im Detail noch gestaltbar und zu verhandeln** sein wird; der vorliegende Beschlussantrag lautet demgemäß – wie oben zitiert – auf die **Erteilung eines Auftrages, die Details zu verhandeln** und dem GR zu einem späteren Zeitpunkt beschlussreife Verträge vorzulegen.

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.

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.

- 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.

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).

(Siehe aber weiter unten zur **Abwägung der Alternativen!**)

2.4. Entscheidungsalternativen und deren Risiken und Chancen im Überblick

2.4.1. Entscheidungsalternative 1: Die Stadt Graz kauft die Immobilie und entwickelt diese vorschlagsgemäß

In diesem Fall – gemäß dem **Vorschlag im vorliegenden GR-Stück** – sind **Beträge von rd 200 Mio EUR auszufinanzieren**, und zwar:

- Kaufpreis für die Immobilie: 85 Mio EUR (annahmegemäß: langfristig erfolgsneutral)
- Geschätzte Investitionskosten für Infrastruktur laut Modellannahme von 106 Mio EUR²⁾.

2.4.2. Entscheidungsalternative 2: Die Stadt Graz kauft die Immobilie nicht – die Entwicklung erfolgt durch dritte Investoren – Umwidmung erfolgt gemäß Rahmenplan

In **diesem Alternativszenario** ist davon auszugehen, dass **fremde Investoren/Investorengruppen die Flächen mittelfristig ankaufen** und auf eigenes Risiko verwerten werden. Die Stadt Graz wird mittelfristig in ähnlicher (oben bezifferter) Höhe Infrastrukturkosten zu tragen haben.

Daraus ergeben sich **mehrere wichtige Schlussfolgerungen** für die weiteren Überlegungen:

- **Vorteil für die Stadt Graz:** das **Verwertungsrisiko** und die **Liquiditätsbelastung** aus der Zuschussfinanzierung für den Immobilienerwerb während der Laufzeit der Finanzierung werden **abgewälzt**
- **Nachteil für die Stadt Graz:** Die Stadtteilentwicklung ist für die Stadt weniger gut durchsetzbar – Gefahr von wenig wünschenswerten Einzelinvestitionen privater Investoren
- **Neutral:** Die **Infrastrukturkosten** sind im **Vergleich der beiden Szenarien** offensichtlich **irrelevant**, weil die Stadt auch im Falle einer Fremdentwicklung eine Verpflichtung zur Schaffung von Verkehrs-, Leitungsnetz- und sonstiger Infrastruktur hätte. Ob die absolute Höhe und die Zeitpunkte der zu tätigen Investitionen zwischen Szenario 1 und 2 differieren würden, lässt sich in der ex-ante-Betrachtung nicht seriös vorhersagen.³⁾

2) **Hinweis:** Hier handelt es sich um eine grobe Schätzung der Finanzdirektion auf Basis von tatsächlichen Infrastrukturerrichtungskosten der jüngeren Vergangenheit. Eine genaue Abschätzung ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht möglich und noch gestaltbar.

3) **Anmerkung DI Werle:** es besteht aber im Falle einer Fremdinvestition eine unentgeltliche Abtretungspflicht von unbebauten Grundstücken im Bauverfahren von bis zu 10%

2.4.3. **Entscheidungsalternative 3: Die Stadt Graz kauft die Immobilie nicht – die bestehende Flächenwidmung wird beibehalten, wodurch die Stadtteilentwicklung gehemmt bleibt**

In diesem **Szenario 3** würde die im **März** beschlossene **Rahmenplanung für die Umwidmung** des Areal nicht vollzogen werden; das **Areal bliebe in seinen wesentlichen Teilen Gewerbegebiet**; lediglich bei **einzelnen Flächen** besteht jetzt schon eine **Widmung als „Kerngebiet“** (im Ausmaß von rd 22.000 m² am nördlichen Rand des Areal) und **bestünde im südlichen Bereich wahrscheinlich ein Rechtsanspruch** möglicher Investoren auf **Umwidmung in Wohngebiet** (ca 70.000 m² im Bereich der Wetzelsdorfer Straße).

Gemäß Einschätzung der von uns befragten Personen würden **in diesem Szenario keine nennenswerten Infrastrukturerschließungsmaßnahmen** anfallen.

Szenario 3 würde somit bedeuten, dass der größte Teil des Gebietes weiterhin wohl im derzeitigen Zustand verbleiben würde; für die Stadt Graz wäre **diese Variante die liquiditätsmäßig günstigste** Variante.

Abzuwägen ist, ob tatsächlich, wie im Motivenbericht ausgeführt, die **Nachfrage nach Wohnflächen** sowie **Gewerbegebietsflächen** für „*Wissenschaft, Forschung und innovativen Wirtschaftsbranchen*“ entstehen wird, **ob also die Entwicklung des Areal in der Lage ist, die Nachfrage nach hochwertigen Flächen zu stimulieren.**

2.4.4. Zusammenfassung von Chancen und Risiken der dargestellten Handlungsoptionen

2.4.4.1. Für die Eigenentwicklung (Variante 1) spricht/dagegen spricht

Im Vergleich der Alternativen 1 und 2 sind im Wesentlichen die **Verwertungschancen und -risiken**, die die Stadt Graz bei Kauf der Immobilie hätte entscheidungsrelevant. Die Infrastruktur- begleitmaßnahmen fallen offensichtlich in beiden Szenarien an und sind daher nicht entscheidungs- wesentlich.

Für die **Eigenentwicklung** sprechen folgende Argumente (in den danach folgenden Unterpunkten in „kursiver Schrift“ jeweils die **Gegenargumente und Bedrohungsbilder**):

1. das **stadtplanerische Argument**, auf dem Areal einen Stadtteil entwickeln zu können und die städtischen Zielvorstellungen – im Vergleich zu Variante 2 – besser und effizienter durch- setzen zu können,

Mögliche Einwände und Bedrohungsbilder:

- *die bestehenden stadtplanerischen Instrumente, insb das Instrument des Bebauungs- planes, würden annähernd gleich zufrieden stellende Einflussmöglichkeiten bieten*
- *In konkreten Verhandlungen mit Entwicklern/Investoren könnte die Stadt Graz – trotz der starken Position in Variante 1 – gezwungen sein, stadtplanerisch suboptimale Zugeständnisse zu machen, um den maximalen Verwertungsertrag zu erzielen.*

2. das **langfristige Rentabilitätsargument**, dass nach den Modellannahmen der Ankauf des Areal zum Kaufpreis von 85 Mio EUR erfolgsneutral ist und sogar **Aufwertungsgewinne** erwartet werden können, die die ohnedies nötigen Infrastrukturinvestitionen mitfinanzieren würden. 4)

Mögliche Einwände und Bedrohungsbilder:

- *das geschätzte Aufwertungsgewinnpotenzial ist gering, weil lediglich eine Aufwertung von Gewerbewidmung auf Kern-/Wohngebiet erzielbar ist;*
- *um günstige Verwertungserträge und eine möglichst hohe Verwertungs- geschwindigkeit wie erhofft erzielen zu können bedarf es attraktiver Vorleistungen (Infrastrukturinvestitionen) der Stadt – die Stadt könnte hierbei gezwungen sein,*

4) **Anmerkung DI Werle:** Hinweis auf die unentgeltliche Abtretungspflicht privater Investoren von unbebauten Grundstücken im Bauverfahren von bis zu 10%

weit höhere, als die derzeit geschätzten Investitionen in Kauf zu nehmen, wodurch zusätzliche budgetäre Belastungen entstehen,

- *die Stadt könnte sich gezwungen sehen, bei der Verwertung **niedrigere Verkaufspreise oder Baurechtszinse** zu akzeptieren, wodurch die Rentabilität beeinträchtigt wird,*
- *die **Stadt könnte dem Anreiz erliegen**, verstärkt **selbst als Errichter** „auf eigenem Grund“ aufzutreten (Beispiel: sozialer Wohnbau) und daher auf Verwertungserlöse verzichten. (Dieser Anreiz wäre geringer, wenn Flächen von dritten Investoren gekauft werden müssten.)*

3. das **Risikoargument**, dass durch die vorgeschlagene Projektfinanzierung das städtische Gesamtrisiko limitiert und limitierbar ist.

- **Einwand:** *mit Fortdauer des Projektes wird der „Ausstiegspreis“ durch geleistete Zuschüsse immer höher*

4. das **gesamstädtische Argument**, dass durch die attraktive Entwicklung des Areals Nachfrage nach Wohn- und Geschäftsraum geschaffen wird, was zu einer nachhaltigen Stärkung des Wohn- und Wirtschaftsstandortes führen kann und die städtischen Einnahmen begünstigt.

- **Möglicher Einwand:** *dies wird auch durch Variante 2 erreicht*
- **Möglicher Einwand:** *durch die Konzentration städtischer Bemühungen auf das Areal „Reininghausgründe“ ist nicht notwendigerweise ein signifikanter Zuwachs der Bevölkerung und der Arbeitnehmerzahlen zu erwarten – die Stadt hätte am Ende des Projektes das Areal zwar stimuliert und entwickelt, aber keine signifikante Stärkung des Standortes und der Einnahmen erreicht.*

Fazit: spätestens bei der Entscheidung über die Durchführung oder Nichtdurchführung der vorgeschlagenen Transaktion sollten die **obigen Argumente und Bedrohungsbilder sorgfältig abgewogen** werden. So sehr die stadtplanerischen Chancen verlockend sind, sind die oben benannten Bedrohungsbilder durchaus realistisch und angesichts der während der Laufzeit hohen zu erwartenden finanziellen Belastungen ernsthaft in die Diskussion einzubeziehen.

Kernfrage in der **Abwägung** ist, ob die **Vorteile aus der Eigenentwicklung** so gravierend sind, dass sie das **Verwertungsrisiko bei Eigenentwicklung rechtfertigen**.

2.4.4.2. Für das Ruhenlassen des Areals (Variante 3) spricht/dagegen spricht

Vergleicht man die **Varianten 1 und 2 mit der Variante 3**, so ergibt sich, dass Variante 3 die liquiditätsmäßig günstigste Variante für die Stadt Graz darstellt, weil kurz- und mittelfristig kein städtischer Finanzierungsbedarf im Zusammenhang mit dem Areal anfällt.

Dass die **Variante 3 „Ruhenlassen“** eine **ernsthaft zu erwägende Alternative** ist, erklärt sich daraus, dass die Prognose über den zusätzlichen Bedarf des Marktes an attraktiven Wohn- und Geschäftsflächen eine erhebliche Unsicherheit aufweist.

Zwar hat die Stadt, wie oben schon ausgeführt, **Möglichkeiten, Stimuli zu setzen** (rasche attraktive Anbindung an den Verkehr, Setzen von so genannten „Leuchtturmprojekten“), der **mögliche Einwand** lautet aber, dass die Attraktivierung von „Reininghaus“ mit dem **Preis eines „Crowding-out“-Effektes** zulasten anderer Stadtgebiete bezahlt werden müsste, sofern kein echter Zuzug „von Außen“ erfolgt.

Der **„worst-case“** wäre so zu skizzieren, dass der Stadtteil zwar planmäßig mit finanziellen Anstrengungen entwickelt wäre, aber die Bevölkerungs- und Einnahmensituation der Stadt Graz nicht erheblich verbessert wäre.

2.5. Zahlenmäßige Einzelheiten des Modells

2.5.1. Gutachterliche Verkehrswertschätzung für das Areal auf Basis der bestehenden Flächenwidmung (Gewerbe)

Ein uns **vorgelegtes Verkehrswertgutachten** vom 16. März 2010, das die Stadt Graz in Auftrag gegeben hat, gelangt zu dem **Bewertungsergebnis**, dass der **Verkehrswert** der Liegenschaften – **vor Berücksichtigung eines Marktanpassungs-/Paketabschlages** – mit **insgesamt rd 90 Mio EUR** abzuschätzen sei.

Verkehrswert: *„Der Verkehrswert ist jener Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Er entspricht dem Betrag, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften und der sonstigen Beschaffenheit und Lage der Liegenschaft, bei einer Veräußerung zu erzielen wäre.“* (Gutachten, Seite 23)

Der **Ermittlung dieses Verkehrswertes** wird die **bestehende Flächenwidmung** (überwiegend **Gewerbegebiet**) zugrunde gelegt.

Zur **Höhe des „Paketabschlages“** hält der Gutachter fest, dass dieser – je nach Annahme über die Verwertungsgeschwindigkeit – **vorschlagsweise zwischen 15% und 30% anzunehmen** sei; erläuternd hält der Gutachter fest, *„dass Gewerbegebietsflächen derartigen Umfangs nicht auf einmal am Markt absetzbar sind. Zudem besteht im Großraum Graz derzeit ein großes Überangebot derartiger Grundstücke ...“*.

Fazit: auf **Basis des vorliegenden Gutachtens** ergibt sich **aus der Sicht des Käufers** ein **Kaufpreisintervall** für das bewertete Gewerbegebiet **zwischen <63 Mio EUR und 90 Mio EUR>**.

Der im **Entwurf für das Gemeinderatsstück** vorgesehene – offenbar aus Verhandlungen hervorgegangene – **Kaufpreis (in Höhe der Schuldübernahme) beträgt 85 Mio EUR**, und liegt somit an der **Obergrenze** des möglichen – gutachterlich unterlegten – **Intervalls**.

2.5.2. Schätzungen für den erzielbaren Verwertungsertrag

Wie schon oben ausgeführt, ergibt sich unter bestimmten Umständen ein positiver – oder zumindest ausgeglichener – Gesamterfolg der Investition nach folgenden modellhaften Überlegungen:

Kauf:

Fläche in m ²	Mio EUR	EUR pro m ²	Bemerkung:
545.000	85	155,96	Durchschnitt

Verkauf/Baurechtsvergabe:

Fläche in m ²	Mio EUR	Widmung	EUR pro m ²
134.401	53,8	Kerngebiet	400
148.383	31,2	Wohnen	210
97.936	14,7	Gewerbegebiet	150
380.720⁵⁾	99,6		
Gesamterfolg:	14,6		

Aussage:

Unter den **Annahmen**,

- dass die **oben genannten Flächen** im Ausmaß von ca 381.000 m² tatsächlich an Dritte (Investoren) verkauft bzw im Baurechtswege verwertet werden können, und dass
- die **erzielbaren Verwertungserlöse** pro qm erzielt werden können,
- ist ein **Aufwertungserfolg** von rd 14,6 Mio EUR **langfristig** erzielbar,
- wobei aber die **Verwertungsgeschwindigkeit** ein **weiteres Kriterium** bildet; je später die Verwertungserfolge eintreten, desto geringer wird der rechnerische Gesamterfolg.

⁵⁾ Die Differenz zwischen den erworbenen und den verwerteten Flächen entfällt auf Parks, Grünraum, Straßen uä

2.5.3. Modellrechnung der Finanzdirektion für Investition und Infrastrukturkosten

Die **Finanzdirektion** hat ein **Rechenmodell** erstellt, das zeigen soll, **wie die Stadtteilentwicklung „Reininghaus“ über einen Zeitraum von 40-50 Jahren finanziell dargestellt werden könnte.**

Darin sind **nicht nur die Investitionskosten** für die **Liegenschaften**, sondern auch **Schätzwerte für die begleitende Schaffung von Infrastruktur** (Verkehrsanbindung, Netzanbindungen, soziale Infrastruktur) mit berücksichtigt.

Folgende Eckdaten wurden für eine **Vollamortisation** aller Investitionen in einem **Zeitraum von 44 Jahren bei $i=5\%$ pa** berücksichtigt:

	Abfluss Mio EUR	Zufluss Mio EUR	Endstand Mio EUR
Fremdfinanzierung Kaufpreis Jahr 0	-85		
Projektfixkosten (1,0 Mio EUR pa)	-44		
Straßenbau Grünraumbau	-36		
Straßenbahn	-20		
Soziale Infrastruktur	-50		
Bauzins Kerngebiet		96	
Veräußerungen Wohngebiet (Annahme: in den ersten drei Jahren erzielbar)		31	
Besteuerung Veräußerungen	-3		
Bauzins Gewerbegebiet		21	
Einlagen der Stadt (sukzessive zunehmend – ab 2020 ca 10 Mio EUR jährlich)		364	
Zinsen ($i = 5\%$ pa - Dauer: 44 Jahre)	-268		
Abfluss/Zufluss/Endstand im Jahr 44	-506	511	5
davon:	Mio EUR		
Kaufpreis Immobilie	85		
Investitionen in Infrastruktur	106		
Abgebildetes Investitionsvolumen	191		

Annahmegemäß werden **Erträge von Dritten** aus einem **Mix aus Verkaufserlösen von Liegenschaften sowie aus der Vergabe von Baurechten** (ewiger Ertrag) erzielt.

Um die Amortisation der Finanzierungen im Zeitraum von 44 Jahren sicherzustellen wird **im Modell vorgeschlagen**, die **zusätzlichen Ertragsanteile**, die die Stadt aus dem im neuen Stadtteil generierten Bevölkerungszuwachs erzielt, **jährlich als Zuschuss an die Gesellschaft** zu leisten. Diese Zuschüsse werden in Höhe von EUR 890,00 pro Kopf – im Modell beginnend mit dem Jahr 2015 – sukzessive ansteigend angenommen, sodass ab 2020 ein jährlicher Zuschuss von 8,9 Mio EUR (= 10.000 zusätzliche EinwohnerInnen) im Modell berücksichtigt ist⁶⁾.

Fallen **niedrigere oder spätere Verwertungserlöse** an, **verlängert sich** demgemäß die Amortisationsdauer.

Die **Höhe der angenommenen Bauzinsen** (5 % pa vom angenommenen Verkehrswert) und der **zugrunde liegenden Verkehrswerte** ist nach Ansicht von Immobilienfachleuten **realistisch**. Inwieweit die angenommenen Verkehrswerte tatsächlich in Verhandlungen mit möglichen Investoren durchsetzbar sind, ist Verhandlungssache.

Bei der **Annahme**, dass der **Stadt pro zusätzlichem Einwohner ein Betrag an zusätzlichen EUR 890,00 an Ertragsanteilen pro Kopf** zufließt, handelt es sich um einen Wert auf Basis der derzeitigen Pro-Kopf-Schlüssel im Finanzausgleich. Ob Zusatzeinnahmen tatsächlich in dieser Höhe eintreffen, hängt davon ab, wie die **Verteilungsschlüssel langfristig im Finanzausgleich** festgelegt werden. Weiters liegt dem die Annahme zugrunde, dass tatsächlich ein **Bevölkerungszuwachs „von außen“** in signifikanter Höhe eintritt und die **Entwicklung des Areals „Reinighaus“** **kausal** dafür ist⁷⁾.

Durch einen **Zuschuss von jährlich 10,0 Mio EUR** kann rechnerisch unter den sonstigen Annahmen des Modells ab 2020 ein Zustand hergestellt werden, der **bis 2053 (Jahr 44) zu einer vollständigen Amortisation** der Investitionssumme führt.

Nach Amortisation der Fremdfinanzierung fallen **weiterhin Bauzinsenerträge** von annahmegemäß 3,7 Mio EUR pa an, das bedeutet, dass die bis 2053 anfallenden **budgetären Belastungen langfristig wieder egalisiert** werden.

⁶⁾ Gemäß aktualisierter Fassung des Gemeinderatsstückes vom 22. April 2010.

⁷⁾ **Anmerkung DI Werle:** aus Sicht der Stadtbaudirektion ist auf Grund des Vorlaufes nicht vor 2016 mit einem beträchtlichen Zuwachs an Hauptwohnsitzen zu rechnen. Realistisch sind Zuwächse von 500 pro Jahr. Ein vollständiges Anwachsen der HWS bis 2020 um 10.000 ist als unrealistisches Szenario zu betrachten (realistischer Zeitraum: 20 Jahre bis zum Vollzuwachs).

Die **Folgekosten (Betriebskosten) der Infrastruktur** werden annahmegemäß aus Gebühren- und Grundsteuereinnahmen abgedeckt.

2.5.4. Modellrechnung des Stadtrechnungshofes – Isolierte Betrachtung der Immobilieninvestition – Einmalzuschuss der Stadt Graz

Wir haben aus obigem Modell die **Infrastrukturinvestitionen eliminiert**, um die **Frage** beantworten zu können, **welcher städtischen Zuschüsse es – unter sonst gleichen Bedingungen – bedarf, um den Immobilienkauf zu amortisieren.**

Die Berechnung gelangt zu folgendem **Ergebnis**:

	Abfluss Mio EUR	Zufluss Mio EUR	Endstand Mio EUR
Fremdfinanzierung Kaufpreis Anfang	-85		
Projektfixkosten (1 Mio EUR pa)	-44		
Straßenbau Grünraumbau	0		
Straßenbahn	0		
Soziale Infrastruktur	0		
Bauzins Kerngebiet		96	
Veräußerungen Wohngebiet		31	
Besteuerung Veräußerungen	-3		
Bauzins Gewerbegebiet		21	
Barwert städtischer Zuschüsse (i=5%pa – 44 Jahre = 2,3 Mio EUR pa)		40	
Zinsen (i = 5%pa - Dauer: 44 Jahre)	-56		
Abfluss/Zufluss/Endstand	-188	187	-1
davon:			
Kaufpreis Immobilie	85		
Investitionen in Infrastruktur	0		
Investitionsvolumen ohne Infrastruktur	85		

Die **Aussage dieser Berechnung** lautet:

Um den **vorgeschlagenen Liegenschaftsankauf** zum Kaufpreis von 85 Mio EUR über 44 Jahre bei $i=5\%pa$ zu **amortisieren**, muss die **Stadt Graz während der Finanzierungslaufzeit von 44 Jahren rd 40 Mio EUR im Zuschusswege** beitragen (Barwert einer Zahlungsreihe von 2,3 Mio EUR jährlich). Diese Zuschüsse werden **langfristig wieder aus den Verwertungserträgen** egalisiert. Den **Modellannahmen gemäß** ist daher der **Liegenschaftsankauf langfristig erfolgsneutral** für die Stadt (siehe oben 2.5.2.)

2.6. Beurteilungskriterien des Stadtrechnungshofes

Wie aus obigen Ausführungen erkennbar wird, kann die **Beurteilung durch den Stadtrechnungshof** – wie auch jene durch den Gemeinderat – denklogisch nur eine **Beurteilung über zukünftige unsichere Ereignisse** sein.

Es muss daher versucht werden, zu beurteilen, **welche Chancen und Risiken sich bei gedachter Umsetzung der Transaktion** für die Stadt Graz ergeben.

Es handelt sich somit um eine **Beurteilung von Wahrscheinlichkeiten und nicht von bereits feststehenden Tatsachen**.

Das **Rahmenkorsett der Beurteilungskriterien** bildet nach Ansicht des Stadtrechnungshofes die **Maßgabe des § 85 des Grazer Stadtstatutes**, wonach „*die Stadt (...) wirtschaftliche Unternehmungen nur errichten oder übernehmen*“ darf, „*wenn*

- a) *dies vom Gesichtspunkt des öffentlichen Interesses erforderlich ist und*
- b) *die Grundsätze der Sparsamkeit Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit nicht verletzt werden und*
- c) *der Zweck der Unternehmung nicht in gleicher Weise durch eine andere erfüllt wird und*
- d) *die Art und der Umfang der Unternehmung in einem angemessenen Verhältnis zur voraussichtlichen Leistungsfähigkeit der Stadt steht und der Befriedigung des Bedarfes der Bevölkerung oder einem überörtlichen Interesse dient.“*

Der Stadtrechnungshof hat daher **diese vier kumulativ zu erfüllenden Kriterien** des Grazer Stadtstatutes als **Gliederungsprinzip der hier vorliegenden Stellungnahme herangezogen** und versucht anhand der Modellannahmen **Einschätzungen über die Erfüllbarkeit der vier oben genannten Kriterien** zu erarbeiten.

2.7. Beurteilung

2.7.1. Kriterium a) des öffentlichen Interesses

Die erste zu beantwortende Frage lautet: „**Liegt der Ankauf der Reininghausgründe zum dargestellten Kaufpreis von 85 Mio EUR im öffentlichen Interesse?**“

Der **Begriff des öffentlichen Interesses** ist **interpretationsbedürftig**. Wir gehen davon aus, dass

- **positiv definiert:** ein **öffentliches Interesse** dann **gegeben** ist, wenn der Nachweis erbracht werden kann, dass der Ankauf und die Entwicklung und Verwertung der Reininghausgründe zu einem größeren Nutzen für die Stadt führen wird, als in den übrigen zur Verfügung stehenden Handlungsoptionen (siehe **Frage c**).
- **negativ definiert:** ein **öffentliches Interesse** dann **nicht gegeben** ist, wenn die möglichen Nachteile der Transaktion die positiven erwünschten Effekte überwiegen würden (siehe **Frage b) und d)**

Da beide möglichen Denkansätze für die **Beantwortung von Frage a) offensichtlich durch die Antworten auf die Fragen b), c) und d) mit umfasst** sind, wird die Antwort aus den Antworten zu b), c) und d) abzuleiten versucht.

An dieser Stelle ist aber schon zu sagen, ohne den tiefer gehenden Überlegungen weiter unten vorgreifen zu wollen, dass der **Ankauf und Verkauf von Liegenschaften sowie die Entwicklung von Liegenschaften nicht schon per se einen Widerspruch zur Wahrung des öffentlichen Interesses** einer Stadtregierung darstellt.

Entscheidend ist, ob nach sorgfältiger Einschätzung der in der Alternative „Kauf und Eigenentwicklung durch die Stadt“ erwartbare Zusatznutzen hinsichtlich der stadtentwicklerischen Zielsetzungen größer ist, als es der erwartbare Zustand bei Fremdentwicklung („Entwicklung durch dritte Investoren“) wäre.

Die **Argumente „pro und contra Eigenentwicklung“** sind oben schon bei 2.4.4.1. dargestellt.

2.7.2. Kriterium b) zur Einhaltung der Grundsätze der Zweckmäßigkeit, Wirtschaftlichkeit, Sparsamkeit

Die zweite zu beantwortende Frage lautet: „Könnten durch den Ankauf der Reininghausgründe die Grundsätze der Zweckmäßigkeit, Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit verletzt werden?“

Wir haben versucht, **diese Frage auf folgende Teilfragen** herunter zu brechen:

- a) Ist der **Kaufpreis von 85 Mio EUR** (Schuldübernahme) für die zu erwerbenden **Liegenschaften gerechtfertigt**? (Frage nach den Schätzwerten für das Vermögen)
- b) Wie ist die **zukünftige Ertragslage in Bezug auf das Vermögen**, die **Zins- und Tilgungsbelastung** sowie die **Rückführbarkeit der Schulden** zu beurteilen? (Frage nach dem Simulationsmodell und dessen Eingangsvariablen)
- c) Welche Folgen könnte ein **Scheitern des Modells** haben? (Frage nach dem **Maximalrisiko**)
- d) Inwiefern **beeinflussen die Erschließungskosten die Gesamtbeurteilung**? (Frage nach Infrastrukturmaßnahmen und Abdeckung dieser Maßnahmen)

2.7.2.1. Kaufpreis im Verhältnis zum Schätzwert der Immobilie

Wie **oben bereits in 2.5.1. und 2.5.2.** dargestellt: der **Kaufpreis** in Höhe der zu übernehmenden Fremdfinanzierung (85 Mio EUR) ist **durch Schätzwerte gedeckt**; ein **Aufwertungserfolg** in Höhe von rd 14,6 Mio EUR ist durch **Verkehrswertschätzungen** für die umgewidmeten Flächen **gedeckt**.

Der **tatsächliche Erfolg** ist von der **Annahme über die Verwertungsgeschwindigkeit** abhängig; je später die Verwertung gelingt, desto geringer ist der Aufwertungsgewinn.

In der **Zeit bis zur Ausfinanzierung des Immobilienkaufs** entstehen jedoch **budgetäre Belastungen** für die Stadt Graz, die **langfristig durch den geplanten Verwertungserfolg abgedeckt** werden.

2.7.2.2. Simulationsmodell und dessen Eingangsvariablen

Das vorliegende **Simulationsmodell** (siehe oben 2.5.3.) zeigt, wie die **Stadtteilentwicklung samt Infrastrukturinvestitionen über einen Zeitraum von 44 Jahren finanziell dargestellt** werden könnte. Gezeigt wird, dass die Stadt Graz laufend Zuschüsse leisten muss, um insbesondere die Kosten der Infrastruktur aus dem Modell heraus zu bedecken. Demgegenüber steht der erwartete Zuwachs an Bevölkerung aus der Attraktivierung des Wohn- und Wirtschaftsstandortes Graz.

2.7.2.3. Abschätzung des Maximalrisikos

Durch die vorgeschlagene Gestaltung hat die Stadt Graz jederzeit die Chance, das Risiko zu begrenzen.

Die **Risiken** sind:

- **Verwertungsrisiko:** Risiko, dass die Verwertungserlöse und -geschwindigkeit nicht hinreichen, um den Kaufpreis zu amortisieren
- **Infrastrukturrisiko:** Risiko, dass den Investitionen in Infrastruktur kein oder nur ein geringer Bevölkerung- und Einnahmewachstum gegenüber steht.

2.7.2.4. Abschätzung und Relevanz der Erschließungskosten

Die angesetzten Infrastrukturkosten sind mit einem Betrag von 106 Mio EUR grob abgeschätzt und stellen aus Fachsicht ein Mindestfordernis dar; diese Erschließungskosten fallen an, wenn die Stadtteilentwicklung gemäß dem Rahmenbeschluss aus März 2010 voran getrieben wird, und zwar unabhängig davon, ob die Stadt oder dritte Investoren den Liegenschaftsankauf tätigen.

Für die Frage, ob die Stadt selbst die Liegenschaft ankaufen soll, sind diese Kosten daher nicht entscheidungsrelevant, wohl aber für die Alternative, dass das Gebiet nicht umgewidmet wird.

2.7.3. Kriterium c) zu alternativen Handlungsoptionen

Die dritte zu beantwortende Frage lautet: „Könnten die mit dem Ankauf der Reininghausgründe verfolgten Zwecke durch andere Maßnahmen gleichfalls erreicht werden?“

Die **alternativen Optionen** und die damit für die Stadt verbundenen **Risiken und Chancen** sind oben schon in 2.4. dargestellt. Wir verzichten an dieser Stelle auf Wiederholungen.

2.7.4. Kriterium d) zur Angemessenheit in Bezug auf die voraussichtliche Leistungsfähigkeit der Stadt und der Befriedigung des Bedarfes der Bevölkerung

Die vierte zu beantwortende Frage lautet: „Sind die mit dem Ankauf der Reininghausgründe verbundenen Risiken und potenziellen Belastungen durch den Bedarf der Bevölkerung gerechtfertigt und der Leistungsfähigkeit der Stadt angemessen?“

Hierzu ist die **finanzielle Gesamtlage der Stadt** zu bedenken: die konsolidierte Haushaltsbetrachtung der Stadt Graz weist **Ende 2008 (Rechnungsabschluss) eine konsolidierte Finanzschuld von rd 1 Mrd EUR** und **konsolidierte laufende Einnahmen in Höhe von rd 0,9 Mrd EUR** auf. Hinzu kommt, dass in den Jahren 2009 und 2010 ein ambitioniertes Investitionsprogramm im Gange ist, dass die Finanzschuld voraussichtlich auf bis zu 1,2 Mrd EUR anwachsen lassen wird.

Wie oben gezeigt wurde würde durch die Transaktion der **finanzielle Handlungsspielraum der nächsten Jahre** – durch **Zwischenfinanzierungsbeiträge** der Stadt **für den Liegenschafts Kauf** – mit einem **Barwert von rd 40 Mio EUR** (entspricht jährlichen Zuschüssen von ca 2,3 Mio EUR) zusätzlich **belastet**. Hinzu kommen die **Belastungen aus den Infrastrukturinvestitionen**.

Demgegenüber stehen **Chancen** auf langfristige Erträge aus der Verwertung – insbesondere aus Einnahmen aus Baurechtszinsen sowie aus erhöhten Steuer- und Gebühreneinnahmen sowie Einnahmen aus Ertragsanteilen.

3. Stellungnahme

Wir haben **auftragsgemäß** eine Stellungnahme zum Thema

„Asset One“ Reininghaus – Entwurf für einen Grundsatzbeschluss (A 8/4 – 5792/2010-1 und A 8 – 31808/2006-3)

erarbeitet.

In der **Stellungnahme** werden die **möglichen Handlungsoptionen** und die monetären und nichtmonetären **Chancen und Risiken** des **Projektvorschlages** dargestellt.

Zu Entscheidung steht augenblicklich ein Auftrag zur weiteren Verhandlung mit den derzeitigen Liegenschaftseigentümern sowie mit Investoren und Banken. Der Bericht zeigt, welche Stellgrößen für den Erfolg des Projektes wesentlich sind.

Durch die **Übernahme der Projektgesellschaft** entsteht ein **begrenzt und begrenzbares Risiko** für die Stadt, das **im Wesentlichen** darin liegt, dass **geplante Aufwertungsgewinne nicht in der erwarteten Höhe und Geschwindigkeit erzielt** werden könnten. Während der Projektlaufzeit wird es **aus dem Liegenschafts Kauf** zu einer **mäßigen Einschränkung des finanziellen Handlungsspielraumes** der Stadt kommen. Dem gegenüber stehen die **schwer einschätzbaren zukünftigen Ertragschancen** aus der Verwertung.

Aus der Finanzsicht bedeutender sind die **voraussichtlichen Kosten der Erschließung** der Immobilie (Infrastrukturinvestitionen). Diese sind derzeit mit rd 100 Mio EUR abgeschätzt; die **finanzielle Belastung aus Kauf und infrastruktureller Erschließung** bindet künftige Mehrerträge aus Ertragsanteilen und Steuern aus dem Zuwachs der Bevölkerung.

Graz, im April 2010

Stadtrechnungshof der Landeshauptstadt Graz

Dr. Günter Riegler
Stadtrechnungshofdirektor

Beilage

GZ.: A 8/4 – 5792/2010-1
A 8 – 31808/2006-3

Graz, am 20.5.2010

„Asset One“ Reininghausgründe -
Grundsatzbeschluss

Finanz-, Beteiligungs-,
Liegenschaftsausschuss
Berichterstatter:

.....

An den

Gemeinderat

Die Unternehmensgruppe „Asset One“ wurde im Jahr 2005 gegründet und hat nicht betriebsnotwendige Liegenschaften von Brauereien der „Brau Union“ in Österreich zur Entwicklung und Verwertung erworben. Insgesamt verfügt „Asset One“ über ein Immobilienvermögen von rd. 1,2 Mio Quadratmeter, wobei sich der größte Flächenanteil in Graz befindet. Rund 44,2 ha sind im Süden von Graz (Puntigam) situiert. Der wesentlichste Liegenschaftsbesitz von „Asset One“ befindet sich aber auf den so genannten Reininghausgründen, und zwar 545.150 m². Diese Flächen bilden einen zusammenhängenden Stadtteil im Westen von Graz.

Im nördlichen Liegenschaftsareal finden sich Brauereigebäude, die teilweise unter Denkmalschutz gestellt sind. Die Freiflächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Von diesen Flächen sind im bestehenden 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz rd. 47,8 ha als Gewerbegebiet und 6,7 ha als ÖPA Sport und Gewässer ausgewiesen.

In den vergangenen Jahren hat „Asset One“ Ideen für die Entwicklung des Areals gesammelt und gemeinsam mit der Stadt Graz eine Machbarkeitsstudie über die künftige Nutzung dieser Flächen erstellt. In diesem Zusammenhang wurde von der Stadtbaudirektion auch ein Rahmenplan erarbeitet, der als Stadtteilentwicklungskonzept Reininghaus am 25.2.2010 einstimmig vom Gemeinderat beschlossen wurde. Es soll den Planern und Investoren für das Areal eine professionelle Orientierung für die künftigen Gestaltungsmöglichkeiten bieten.

Zentraler Punkt des Konzeptes sind ein Central-Park und eine Esplanade mit einer angrenzenden dicht und hochwertig bebauten Achse. Weitere Flächen können als Wohngebiet ausgewiesen und hier relativ rasch Wohnungen errichtet werden. Auf den Gewerbegebietsflächen, die östlich der Alten-Post-Straße situiert sind, können Objekte, die der Wissenschaft, Forschung und innovativen Wirtschaftsbranchen dienen, errichtet werden. Teil des Rahmenplans sind die Kriterien „Ökostadt Reininghaus“, die ebenfalls eine wesentliche Grundlage für die Entwicklung sind.

Nach der bisherigen Zielsetzung von Asset One sollten die einzelnen Parzellen nach der entsprechenden Erschließung direkt an die künftigen Nutzer verkauft werden, wodurch eine planmäßige Besiedelung des Areals zu erwarten ist, die parallel durch sinnvolle öffentliche Infrastrukturinvestitionen zu ergänzen wäre. Die Besiedelung des Areals in der vorgesehenen Form wird es erforderlich machen, dass auch Kindergärten, Schulen, Pensionistenheime, Kulturstätten, sozialer Wohnbau u. dgl. angesiedelt und weitere Straßen-, Öffentliche Verkehrs-, Grün- und Sportflächen geschaffen werden. Diese sind jedenfalls in einem sinnvollen räumlichen Kontext vorzusehen, wobei der Durchsetzung der diesbezüglichen städtischen Interessen auf rein hoheitlicher Basis Grenzen auferlegt sind – Enteignungen sind nur für ganz bestimmte Zwecke vorgesehen und eine Verknüpfung von Widmungen bzw. Baubewilligungen hinsichtlich bestimmter Flächen mit Abtretungen anderer Flächen für öffentliche Zwecke ist ebenfalls nur unter genau definierten Bedingungen möglich. In fast allen Fällen wird die öffentliche Hand für solche Areale Entschädigungszahlungen leisten müssen, deren Finanzierung genauso wie die Finanzierung der genannten, danach folgenden Infrastruktur-Baumaßnahmen in der bisherigen mittelfristigen Finanzplanung der Stadt Graz (stabile Eckwerte und limitiertes AOG- Volumen) nicht Deckung finden.

Infolge der Finanz- und Wirtschaftskrise ist die Finanzierbarkeit des ursprünglichen Business Modells für „Asset One“ wesentlich schwieriger geworden und hat daher die Gesellschaft der Stadt Graz angeboten, das gesamte Areal Reininghaus in einem Stück erwerben zu können. Ausgehend von einem Schätzwert laut einem von Asset One in Auftrag gegebenen Verkehrswertgutachten vom 15.1.2010 in Höhe von rund 127 Mio Euro wurde zunächst nach Berücksichtigung diverser Abschläge ein Kaufpreis von rund 95 Mio Euro genannt, wobei die Transaktion in Form eines Share Deals abgewickelt würde, d.h. es würden nicht die Grundstücke selbst, sondern die Gesellschaftsanteile der Projektgesellschaft, welche Eigentümer der Grundstücke ist und von welcher die übrigen Aktivitäten (insbesondere Puntigam) zuerst abzuspalten wären, an die Stadt Graz veräußert. Auch die Stadt hat einen unabhängigen Sachverständigen mit der Erstellung eines Bewertungsgutachtens betraut, welches zu einem Verkehrswert von 90 Mio Euro vor Abzug eines eventuellen Paketabschlags kommt.

Aus stadtplanerischer, vor allem aber auch aus finanzieller Sicht könnte ein Erwerb des gesamten Areals Reininghaus durch die Stadt Graz unter bestimmten Bedingungen Sinn machen. Unterstellt man einen grundsätzlich positiven Verlauf des Stadtteilentwicklungsprojektes, so bedeutet dies letztlich in jedem Fall die oben aufgezeigten finanziellen Belastungen für die Stadt (Ablöse der für öffentliche Zwecke benötigten Flächen sowie Bau und Betrieb der notwendigen Infrastruktur), denen allerdings auch in weiterer Folge zusätzliche Einnahmen gegenüberstehen werden. Für den Bau der notwendigen Infrastruktur wird ein Betrag von über 100 Mio Euro geschätzt, für jeden zusätzlichen Hauptwohnsitz entstehen demgegenüber Einnahmen an zusätzlichen Ertragsanteilen (derzeit rund 890 Euro p.a) , das wären bei 5.000 zusätzlichen Hauptwohnsitzen beispielsweise Mehreinnahmen von 4,45 Mio Euro p.a. Im Endausbau werden durchaus 10.000 zusätzliche Bewohner in diesem Gebiet für möglich gehalten.

Für 5.000 bis 10.000 zusätzliche Hauptwohnsitze in Graz bedarf es in jedem Fall zusätzlicher Infrastruktur. Bei einem Erwerb von Reininghaus und darauf folgender konzentrierter Stadtentwicklung in diesem neuen Stadtteil, besteht die Möglichkeit, jedenfalls einen Teil der notwendigen Infrastrukturen über Aufwertungsgewinne zu finanzieren. Zusätzlich zum Beitrag der Bauinteressenten, wie Grundabtretungen, Bauabgabe und Aufschließungsbeiträge werden auch Beiträge aus dem Budget erforderlich sein. Diese sollen möglichst gleichmäßig erfolgen und sich an den Zusatzeinnahmen durch die zusätzlichen Hauptwohnsitze orientieren.

Im Fall des Erwerbs ist das Bekenntnis der Stadt wichtig, dass Reininghaus prioritär entwickelt wird.

Wenn man die positive Entwicklung des Areals und des Bevölkerungsstandes als gegeben erachtet, so ist also ein bestimmtes städtisches Engagement früher oder später unvermeidlich; es verbleibt aber die Frage, ob die Stadt besser (Fall 1) später selektiv die benötigten Flächen kauft und – wenn der konkrete Bedarf der Bewohner groß genug wird - direkt aus dem städtischen Budget finanziert bebaut, oder ob sie sich eher (Fall 2) das Gesamtareal vorweg zu einem relativ niedrigeren Preis sichern soll und anschließend an der Aufwertung partizipieren kann (indem die nicht selbst benötigten Flächen dann zu einem höheren Preis weitergegeben werden); im Fall 2 könnten überdies die Infrastruktur-Bauausgaben in das Entwicklungsprojekt hineinverlagert und die direkte Budgetbelastung der Stadt so über den Entwicklungszeitraum geglättet werden. Eine entscheidende Komponente für diese Rechnung ist naturgemäß die Höhe des Kaufpreises, weitere wesentliche Komponenten sind die erwarteten Verwertungserlöse, Steuern und Finanzierungskosten, sowie die Frage, ob das Projekt so strukturierbar ist, dass es ohne direkte Liquiditätsbelastung der Stadt und auch ohne Haftungsübernahme durch die Stadt übernommen werden kann. In intensiven Verhandlungen zwischen Asset One und Stadt Graz auf der Basis des ursprünglichen Angebotes konnte - mit der Zielsetzung, das finanzielle Engagement der Stadt auf ein absolutes Minimum zu reduzieren und dennoch die sich jetzt bietende Chance auf einen vollen Zugriff auf das Areal zu nutzen - nachfolgendes Modell entwickelt werden:

- Asset One spaltet, wie angeboten, sämtliche nicht Reininghaus betreffenden Aktiva (insbesondere das Areal Puntigam) aus der Projektgesellschaft ab
- Auf der Passivseite verbleibt in der Projektgesellschaft eine Bankfinanzierung von 60 Mio Euro und ein durch die bestehenden Investoren von Asset One weiterhin bereitzustellendes nachrangiges Kapital von 25 Mio Euro. Das nachrangige Kapital hat bilanziell Eigenkapitalcharakter, die Verzinsung wird für einen bestimmten Zeitraum nicht ausbezahlt, sondern kumuliert. Die Investoren des derzeitigen nachrangigen Kapitals bzw. Genussrechtskapitals in Asset One (inklusive Puntigam) müssten natürlich erst (anteilig) zu einer solchen Umstellung (Trennung in Reininghaus und Puntigam, völlige Neugestaltung der Bedingungen) überzeugt werden.
- Dieses Modell ist als Maximalrahmen zu sehen. Im Fall einer niedrigeren Gesamtbelastung der Gesellschaft durch Schulden, ist damit zu rechnen, dass auch weniger als 25 Mio Euro nachrangiges Kapital in die Gesellschaft eingebracht

wird. Dieses hat wegen der Nachrangigkeit Vorteile für die Gesellschaft hinsichtlich Rückzahlung und Risikotragung.

- Diese Gesellschaft wird sodann um den symbolischen Kaufpreis von 1 Euro durch die Stadt erworben. Die Stadt übernimmt für das nachrangige Kapital in der Projektgesellschaft keine Haftung. Auch für die Bankfinanzierung strebt die Stadt an, möglichst keine Haftung zu übernehmen.
- Die Gesellschaft beginnt sofort mit der aktiven Verwertung des Areals nach folgenden Themenfeldern:
 - o etwa 1/3 rascher Verkauf insbesondere an Wohnbauträger
 - o Planung, Errichtung und Finanzierung der öffentlichen Infrastruktur in enger Abstimmung mit der Stadt; die Refinanzierung erfolgt langfristig u.a. durch Gesellschafterzuschüsse nach Maßgabe des Zuwachses an Ertragsanteilen
 - o langfristige Baurechtsvergabe der restlichen Flächen insbesondere an gewerbliche Interessenten

Gemäß Simulationsrechnungen kann für dieses Modell je nach Verlauf der übrigen wesentlichen Inputfaktoren (Zinssatz, Inflation, Verwertungsgeschwindigkeit, Infrastrukturkosten, Einwohnerzuwachs etc) eine komplette Ausfinanzierung des gesamten Projektes (inklusive Infrastruktur) in 40 bis 50 Jahren erwartet werden. Selbstverständlich muss zum gegenwärtigen Zeitpunkt klargestellt werden, dass dieses Modell nicht im Detail ausverhandelt ist und daher die Umsetzung noch nicht garantiert werden kann. Im Worst Case würden die Verhandlungen im Detail scheitern und die Stadt hätte die personelle Kapazität für diese Verhandlungen umsonst investiert.

Wenn das Modell aber grundsätzlich realisiert werden soll, müssten im nächsten Schritt die Vereinbarungen mit Asset One auf dieser Basis finalisiert werden, gleichzeitig die Verhandlungen auch mit den übrigen potentiell Beteiligten (Banken, Wohnbauträger etc) aufgenommen werden, in etwa 6 Monaten die konkreten Vertragsentwürfe erarbeitet und dann einer gesonderten Beschlussfassung im Gemeinderat zugeführt werden.

Das Wohnbauressort des Landes ist rechtzeitig in die Verhandlungen einzubeziehen, um eine gemeinsame Strategie hinsichtlich Bereitstellung und Konzentration der Wohnbauförderungsmittel auf Ökostadt und Nullenergiebauweise abzustimmen.

Der Finanz-, Beteiligungs- und Liegenschaftsausschuss stellt den

Antrag

der Gemeinderat wolle gemäß § 45 Abs. 6 des Statutes der Landeshauptstadt Graz, LGBl.Nr. 130/67 i.d.F. LGBl. 41/2008 den vorliegenden Motivenbericht zustimmend zur Kenntnis nehmen und die zuständigen städtischen Abteilungen beauftragen, die Verhandlungen mit Asset One und den anderen potentiell interessierten Parteien (insbesondere Banken, Investoren und Wohnbauträger) und dem Land Steiermark im Sinne der obigen Ausführungen zu finalisieren. Nach positivem Abschluss der Verhandlungen wäre die Transaktion gemeinsam mit dem Business Plan des Gesamtprojektes abermals dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorzulegen.

Die Abteilungsvorständin:
Katharina Peer
(elektronisch gefertigt)

Der Finanzdirektor:
Dr. Karl Kamper
(elektronisch gefertigt)

Der Stadtsenatsreferent:
Stadtrat Univ. Doz. DI Dr. Gerhard Rüschi
(elektronisch gefertigt)

Angenommen in der Sitzung des Finanz-, Beteiligungs- und Liegenschaftsausschuss
am

Der 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: