

Stellungnahme
gemäß § 3 iVm § 13 Abs. 2 Z. 2 und 3 der Geschäftsordnung
für den Stadtrechnungshof

betreffend

Projekt „Thalia NEU“ – Beschlussvorlage für den Gemeinderat im Oktober 2010

StRH – GZ StRH 23813/2010
Graz, im Oktober 2010
Prüfungsleitung: Dr. Günter Riegler

Stadtrechnungshof der Landeshauptstadt Graz
A-8011 Graz
Tummelplatz 9

Diesem Prüfbericht liegt der Informationsstand vom 30. September 2010 zugrunde.

Inhaltsverzeichnis:

	Seite
1. Gegenstand und Umfang der Begutachtung	4
1.1. Auftrag und Durchführung.....	4
1.2. Fragestellungen.....	4
1.3. Zur Untersuchung herangezogene Unterlagen	5
1.4. Abgehaltene Besprechungen	5
2. Gesamtüberblick und Chronologie	6
2.1. Ergebnisstand, auf den sich diese Stellungnahme bezieht.....	6
2.2. Bestehende Rechtsverhältnisse	6
2.3. Geplanter Zu- und Aufbau (Bauabschnitt III)	7
2.4. Im Juli 2010 geplante Finanzierung und Haftungsübernahme durch die Stadt Graz – vorliegendes schriftliches Kreditanbot vom Juli 2010	8
2.5. Geplante Bedienung des Kredites – von ████████ im Juli 2010 vorgelegter Businessplan	8
2.6. Eckpunkte des nun vorliegenden Beschlussantrages (September/Oktober 2010)	9
3. Bauliche Maßnahmen und Baukostenabschätzung.....	10
3.1. Vorgelegte Unterlagen und zu schaffende Flächen	10
3.2. Feststellungen des Stadtrechnungshofes.....	11
(1) ad Flächenaufstellungen	11
(2) ad Kostenschätzung	12
4. Im Gemeinderatsstück für September/Oktober 2010 dokumentierte Position der Stadt Graz.....	14
4.1. Eckpunkte des Beschlussantrages (Formulierung: A8/Finanzdirektion).....	14
4.2. Erläuterung und Kommentierung der städtischen Position im Einzelnen	15
4.2.1. Finanzierungsseite.....	15
4.2.2. Geplante Bedienung der Finanzierung im „Base Case“	15
4.2.3. Geplante Performance zur Bedienung des Darlehens im „Base Case“ – mögliche Auswirkungen einer unterplanmäßigen Performance.....	17
4.2.4. Städtische Verpflichtungen bei unterplanmäßiger Performance des Projektes	20
5. Zusammenfassung	21
5.1. Risiken bei Ablehnung/Befürwortung des Vorschlages.....	21
5.2. Auswirkung der Risiken auf die städtische Position.....	22
6. Abschließende Stellungnahme	23

Beilagenverzeichnis:

	Beilage
Entwurf eines Beschlussstückes der A8 Finanzdirektion	I
Gutachterliche Stellungnahme der [REDACTED]	II

Disclaimer

Dieser Bericht ist ein **Prüfungsbericht im Sinne des § 16 der Geschäftsordnung für den Stadtrechnungshof der Stadt Graz** (in der Folge: GO-RH). Er kann personenbezogene Daten im Sinne des § 4 des Datenschutzgesetz 2000 (in der Folge: DSG 2000) enthalten und dient zur **Vorlage an den Kontrollausschuss der Stadt Graz** im Sinne des § 17 GO-RH.

Die **Beratungen und die Beschlussfassung über diesen Bericht** erfolgen gemäß § 37 Abs 9 des Statut der Landeshauptstadt Graz 1967 (in der Folge: Statut) in **nichtöffentlicher und vertraulicher Sitzung**.

Die **Mitglieder des Kontrollausschusses** wurden daran erinnert, dass sie im Sinne der §§ 17 und 47 Statut der Landeshauptstadt Graz die **Verschwiegenheitspflicht** wahren und die in den Sitzungen des Kontrollausschusses zu Ihrer Kenntnis gelangten Inhalte **vertraulich behandeln** werden.

Eine hinsichtlich der datenschutzrechtlichen Einschränkungen **anonymisierte Fassung** dieses Berichtes ist **ab dem Tag der Vorlage an den Kontrollausschuss** im Internet unter <http://stadtrechnungshof.graz.at> abrufbar.

Der Stadtrechnungshofdirektor

Dr. Günter Riegler

1. Gegenstand und Umfang der Begutachtung

1.1. Auftrag und Durchführung

Dieser Prüfung liegt ein **Prüfungsantrag** gem. § 13 der Geschäftsordnung des Stadtrechnungshofes zu Grunde.

Im **Prüfantrag** wurden von **sieben Mitgliedern des Gemeinderates** spezielle **Fragen** zu einem für **Herbst 2010 zur Behandlung durch den Gemeinderat geplanten Beschlussstück** betreffend ein Projekt

„Thalia NEU - Ausbauprojekt“

gestellt, die unten folgend erläutert sind.

Die Prüfung wurde **durchgeführt** von Dr. Günter Riegler. Der **Prüfantrag** datiert vom 24. Juni 2010, Unterlagen über Businesspläne und Verhandlungsstand wurden uns von der Finanzdirektion am 6. August 2010 übergeben. In der Folge erhielten wir weitere Unterlagen und Korrespondenzen, die wir bis einschließlich 30. September 2010 berücksichtigt haben.

1.2. Fragestellungen

Der Stadtrechnungshof wurde ersucht, **rechtzeitig vor der geplanten Befassung des Gemeinderates** dem **Kontrollausschuss eine Stellungnahme** vorzulegen, in der vor allem die wesentlichen Entscheidungsgrundlagen aufbereitet und kommentiert werden, nämlich:

- 1) Darstellung der geplanten **Rechtsbeziehungen**
- 2) Darstellung der **entscheidungsrelevanten Eckdaten** zur Beurteilung der Vorteilhaftigkeit der im geplanten Beschlussstück enthaltenen Vorschläge.

Da sich im **Verlauf unserer Begutachtung** die **Positionen der Beteiligten und Prämissen geändert** haben, werden zunächst die **Ausgangspositionen** und im weiteren Verlauf der **aktuelle Standpunkt der Stadt Graz** (Kapitel 4.) dargestellt. Änderungen sind farblich hervorgehoben.

1.3. Zur Untersuchung herangezogene Unterlagen

- Plandarstellungen für weitere Bauabschnitte am Thalia-Areal
- Businesspläne, Übersichten über Vermietungschancen
- ein Kreditanbot und Korrespondenz
- eine Absichtserklärung für einen mehrjährigen Mietvertrag
- eine gutachterliche Stellungnahme externer Experten sowie Besprechungsnotizen.

1.4. Abgehaltene Besprechungen

Mündliche Auskünfte und schriftliche Stellungnahmen wurden uns von folgenden Personen (mit Angabe ihrer wesentlichen Funktionen) erteilt:

Eine **Schlussbesprechung** fand **nicht** statt; **der Entwurf unserer Stellungnahme wurde dem Finanzdirektor zur Durchsicht vorgelegt – Rückmeldungen daraus sind eingearbeitet.**

2. Gesamtüberblick und Chronologie

2.1. Ergebnisstand, auf den sich diese Stellungnahme bezieht

Das **Beschlussstück** für die Sitzung des Gemeinderates, auf das sich **diese Stellungnahme** bezieht, ist ein **Beschlussentwurf**, den die A8-Finanzdirektion **für die GR-Sitzung am 23. September 2010** vorbereitet hatte.

Weiters vorliegend sind ein **Businessplan „Base Case“** und eine **Stellungnahme der Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungskanzlei** ■ die von der **A8 am 24. September 2010 den Mitgliedern des Finanzausschusses** zugeleitet worden sind.

Frühere, heute nicht mehr zur Diskussion stehende Varianten des Businessplanes werden nur mehr an Stellen erwähnt, wo dies für das Verständnis der LeserInnen erforderlich ist.

Wir halten fest, dass mit dem **vorliegenden Beschlussantrag** lediglich eine **Verhandlungsposition der Stadt Graz genehmigt** werden soll, dass aber **nach unserer Kenntnis zwischen den Partnern („Stadt Graz“, ■, „Bank“)** **noch keine Einigung** besteht, und daher im Falle einer Genehmigung noch weitere Verhandlungen zu führen wären.

Dem **vorliegenden Beschlussentwurf voran gegangen** ist ein **Informationsbericht an den Gemeinderat aus dem Jahr 2009**, in welchem bereits Eckpunkte des jetzt vorliegenden Beschlussentwurfes – als **Variante IV** – skizziert worden sind.

2.2. Bestehende Rechtsverhältnisse

Die ■ ist **Baurechtsnehmerin** auf einer **städtischen Liegenschaft** im Bereich zwischen Opernring, Girardigasse und Kaiser-Josef-Platz und hat dort in den Jahren 2003-2005 einen **Gebäudekomplex errichtet**, der unter dem **Namen „THALIA“** bekannt ist.

Die **Stadt Graz** hat im Zuge dessen – mit Kauf- und Baurechtswohnungseigentumsvertrag vom 13. März 2001 – einen **Gebäudeteil mit ca 2000 qm zum Kaufpreis von rd 5,0 Mio EUR von ■ erworben** und zunächst Miteigentum daran begründet. Dieser Gebäudeteil wird seither durch die **Betriebe der Theaterholding (vormals „Vereinigte Bühnen“)** genutzt.

Eine **Parifizierung** des Gebäudes und eine sachenrechtliche **Eintragung des Eigentumsrechts der Stadt Graz in das Grundbuch** sind bislang **nicht erfolgt**. Die **Stadt Graz ist somit nach wie vor schuldrechtliche Miteigentümerin des Gesamtobjektes, nicht aber grundbücherlich eingetragen**. (Siehe auch zur **Historie Beilage I** – Beschlussentwurf der A8).

Per **Juli 2010** hat [REDACTED] bei [REDACTED] aus der Finanzierung des Objektes ein aushaftendes **Kreditobligo von rd 6,6 Mio EUR** (Quelle: Bankbrief vom 16. Juli 2010).

Die **Nettonutzfläche** des im Miteigentum von [REDACTED] gehaltenen **Bestandes** beträgt lt Unterlagen rd 1.845 qm.

2.3. Geplanter Zu- und Aufbau (Bauabschnitt III)

Gemäß uns vorgelegten Planunterlagen **beabsichtigt** [REDACTED] das bestehende Objekt durch **Zu- und Aufbauten um ca 5.000 qm** zu **erweitern**, davon sollen **ca 2.800 qm** durch den **Betreiber eines Fitnesscenters** ([REDACTED]) genutzt und von diesem gemietet werden. Weitere neu geschaffene **1.200 qm** sollen als **Büroflächen vermietet** werden. Weitere Flächen von rd 950 qm sollen von der Theaterholding für Eigenbedarf erworben werden. Der Mieter „[REDACTED]“ soll zu einem Kündigungsverzicht von 10 Jahren bereit sein (entsprechende Mietverträge und Vereinbarungen datieren aus 2007 und 2009). (**Kopien von Absichtserklärungen vorliegend**). Laut Aussagen von „[REDACTED]“ steht im Raum, dass „[REDACTED]“ im Falle von Verzögerungen – über den September 2010 hinaus – von seinem Mietanbot zurücktritt.

Gemäß einer vorliegenden **Kalkulation** mit **Datum 22. Juli 2010** sollten die Investitionskosten für den Erweiterungsbau rd 9,4 Mio EUR betragen und sollte für Teilflächen der „Vereinigten Bühnen“ ein Betrag von 2,0 Mio EUR von diesen erlöst werden. **Zu finanzieren** sind daher laut **Planunterlagen der [REDACTED] rd 7,5 Mio EUR**. Zusammen mit dem bestehenden Altkredit ist **laut Kreditanbot ein gesamtes Kreditvolumen von 15,1 Mio EUR** (ab 2013) geplant.

Änderungen bis zum 30. September 2010

- Der **Erlös für benötigte Flächen** der „Vereinigten Bühnen“ (Theaterholding) wird **voraussichtlich nur rd 1,0 Mio EUR** betragen (Schriftverkehr mit Dr. Nebel/Theaterholding),
- Dementsprechend **erhöht sich der Kreditfinanzierungsbetrag** und wird im nun **geänderten Businessplan** von einer **Kreditfinanzierung von 16,1 Mio EUR** (ab 2013) ausgegangen.

Gemäß dem **ursprünglich vorgelegten Kreditanbot vom Juli 2010** sollte der Bankkredit in 100 vierteljährlichen Pauschalraten – **somit in 25 Jahren (bis 2039) – getilgt** werden. Dabei wäre der im Juli 2010 den Verhandlungen zu Grunde liegende **Haftungskreditrahmen der Stadt Graz bis auf einen Betrag von 4,6 Mio EUR ausgenützt** worden.

Da **diese Konsequenz der Planung aus städtischer Sicht als nicht tragbar** erschien, hat die Stadt Graz **unten folgende Gegenvorschläge erstattet**, die dem nun vorliegenden Beschlussentwurf zu Grunde liegt.

2.6. **Eckpunkte des nun vorliegenden Beschlussantrages (September/Oktober 2010)**

Überblicksmäßig zusammengefasst lautet der Vorschlag an den Gemeinderat derzeit wie folgt (Abänderungsanträge sind auch noch in der Sitzung möglich):

- Längere und günstigere Baurechtsbedingungen
- **Theaterholding erwirbt** um 1 Mio Euro Zusatzflächen (**anstatt** um 2,0 Mio EUR)
- **vollständige Kredittilgung** laut Business Plan Base Case (von Steuerberatungskanzlei konservativer angesetzt als von Projektgesellschaft) **in 38 Jahren (anstatt** wie ursprünglich im Juli 2010 vorgesehen in 25 Jahren (Bank) und in weiteren 5 Jahren (städtischer Haftungskredit)).
- Kreditrestsaldo laut Business Plan Base Case nach 30 Jahren 8 Mio Euro
- **Stadt erhält Call-Option** für das Baurecht mit Laufzeit 30 Jahre
 - **Preis** ist der jeweilige **Kreditstand** plus eine zu definierende **Eigenkapitalvergütung**
 - Stadt gibt dafür während dieser Frist die **Bereitschaft zur Haftung für unerwartete Liquiditätsengpässe** ab
 - **Basis** ist die **Kreditstandsentwicklung** laut Business Plan Base Case
 - maximale städtische Haftung für Überschreitungen dieser Basis 5 Mio Euro
 - Bank kann bei Überschreitung der 5 Mio von der Stadt die Ausübung der Call-Option verlangen.

Einzelheiten dazu siehe im Kapitel 4.

3. Bauliche Maßnahmen und Baukostenabschätzung

Zur **Planung der Errichtungskosten** und zu den Flächen nimmt der **Stadtrechnungshof wie folgt Stellung**:

3.1. Vorgelegte Unterlagen und zu schaffende Flächen

Dem Stadtrechnungshof wurden **zum Thema Kostenschätzung folgende Unterlagen** vorgelegt:

- Pläne im Format A3, M 1:250; Stand 26. April 2010
- Raumprogramm [REDACTED] und Wunschprogramm Vereinigte Bühnen; Stand 4. Mai 2010
- Flächenaufstellung für Tausch; Stand 22. Juli 2010
- Aufstellung „Gesamtinvestitionskosten“; Stand 26. Juli 2010

Die **Flächen (NFL=Nutzflächen)** werden folgendermaßen zugeordnet:

Thalia NEU	Flächen (NFL) in m ²	Anmerkung
John Harris	2.806,40	Mietflächen
VB Teil 1	585,96	gehen in Eigentum der Vereinigten Bühnen über
VB Teil 2	359,04	gehen in Eigentum der Vereinigten Bühnen über
Büros	1.200,00	Mietflächen
Summe	4.951,40	

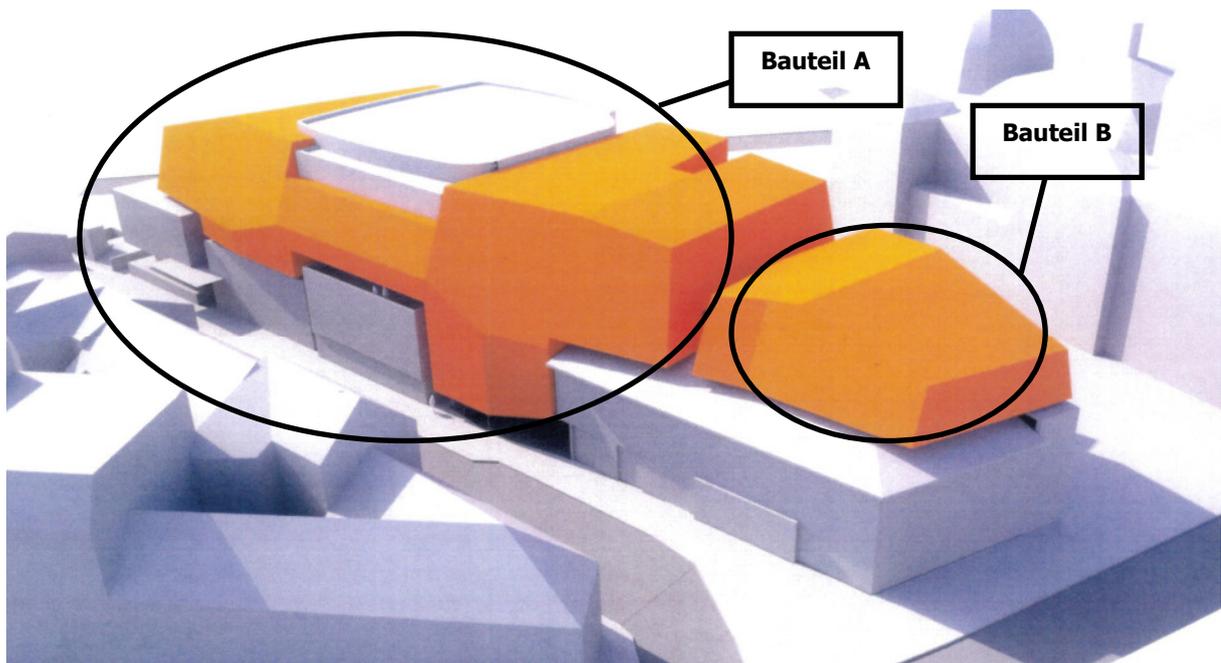
Die **Flächen** werden in den vorliegenden Unterlagen **als Nutzflächen, inkl interner Erschließung (Gänge), ausgewiesen**. Die Flächen für notwendige **Stiegenhäuser werden flächenmäßig nicht dargestellt** und sind **in den Flächenaufstellungen nicht berücksichtigt**.

Weiters ist zu den **Flächen der Vereinigten Bühnen** anzumerken, dass es sich bei den **Flächen „VB Teil 2“** im Projekt Thalia NEU um **tatsächlich neu zu errichtende Flächen** handelt, **im Gegenzug aber rd 275m² Altbestandflächen an die [REDACTED] abgetreten** werden. In Summe wird in den vorliegenden Unterlagen für die **Flächen „VB Teil 1“ und „VB Teil 2“** ein **Verkaufserlös** in Höhe von **2.004.900 EUR** ausgewiesen.

Die **„Gesamtinvestitionskosten“** betragen lt Aufstellung **9.357.200 EUR exkl USt**.

3.2. Feststellungen des Stadtrechnungshofes

(1) ad Flächenaufstellungen



Dem Stadtrechnungshof liegen **lediglich Pläne** im Maßstab 1:250 und **detaillierte Flächenaufstellungen** zum „Bauteil A“ vor.

Für den „Bauteil B“ liegen **keine Planunterlagen** vor. Es gibt **lediglich die Absichtserklärung**, mit dem „Bauteil B“ **Büroflächen** im Ausmaß von **rd 1.200 m² Nutzfläche zu errichten**. Das **tatsächliche Flächenausmaß** und der **Zeitpunkt der Errichtung** sind **zum Zeitpunkt der Stellungnahme unbekannt**.

Die **Flächenaufstellungen** für den „Bauteil A“ beinhalten **lediglich Aussagen zu Nutzflächen, inkl interner Erschließung** wie zB Gänge, dh es gibt **keine nachvollziehbaren Zahlen** zur zu errichtenden **Bruttogrundfläche (BGF)**.

(2) ad Kostenschätzung

Die **vorliegende Kostenschätzung** gliedert sich **wie folgt**:

Kostenarten	EUR exkl USt
Vorkosten	200.000
Baukosten	7.674.000
Baunebenkosten	60.000
Anschlussgebühren	294.500
Honorare	1.098.600
Gebäudemanagement/Verwertung	30.100
Gesamtinvestitionskosten	9.357.200

Die **Kostenschätzung der Baukosten** wurde seitens der [REDACTED] **auf Basis von Quadratmeteransätzen** vorgenommen, ist **einzelnen Gewerken zuordenbar** und ist **nach ÖNORM B1801 gegliedert**. **Detailunterlagen** zu den Kostenansätzen **liegen nicht vor**, da diese **seitens der [REDACTED] nicht vorgelegt** wurden.

Die **Ansätze für Honorare und Nebenkosten** bewegen sich in **üblichen Prozentansätzen** zu den **Baukosten**.

In den **Baukosten** werden **rd 3% Reserve berücksichtigt**. Dieser **Ansatz erscheint** dem Stadtrechnungshof **auf Grund des Planungsstandes** als **sehr gering**.

Auf Grund der vorliegenden Unterlagen hat der **Stadtrechnungshof versucht** eine **Plausibilisierung der Kosten durchzuführen** und dabei **folgende Annahmen** getroffen:

- Erfahrungsgemäß kann man **auf Nutzflächen rd 15 bis 20% aufschlagen** um zu einem Ansatz für die **Bruttogrundfläche** lt ÖNORM B1801 zu gelangen.
- Für die Errichtungskosten bleiben die **Kosten „Gebäudemanagement/Verwertung“ außer Betracht**.
- Der Stadtrechnungshof geht somit von **Errichtungskosten** lt ÖNORM B1801 in Höhe von **9.327.100 EUR exkl USt** aus.

Auf Grund der zuvor getroffenen Annahmen errechnen sich folgende m²-Kosten:

	Flächen in m ²	EK in EUR	EK pro m ² in EUR
NF	4.951	9.327.100	1.884
BGF (+15%)	5.694	9.327.100	1.638
BGF (+20%)	5.942	9.327.100	1.570

NF = Nutzfläche

BGF = Brutto-Grundfläche

EK = Errichtungskosten

Die **auf Grund der Annahmen errechneten Errichtungskosten pro m² Bruttogrundfläche** bewegen sich **zwischen 1.570 EUR und 1.638 EUR**. Aus der Sicht des Stadtrechnungshofes sind diese Ansätze, trotz des sehr geringen Ansatzes der Reserve bei den Baukosten, **eher auf der sicheren Seite angesiedelt**. Erfahrungswerte bei anderen Projekten liegen in Höhe von rd 1.100 EUR bis rd 1.300 EUR Errichtungskosten pro m² BGF.

4. Im Gemeinderatsstück für September/Oktober 2010 dokumentierte Position der Stadt Graz

Wie **oben schon ausgeführt**, haben sich **seit Vorlage der Unterlagen** (einschließlich eines Kreditanbotes vom 16. Juli 2010) **weitere Entwicklungen** ergeben. Diese waren:

- Das ursprünglich vorgeschlagene Kreditanbot und der diesem zu Grunde liegende **Businessplan** der [REDACTED] wurde im Auftrag der A8 Finanzdirektion von einer Steuerberatungskanzlei begutachtet,
- auch der Stadtrechnungshof hat diese Unterlagen untersucht,
- Ergebnis dieser Untersuchungen war, dass die Stadt an Vertreter der [REDACTED] und der Bank mit einem **adaptierten Businessplan** heran getreten ist, der sich aus einer **Modifikation des Businessplanes und Vorschlägen für eine Kreditvereinbarung** zusammen setzt.

Die **wesentlichen Parameter** des **jetzt vorliegenden Vorschlages** werden **nachfolgend dargestellt** und **kommentiert**.

4.1. Eckpunkte des Beschlussantrages (Formulierung: A8/Finanzdirektion)

Überblicksmäßig zusammengefasst lautet der Vorschlag an den Gemeinderat derzeit wie folgt (Abänderungsanträge sind auch noch in der Sitzung möglich):

- „*Längere und günstigere Baurechtsbedingungen*
- *Theaterholding erwirbt um 1 Mio Euro Zusatzflächen*
- **vollständige Kredittilgung** laut Business Plan Base Case (von Steuerberatungskanzlei konservativer angesetzt als von Projektgesellschaft) **in 38 Jahren**
- *Kreditrestsaldo laut Business Plan Base Case nach 30 Jahren 8 Mio Euro*
- **Stadt erhält Call-Option** für das Baurecht mit Laufzeit 30 Jahre
 - *Preis ist der jeweilige Kreditstand plus eine zu definierende Eigenkapitalvergütung*
 - *Stadt gibt dafür während dieser Frist die Bereitschaft zur Haftung für unerwartete Liquiditätsengpässe ab*
 - *Basis ist die Kreditstandsentwicklung laut Business Plan Base Case*
 - *maximale städtische Haftung für Überschreitungen dieser Basis 5 Mio Euro*
 - *Bank kann bei Überschreitung der 5 Mio von der Stadt die Ausübung der Call-Option verlangen.“*

4.2. Erläuterung und Kommentierung der städtischen Position im Einzelnen

4.2.1. Finanzierungsseite

■ benötigt zur **Finanzierung** des Zu- und Umbaus eine **Erweiterung des derzeit bestehenden Kreditobligos auf einen Betrag von 16,1 Mio EUR** (einschließlich des derzeit bestehenden Restobligos aus den früheren Bauten, das laut Bankbrief derzeit 6,6 Mio EUR beträgt).

Dieses **maximal geplante Kreditobligo von 16,1 Mio EUR – per 1. Jänner 2013 – fußt auf folgenden Annahmen:**

- Geplante **Errichtungskosten** (siehe oben Kapitel 3.: ca 9,4 Mio EUR),
- **Soforterlös** aus dem Verkauf von Flächen an Theaterholding im Ausmaß von 1,0 Mio EUR,
- **erforderliche Zwischenfinanzierung („Bauzeitinsen“)** und **Nebengebühren**,
- Annahme über den **bis zu diesem Zeitpunkt verringerten Altkredit** (derzeit laut Angaben der Bank: 6,6 Mio EUR).

Eine **Überleitung vom derzeit aushaftenden Restobligo** auf den zum 1. Jänner 2013 erforderlichen **Kreditrahmen von 16,1 Mio EUR** hat ■ **nicht offen gelegt**. Ein hier innewohnendes **Risiko** besteht also darin, dass die derzeit **geplante maximale Finanzierung von 16,1 Mio EUR nicht ausreicht**; ob ■ oder deren verbundener Unternehmen eine **Fremdkapitalgarantie (oder: Bilanzgarantie)** über diesen Betrag beibringen können und wollen, ist derzeit nicht bekannt.

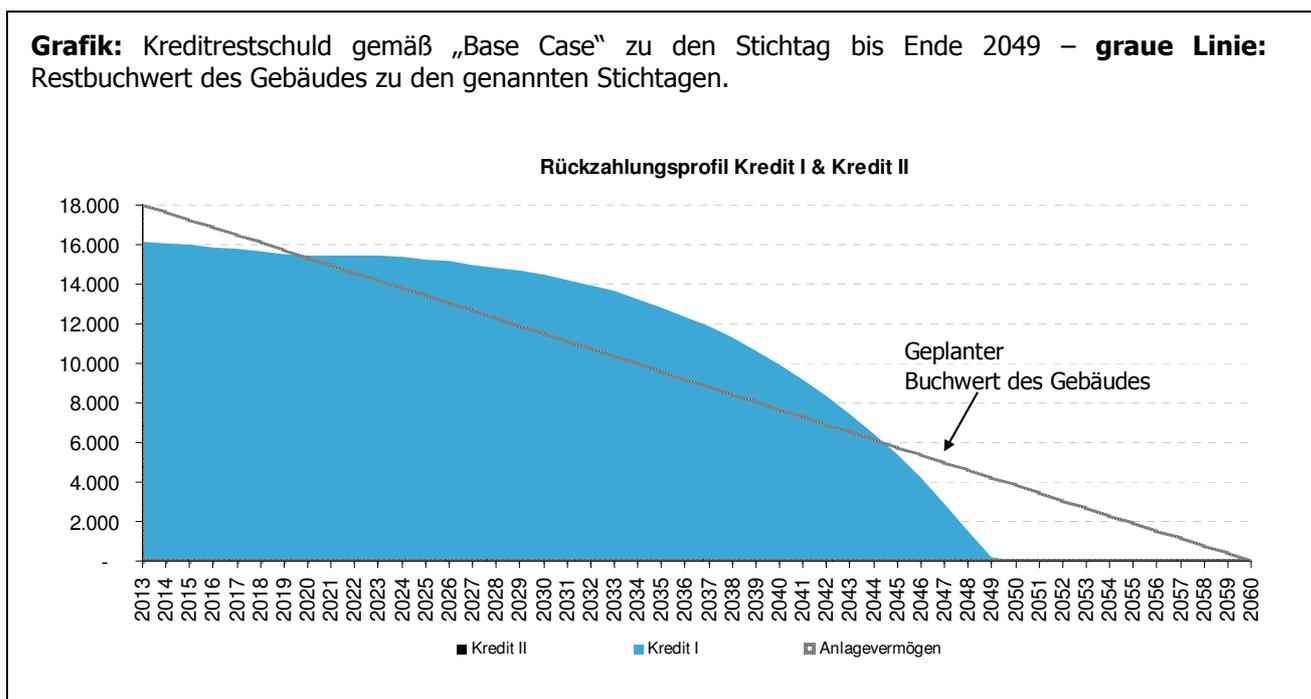
4.2.2. Geplante Bedienung der Finanzierung im „Base Case“

Die **im Gemeinderatsantrag von der Stadt Graz vertretene Position**, die nach unserer Kenntnis auch von ■ **im nun vorliegenden Businessplan geteilt** wird, ist **folgende:**

- Das **Darlehen wird beginnend mit 1.1.2013** (Zuzählung) mit **variablen Tilgungsraten abgetragen** (Erläuterung: keine gleichbleibenden Annuitäten sondern Rückzahlung nach Maßgabe geplanter Cashflow-Überschüsse – siehe **umseitige Grafik**.)
- Die **Höhe der Tilgungsraten**, und die daraus **resultierende Dauer der Rückzahlung**, wird an den laufenden Überschuss aus der Vermietung im so genannten „Base Case“ geknüpft.

- Gemäß den im **Businessplan „Base Case“** angesetzten **Einnahmen und Ausgaben** (siehe dazu weiter unten in 4.2.3.), wird der **Kredit laufend getilgt**, ohne dass es zu einer Ausnützung eines städtischen Haftungsrahmens (siehe dazu weiter unten) kommt. Die **vollständige Tilgung der Finanzierung gelingt unter den im Modell angenommenen Prämissen im Jahr 2049 (also im 38. Betriebsjahr)**.

Grafik: Kreditrestschuld gemäß „Base Case“ zu den Stichtag bis Ende 2049 – **graue Linie:** Restbuchwert des Gebäudes zu den genannten Stichtagen.



- Ein **konkretes Finanzierungsangebot** einer Bank liegt derzeit **für diese Modellkonstellation nicht vor**.
- Im **Modell unterstellt** ist ein **Zinssatz von 4,5% pa** von **2013 bis einschließlich 2019** – ab **2020 ist ein Zinssatz von 5,5 % pa** zugrunde gelegt.
- Zur **angenommenen Höhe der laufenden Einnahmen und Ausgaben** zur Bedienung des Darlehens und **weiteren Einflussfaktoren** siehe weiter unten (**4.2.3.**).
- Liegt die **laufende Kreditrückzahlung** der [REDACTED] zur Bedienung des Darlehens unter dem hier dargestellten Verlauf, wird **insoweit ein Haftungskredit der Stadt ausgeschöpft**; siehe auch dazu weiter unten (**4.2.4.**).

4.2.3. Geplante Performance zur Bedienung des Darlehens im „Base Case“ – mögliche Auswirkungen einer unterplanmäßigen Performance

Die **Rückzahlung des Kredites ist variabel**, das heißt, es wird **keine feste Annuität** mit der Bank vereinbart, sondern vielmehr ein **Rückzahlungsverlauf nach Maßgabe der verfügbaren Cash-Flows** aus der Vermietung des Objektes vereinbart. Dieser **Rückzahlungsverlauf** ist als **Profil der Kreditreststände oben in 4.2.2.** dargestellt.

Rechengang für die **Berechnung der Cash-Flows zur Schuldtilgung** (nur Jahr 2013 – TEUR)¹:

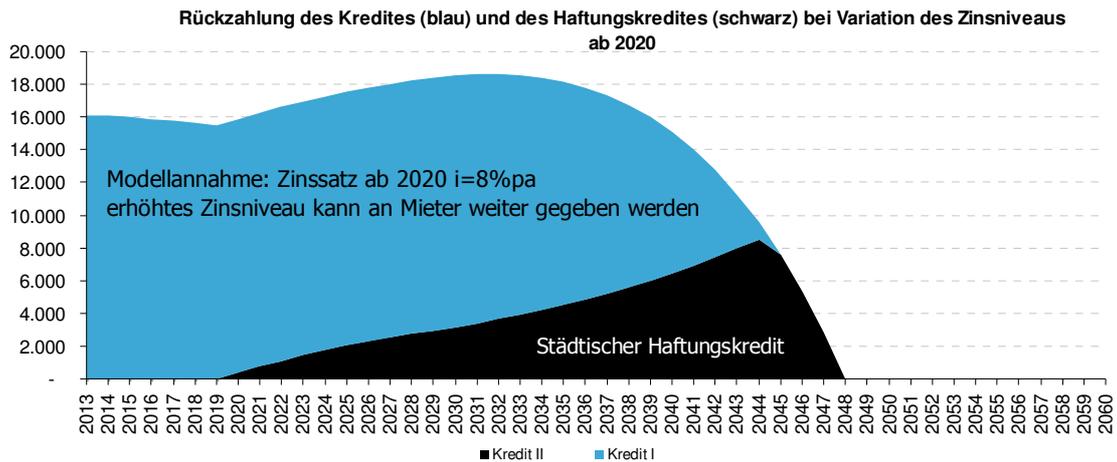
Cashflow Berechnung & Waterfall		2013
Erlöse		945
Zinserträge		-
- Gesamt Opex		(117)
- Baurechtszins Gemeinde		(37)
- Zinsen Bankdarlehen und Refi Darlehen		(737)
- Zinsen Mezzanin Tranche		-
- Zinsen Shareholder Loan		-
- Zinsen WC Linie		-
- Steuern		(2)
+/- Verminderung/Erhöhung Working Capital		(45)
Operativer Cashflow	32.939	7

Folgende Annahmen über die laufenden Cash-Flows sind dem Modell zugrunde gelegt:

- Die **Mieteinnahmen** werden mit **anfänglich TEUR 945** (Jahr 2013) angenommen. Für **Folgejahre** sind jährliche **Indexsteigerungen** (Inflationsanpassungen) von zunächst 1,5% (bis 2020) und in weiterer Folge 2,5% (ab 2020) eingerechnet.
- Die **Indexerhöhung der Mieteinnahmen** ist im Rechenmodell auch an die **Zinsentwicklung** gekoppelt; das bedeutet: **steigen die Zinsen** über das im Modell zunächst angenommene Ausmaß (i=4,5%pa bis 2019 – i=5,5%pa ab 2020), so wird **auch eine Steigerung der Mieteinnahmen** unterstellt.
- **Konsequenz:** im Modell wird unterstellt, dass nicht nur eine angenommene Inflation, sondern auch Zinsniveauänderungen an die Mieter weiter gegeben werden können. Siehe die **Auswirkung auf die Rückzahlung** auf der nächsten Seite (grafische Darstellung).

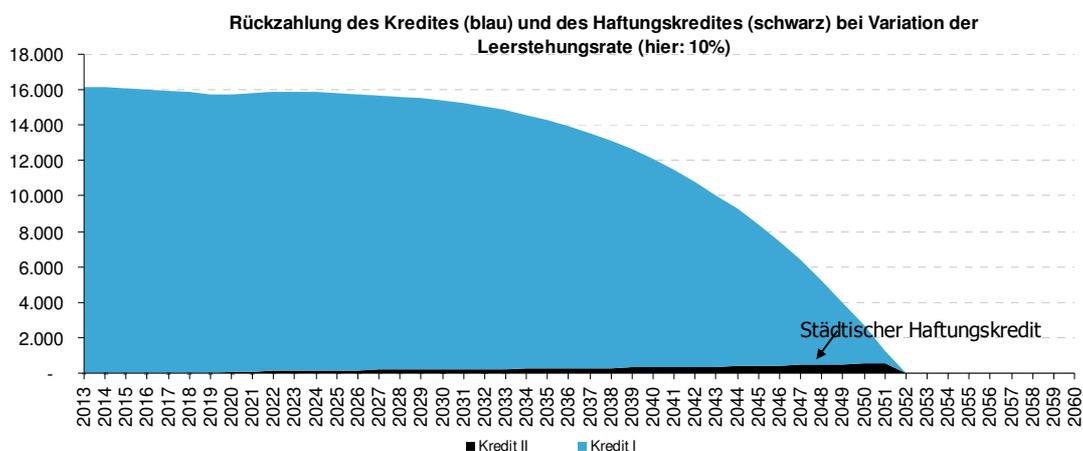
¹ Auszug aus dem EXCEL-Spreadsheet der [REDACTED]

Darstellung: der Rückzahlungsverlauf würde bei einem **Zinsniveau von $i=8\%$ pa** wie folgt aussehen (die **schwarze Kreditlinie** stellt den in diesem Fall vorübergehend **ausgenützten städtischen Haftungskredit** dar) ²⁾ – insgesamt kann auf Grund der annahmegemäß höheren Mieteinnahmen auch in diesem Fall die **Rückführung bis zum Jahr 2048** gelingen:



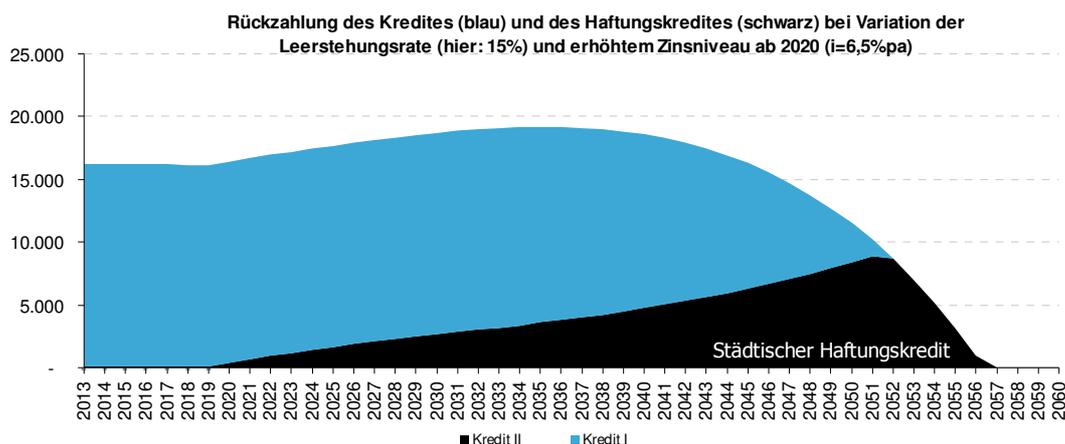
- **Im „Base Case“** ist eine **Leerstehungsrate von 7%** eingerechnet. Das bedeutet, dass das oben in 4.2.2. **dargestellte Rückzahlungsprofil** unter der **Annahme** möglich ist, dass die Leerstellungen im Durchschnitt im Bereich von 7% zu liegen kommen.

Grafik: Rückzahlungsprofil bei **Leerstehung von 10%** - die **Laufzeit verlängert sich um einige Jahre bis 2052:**



²⁾ Auszug aus dem EXCEL-Spreadsheet der [REDACTED] – Sensitivitätsanalyse durch Stadtrechnungshof

Grafik: wird die **tatsächliche Performance** durch eine **Leerstehung von 15%** und ein **Zinsniveau von $i=6,5\%$ pa** beeinträchtigt, ergäbe sich **folgender Verlauf** von Kreditlinie und städtischer Haftung:



Anmerkung dazu: die Kreditlaufzeit verlängert sich in diesem und ähnlichen Fällen empfindlich (bis 2056), die städtische Haftungsausnützung müsste auf bis zu 7 Mio EUR ausgedehnt werden.

Zu den **übrigen Einflussfaktoren auf den laufenden Cash-Flow** folgende **Anmerkungen** (siehe auch die Detailanmerkungen im Bericht des Gutachters „**■**“):

- **Laufende operative Ausgaben** („OPEX“), Instandhaltungen und Baurechtszinsen an die Stadt Graz sind nach unserem Dafürhalten **angemessen** berücksichtigt.
- **Etwaige Umbaukosten** im Falle eines Auszuges von „**■**“ nach Ende des Kündigungsverzichtes wären zusätzlich – im Sinne einer Verschlechterung der Performance – zu finanzieren.
- **Größere Instandsetzungen** nach einer Dauer von 25-30 Jahren sind im Modell **nicht berücksichtigt**; diese würden daher ebenfalls wie oben dargestellt auf die Rückzahlung einwirken.

4.2.4. Städtische Verpflichtungen bei unterplanmäßiger Performance des Projektes

Das **Verständnis der städtischen Position** – laut vorliegendem GR-Beschlussantrag – ist **folgendes** (Zitat aus der Beschlussformel):

Die ...

Stadt Graz haftet für jenen Kreditbetrag, den die Projektgesellschaft infolge unterplanmäßiger Performance neben dem jeweiligen Kreditstand laut Business Plan (Beilage 1) auf diesem separaten Bankkonto beantragt und ausbezahlt erhalten hat, maximal jedoch für 5 Mio Euro. Der Haftungszeitraum beginnt ab Fertigstellung des Zubaus zu den maximal laut Business Plan (Beilage 1) definierten Investitionskosten und endet am 31.12.2042. Im Falle der Überschreitung des Maximalbetrages von 5 Mio Euro hat die Bank das Recht, von der Stadt die Ausübung der Call-Option zu verlangen.

Diese **Wortwahl** ist wie folgt zu verstehen:

- Der **Rückzahlungsverlauf** gilt mit der Bank – wie oben in 4.2.2. dargestellt – als **vereinbart**,
- erwirtschaftet das Projekt einen laufenden Cash-Flow, der das oben **einleitend dargestellte Rückzahlungsprofil erlaubt, passiert nichts Weiteres.**
- Sofern durch **unterplanmäßige Performance (siehe ebenfalls oben)** der laufende Cash-Flow der Gesellschaft nicht ausreicht, wird der **fehlende Differenzbetrag** aus einer städtisch **garantierten „Kreditlinie II“ abgedeckt**, und zwar bis zu einer **kumulierten Ausnutzung dieser Kreditlinie II von 5,0 Mio EUR**. (Siehe grafische Darstellungen oben in Kapitel 4.2.3.)
- Käme es im Fall einer unterplanmäßigen Performance (wie in Kapitel 4.2.3. beispielhaft aufgezeigt) zu einer **Ausschöpfung des städtischen Haftungskredites auf ein Maß von über 5,0 Mio EUR** kann die Bank ihrerseits verlangen, dass die Stadt Graz die Immobilie kauft und den Kredit übernimmt; für diesen Fall wäre **noch zu verhandeln**, in welcher Höhe ACOTON eine **Abgeltung des Eigenkapitals** zu erhalten hätte.

Zitat hierzu:

Die Stadt Graz erwirbt – unter der Bedingung der Fertigstellung des nun geplanten Zubaus zu den maximal laut Business Plan (Beilage 1) definierten Investitionskosten und der laut Business Plan dargestellten Finanzierungsstruktur per 1.1.2013 - von der Baurechtsnehmerin das Recht (Call-Option), jederzeit durch einfache Erklärung und Bezahlung des zum Erklärungszeitpunkt ausständigen Gesamtkreditbetrags der Baurechtsnehmerin plus einer zu definierenden Eigenkapitalabgeltung das obige Baurecht samt allem Zubehör zurückkaufen zu können. Im Gegenzug erklärt die Stadt

Offener Punkt

5. Zusammenfassung

5.1. Risiken bei Ablehnung/Befürwortung des Vorschlages

Folgende **Risiken** sind bei der **Entscheidung über den Projektvorschlag „Thalia NEU“** einzuschätzen und **in die Überlegungen einzubeziehen**:

(1) Risiken bei Ablehnung des vorliegenden Projektes („Scheitern“)

- **Insolvenzszenario:** die Stadt Graz ist bloß schuldrechtliche Eigentümerin von Teilen des Bestandes, eine grundbücherliche Intabulierung ist bislang nicht erfolgt – Risiko der Durchsetzung der Eigentümeransprüche im Falle der Insolvenz der Projektgesellschaft.
- **Mögliche Rechtsstreitigkeiten:** [REDACTED] hebt stets hervor, wie das schon im Motivenbericht zum GR-Stück dargestellt ist, dass durch den Wegfall des ursprünglich vorgesehenen Hotelprojektes für die Projektgesellschaft Verluste angefallen seien und laufend anfallen. Daher, und auch aus weiteren vorgebrachten Gründen, wird der Bestandszins nur schleppend bezahlt. Ein **Rechtsstreit ist nicht ausgeschlossen**.
- **Risiko des Ausfalls von Baurechtszinseinnahmen**

(2) Risiken bei Umsetzung des vorgeschlagenen Projektes

Folgende **innewohnende Risiken** können den **Erfolg des Projektes beeinträchtigen** und können in der Folge zu einer Inanspruchnahme der Stadt Graz führen:

- **Risiko der Überschreitung des geplanten Finanzierungsrahmens:** wie gezeigt, sieht der Plan ein maximales Gesamtkreditobligo von 16 Mio EUR (Anfang 2013) vor. Eine exakte rechnerische Überleitung vom derzeitigen Obligo (rd 6,6 Mio EUR) auf das Gesamtobligo von 16,1 Mio EUR ist nicht offen gelegt. Hier spielen Baukosten, Bauzeiten, Nebenkosten sowie vor allem Bauzeitzinsen eine Rolle.
- **Finanzierungskosten- und Inflationsrisiko:** im vorliegende Businessplan „Base Case“ ist ein langfristiges Zinsniveau (incl Aufschlag) von 5,5% pa unterstellt. Zudem liegt dem Modell die Annahme zu Grunde, dass Zinsniveau und Inflation positiv korrelieren. Sofern die Zinsen nachhaltig über dem angenommenen Niveau von 5,5 % pa liegen, und die dadurch entstehenden Finanzierungsmehrkosten nicht über höhere Mieteinnahmen kompensiert werden können, tritt ebenfalls eine Verschlechterung des Projektes ein.
- **Generelles Vermietungsrisiko:** im Businessplan ist eine durchschnittliche Leerstehung von 7% berücksichtigt. Die angenommenen Mieten bewegen sich zwischen EUR 10 bis EUR 13 pro qm. Verschlechterungen dieser beiden Parameter führen zu Erfolgsverschlechterungen des Projektes.

- **Flächenrisiko** „[REDACTED]“: wie ausgeführt wird ein großer Teil der Flächen (2800 qm) geplantermaßen an den Betreiber eines Fitnesscenters vermietet. Dieser bekennt sich zu einem Kündigungsverzicht auf zehn Jahre. Sollte nach Ablauf dieser Frist ein Umbau erforderlich werden, wäre dafür eine zusätzliche Finanzierung erforderlich, die im vorliegenden Modell nicht berücksichtigt ist.
- Generelles **Mieterbonitätsrisiko (Risiko von Mietausfällen)**
- Sonstige Risiken (Schadensfälle, Rechtsstreitigkeiten uä).

Fazit: Bei der Entscheidung über Zustimmung/Ablehnung des vorliegenden Beschlussantrages sind nicht nur die Projektrisiken (siehe vorstehend), sondern auch die möglichen negativen Entwicklungen bei Nichtumsetzung des Um- und Ausbaues (oben bei (1)) zu bedenken.

5.2. Auswirkung der Risiken auf die städtische Position

Die **Stadt Graz hat derzeit folgende Positionen** inne:

- **Position als Baurechtsgeberin:** die Stadt Graz hat die Fläche „THALIA“ in Bestand gegeben und erhält Baurechtszinse,
- **Position als Miteigentümerin:** die Stadt Graz ist schuldrechtliche Miteigentümerin des Bestandes, und zwar betreffend die von der Theaterholding genutzten Gebäudeteile.

Durch die **hier vorgeschlagene Konstruktion** ergeben sich **folgende zusätzliche Positionen:**

- **Haftungsübernahme durch die Stadt Graz:** die Stadt Graz soll – plafondiert mit einem Betrag von 5 Mio EUR – die Haftung für eine unterplanmäßige Performance eingehen. Das bedeutet wirtschaftlich, dass die finanzierende Bank die Sicherheit erhält, dass für das inwohnende Projektrisiko nicht allein der Schuldner (Projektgesellschaft), sondern auch die Stadt Graz haftet.
- **Verpflichtung zur Übernahme der Immobilie und der Kreditrestschuld:** werden die Planungsprämissen nachhaltig verfehlt, und der Haftungskreditrahmen ausgereizt, übernimmt die Stadt zusätzlich die Verpflichtung, die Immobilie und die Kreditrestschuld zu übernehmen.

Im **Ergebnis** übernimmt die Stadt Graz nach den im Gemeinderatsstück umschriebenen Grundsätzen die Haftung für den Fall eines nachhaltigen Verfehlens der Projektperformance und erhält dafür – im Falle der freiwilligen oder zwangsweisen Optionsausübung – die wirtschaftlichen Chancen aus der Vermietung.

6. Abschließende Stellungnahme

Wir haben auftragsgemäß eine

Begutachtung des Beschlussvorschlages betreffend „Thalia NEU“ (Oktober 2010)

durchgeführt und gelangen zu **folgenden Ergebnissen:**

- (1) Vorgeschlagen wird im Beschlussentwurf ein Modell für eine **Haftungsübernahme der Stadt betreffend einen Um- und Ausbau am Areal der „THALIA“**.
- (2) Das **Areal „THALIA“** ist eine **städtische Liegenschaft**, die seit 2001 im Baurechtswege an einen Investor in Bestand gegeben ist. In den Jahren nach 2001 wurde von diesem Investor ein Gebäude errichtet, das teilweise vermietet ist. Teile des Gebäudes wurden für den Bedarf städtischer Unternehmen („Vereinigte Bühnen“) schon angekauft.
- (3) Mit dem **Zu- und Aufbau** sollen **zusätzliche Flächen** geschaffen und in weiterer Folge **vermietet** werden. Für die **Fremdfinanzierung** – Gesamtausmaß einschließlich Restschuld aus den Bauten der Jahre nach 2001: **rd 16 Mio EUR** – soll die **Stadt Graz eine Haftung** übernehmen. Diese Haftung wird im **dargestellten Szenario („Base Case“)** **nicht ausgeschöpft** und wird der Kredit aus dem Vermietungsertrag **in 38 Jahren rückgezahlt**.
- (4) **Sofern die im „Base Case“ geplanten Prämissen** über Errichtungs- und Finanzierungskosten, Mieterträge, Zins- und Inflationsentwicklung und andere Parameter **nicht eintreten** sollten, **kann sich die Ertragslage des Projektes verschlechtern**; die Haftung träte in diesem Fall in der Weise ein, dass auf einem zweiten Haftungskreditkonto der Stadt Graz eine Ausnützung anwachsen würde, die mit 5 Mio EUR beschränkt sein soll.
- (5) In diesem Fall käme eine **Vereinbarung** zu tragen, wonach die **Stadt Graz sich verpflichtet**, das **Gebäude samt Kreditrestschuld zu übernehmen**, wodurch Baurecht und Gebäude wieder in städtische Hand zusammen fielen. Noch zu verhandelndes Detail ist, in welcher Höhe allenfalls eine Abgeltung des Eigenkapitals des Investors zu erfolgen hätte.
- (6) Im **Ergebnis** übernimmt die Stadt Graz somit die Verpflichtung, im **Falle unterplanmäßiger Ertragsentwicklung** dieses Projektes **selbst das Eigentum und die Restschuld zu übernehmen** und somit auch die **Risiken und Chancen** aus der Vermietung zu tragen.
- (7) **Unsere Stellungnahme** zeigt im Detail auf, **welche Planungsprämissen** für den „Base Case“ **angesetzt** sind, und **welche Risiken und Unsicherheitsfaktoren** bestehen. Es wird auch darauf eingegangen, welche möglichen künftigen Belastungen und Risiken **nicht im „Base Case“ berücksichtigt** sind.

- (8) Was die **Plausibilität und Vorsicht** hinsichtlich der Planungsannahmen anbelangt, hat der Stadtrechnungshof aufgezeigt, dass diese bei den geplanten Baukosten angemessen ist. Auch die Mietpreise pro qm sind marktkonform und angemessen. Was das Leerstellungsrisiko anbelangt, ist in unserer Stellungnahme aufgezeigt, dass im Modell 7% angenommen sind, und dass Steigerungen bis auf 10% noch für den Erfolg des Projektes verkraftbar wären. Bei Leerstellungen jenseits 10% verschlechtert sich die Performance empfindlich und ist in solchen Fällen von einer Ausnutzung der städtischen Haftung auszugehen.
- (9) Das **Gesamtausmaß der angenommenen Finanzierung** von 16 Mio EUR ist nicht im Detail vom Investor übergeleitet; hier empfiehlt es sich, eine Garantie des Investors einzufordern.
- (10) Zur **Zinsentwicklung** ist zu sagen, dass im „Base Case“ realistischerweise davon ausgegangen wird, dass mögliche nachhaltige Zinsniveausteigerungen wohl auch – zeitverzögert – zu Inflationsanpassungen und Mieterhöhungen führen werden. Das Planmodell reagiert somit auf Zinserhöhungen mit Erhöhungen der Mieteinnahmen. Diese Prämisse ist aus der Erfahrung heraus nicht unrealistisch.
- (11) Dennoch würde – was im Bericht aufgezeigt ist – eine **Steigerung von Zinsen und Leerstellung gegenüber den Modellprämissen** zu einer deutlichen **Verlängerung der Pay-Back-Zeit** führen, die die Kreditrückführung an das Ende der Lebensdauer des Gebäudes brächte.
- (12) Bei der Abwägung über Zustimmung oder Ablehnung des Beschlussstückes ist auch die Frage zu bedenken, welche Konsequenzen eine Nichtdurchführung des Um- und Ausbaues haben könnte; Anhaltspunkte dafür werden im Bericht ebenfalls aufgezeigt.
- (13) Im **Ergebnis** übernimmt die **Stadt Graz** bei Zustimmung zu dem Projekt und erfolgreichem Closing **Risiken und Chancen aus der Immobilienbewirtschaftung**, die im Bericht aufgezeigt sind.

Graz, im Oktober 2010

Stadtrechnungshof der Landeshauptstadt Graz

Dr. Günter Riegler
Stadtrechnungshofdirektor

Dr. Gerd Stöckl
Stadtrechnungshofdirektorstellvertreter

