



Prüfbericht 3/2013

## **Anmietungen der Stadt Graz**

(Wirtschaftlichkeitsprüfungen)

GZ.: StRH – 22377/2006 u. StRH – 6891/2011

Graz, 17. April 2013

Stadtrechnungshof der Landeshauptstadt Graz

A-8011 Graz

Tummelplatz 9

Fotos (v. links): Stadt Graz/Pichler (1, 2), Foto Fischer (3),  
photo 5000 – [www.fotolia.com](http://www.fotolia.com) (4)

Diesem Prüfbericht liegt der Stand der vorliegenden Unterlagen und Auskünfte bis  
zum 17. April 2013 zugrunde.

Inhaltsverzeichnis	Seite
<b>1. Kurzfassung</b>	<b>7</b>
<b>2. Gegenstand und Umfang der Prüfung</b>	<b>8</b>
<b>2.1. Auftrag und Überblick</b>	<b>8</b>
<b>2.2. Prüfungsziel und Auftragsdurchführung</b>	<b>8</b>
<b>3. Berichtsteil</b>	<b>9</b>
<b>3.1. Allgemeines</b>	<b>9</b>
3.1.1. Allgemeines– Anmietungsarten (Vertragspartner)	9
3.1.2. Allgemeines - Immobilienpreise	10
<b>3.2. Stichproben</b>	<b>11</b>
3.2.1. Andrägassee 13/Feuerbachgasse (Stadtbibliothek)	11
3.2.2. Andritzer Reichsstrasse 38 (Bezirksamt mit erweitertem Leistungsangebot, Jugendwohlfahrtsservice der Mag. Abt. 6 - Jugendamt)	12
3.2.3. Flurgasse 1 (Hort und Krabbelstube)	13
3.2.4. Graz-Rudersdorf, Gadollaweg 50-52, Gaisbacherweg 57-59 (Kindergarten und Hort)	14
3.2.5. Hauptplatz 1-2, Herrengasse 2,4,10, Landhausgasse (Info Point)	15
3.2.6. Idlhofgasse 74 (Hort und Krabbelstube)	15
3.2.7. Maiffredygasse 11 (Bezirksamt, techn. Abteilung d. Wohnhausverwaltung)	16
3.2.8. Mariahilferplatz/Stigergasse 2 (2003 GmbH, Nachnutzung Kulturamt, Amt f. Wirtschaft und Tourismus)	16
3.2.9. Stadionplatz 2 (Verkehrseinrichtung)	17
3.2.10. Alte Poststraße 147 (Fachhochschule)	18
3.2.11. Conrad-von-Hötendorf-Str. 116 (Lager)	18
3.2.12. Herrengasse 9 (Büro für BürgerInnenbeteiligung)	18
3.2.13. Kalvarienbergstr. 82 (Kindergarten)	19
3.2.14. Kärntner Str. 415 a (Kindergarten)	20
3.2.15. Monsberggasse 5 (Künstlerwerkstätten)	20

3.2.16. Stiftingtalstr. 3 – 7 (Service-Center mit Beratungs- und Servicestellen)	21
3.2.17. Wielandgasse 56 („Reform-Haus“)	22
<b>3.3. weitere Prüfungshandlungen</b>	<b>23</b>
3.3.1. Aktenführung	23
3.3.2. Erfassung der Liegenschaften im CAFM	24
3.3.3. Erfassung im Buchhaltungssystem: SAP Holding – CAFM GBG GmbH – SAP Stadt Graz	26
<b>3.4. Gesamtmietaufwand - Anmietungen</b>	<b>30</b>
<b>3.5. Strategie zur Immobilienbewirtschaftung – A8/4</b>	<b>32</b>
<b>3.6. Schnittstelle bzw. Aufgabenabgrenzung</b>	<b>35</b>
3.6.1. GBG GmbH – A 8/4 Abteilung für Immobilien	35
3.6.2. GBG GmbH – A 8/3 Abteilung für Rechnungswesen	36
<b>3.7. Vollständigkeit des Immobilienmanagements bei der GBG GmbH</b>	<b>38</b>
<b>3.8. Sofortfolge</b>	<b>39</b>
<b>4. Empfehlungen und Schlussfolgerungen</b>	<b>41</b>
<b>5. Prüfungsmethodik</b>	<b>43</b>
5.1 Zur Prüfung herangezogene Unterlagen	43
5.2 Besprechungen	43
<b>Prüfen und Beraten für Graz</b>	<b>48</b>

## Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
BK	Buchungskreis
BSC	balanced score card
BZG	Bezirksgericht
bzw.	beziehungsweise
CAFM	computer aided facility management
CO	Controlling
d.	der/die/das
dgl.	dergleichen
d.h.	das heißt
EG	Erdgeschoß
ehem.	ehemalig
EUR	Euro
Fa	Firma
gem.	gemäß
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
GO	Geschäftsordnung
GZ	Geschäftszahl
HHQ	Haushaltsquerschnitt
HV	Hausverwaltung
i.H.v.	in Höhe von
inkl.	inklusive
Jhd.	Jahrhundert
KG	Kommanditgesellschaft
lt.	laut
m <sup>2</sup>	Quadratmeter
Mag. Abt.	Magistratsabteilung
MD	Magistratsdirektion

monatl.	monatlich
Str.	Straße
StRH	Stadtrechnungshof
techn.	technisch
u.a.	unter anderem
u.ä.	und ähnliches
USt	Umsatzsteuer
vgl.	vergleiche
VRV	Voranschlags- und Rechnungsabschlussverordnung
WGG	Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz
WKÖ	Wirtschaftskammer Österreich
zzgl.	zuzüglich

## FAZIT

**Die Prüfung zeigte Schwächen im Bereich des Immobilienmanagements. Daraufhin leitete die Geschäftsführung das Projekt Optimierung Hausverwaltung ein.**

### 1. Kurzfassung

Von der ehemaligen Liegenschaftsverwaltung wurde zu Beginn der Prüfung eine Aufstellung aller Anmietungen der Stadt Graz (Stand August 2006) übermittelt (vgl. Anhang):

Von den darin enthaltenen 83 Anmietungen lagen die Nettomietzinse von 24 Objekten, ausgehend von einer Büroflächenmiete, im Preisspiegel-Bereich „guter Nutzungswert“, d.h. 7,5 Euro/m<sup>2</sup> oder mehr. 9 Objekte lagen im Bereich „sehr guter Nutzungswert“, d.h. der Nettomietzins betrug mehr als 9,8 Euro/m<sup>2</sup>. Damit erfolgten die Anmietungen der Stadt zu marktüblichen Preisen.

Durch die Festlegung der neuen Bearbeitung und Zuständigkeiten im Bereich der Immobilien im Haus Graz, wurden bezüglich der Immobilienstrategie Parallelstrukturen aufgelöst und zentrale Aufgabengebiete geschaffen.

Diese Umstellung war im Wesentlichen den Anforderungen entsprechend durchgeführt worden, jedoch waren im Bereich der geforderten CAFM-Datenbank (CAFM: computer aided facility management) noch nicht alle Anforderungen erfüllt.

Die bisher vorliegenden Daten zum Gesamtmietaufwand enthielten teilweise Betriebs- und Heizkosten, wenn dieser mit der gleichen Vorschreibung erfasst wurden. Somit war die Einzelposition Miete nicht eindeutig aus den vorliegenden Buchungen, ohne Analyse jeder Einzelbuchung, abzuleiten. Eine genauere Erhebung der Mietausgaben, sowie der Betriebs- und Heizkosten wäre nur nach getrennter Verbuchung dieser Vorschreibungen möglich.

## 2. Gegenstand und Umfang der Prüfung

### 2.1. Auftrag und Überblick

Dieser Prüfung lagen zwei Prüfungsanträge gem. § 13 der Geschäftsordnung für den Stadtrechnungshof (in der Folge: GO-StRH) zu Grunde, die die Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit, Zweckmäßigkeit und Rechtmäßigkeit der Gebarung bezüglich der von der Stadt Graz gemieteten Gebäude und Wohnungen zum Inhalt hatten.

Die Prüfung wurde zunächst im Juli 2006 begonnen und erstreckte sich – mit Unterbrechungen - bis Mai 2007. Aufgrund der Karenzierung der zuständigen Prüferin wurde die Prüfung unterbrochen.

Mit „Prüfantrag über Mietausgaben für ausgelagerte Behörden, Ämter, Abteilungen lt. FPÖ-Prüfantrag vom 17.02.2011“ wurde ein weiterer Antrag auf Prüfung dieser Thematik gestellt. Dieser Antrag war ebenfalls eine Prüfung gemäß § 13 der Geschäftsordnung für den Stadtrechnungshof der Stadt Graz. Es handelte sich auch um eine Maßnahme der Gebarungskontrolle nach § 3 GO-StRH. Der Prüfungsauftrag wurde am 24. Juni 2010 erteilt.

### 2.2. Prüfungsziel und Auftragsdurchführung

Die wiederaufgenommene und erweiterte Prüfung wurde im Zeitraum Dezember 2011 bis einschließlich Februar 2013 – mit Unterbrechungen - durchgeführt. Im Bereich der edv-technischen Prüfung wurde das Prüfteam erweitert.

Der Prüfantrag betreffend Mietausgaben für ausgelagerte Behörden, Ämter, Abteilungen und dgl. sowie deren wirtschaftliche Zweckmäßigkeit wurde im Schreiben vom 17.02.2011 wie folgt begründet:

*„In unserer Stadt hat die örtliche Zersplitterung mittlerweile Tradition. Dennoch gilt es in einer Phase kollektiver Sparmaßnahmen nach alternativen Lösungen zu suchen und andere Lösungswege zu beschreiten. Im Vorfeld bedarf es aber einer genauen Übersicht über jene Ausgaben und Kosten, die der Stadt Graz an Mieten für ausgelagerte Behörden, Ämter, Abteilungen in den Jahren 2009 und 2010 entstanden sind. Zudem erscheint eine Prüfung der wirtschaftlichen Zweckmäßigkeit und Effizienz angebracht.“*

Aufgrund der zwischenzeitig erfolgten Umstrukturierung und Installation des Hauses Graz wurde der Betrachtungszeitraum neu festgelegt. Für die Gesamtbetrachtung wurden die Jahre 2009 bis 2011, für die Betrachtung der Stichproben auch das Jahr 2012 herangezogen.

## 3. Berichtsteil

### 3.1. Allgemeines

Bei den zur Überprüfung herangezogenen Liegenschaften wurde eine Unterscheidung bei den Anmietungsarten bzgl. der Vertragspartner getroffen.

Zur Betrachtung der gängigen Mietpreise wurden die von der Wirtschaftskammer Österreich (WKÖ) erhobenen Durchschnittswerte des Immobilienpreisspiegels herangezogen.

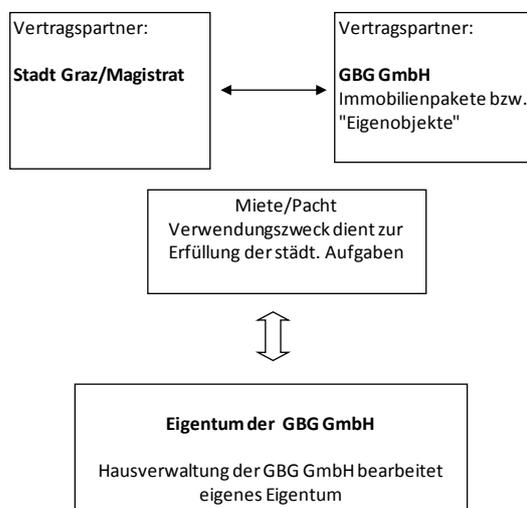
#### 3.1.1. Allgemeines– Anmietungsarten (Vertragspartner)

Im Zuge der Umstrukturierung „Haus Graz“ wurde der Bereich der Immobilienbewirtschaftung und -verwaltung für die Stadt Graz und ihrer Beteiligungen ab 2011 neu organisiert. Zuvor wurden diese Aufgaben von der städtischen Liegenschaftsverwaltung, der ehem. Abteilung für Liegenschaftsverkehr (jetzt Abteilung für Immobilien) und der Gebäude- und Baumanagement Graz GmbH (kurz: GBG GmbH) für jeweils unterschiedliche Bereiche (bebaute, unbebaute Grundstücke etc.) wahrgenommen.

Die Verwaltung aller Immobilien erfolgte seit 2011 durch die GBG GmbH.

Die verschiedenen Abteilungen der Stadt Graz waren in unterschiedlichen Gebäuden angesiedelt. Diese Gebäude standen in der Regel im Eigentum der GBG GmbH oder im Eigentum Dritter. Jedenfalls erfolgte die Verwaltung durch die GBG GmbH, wie nachfolgend dargestellt:

#### Anmietungen Stadt Graz/Magistrat von GBG GmbH

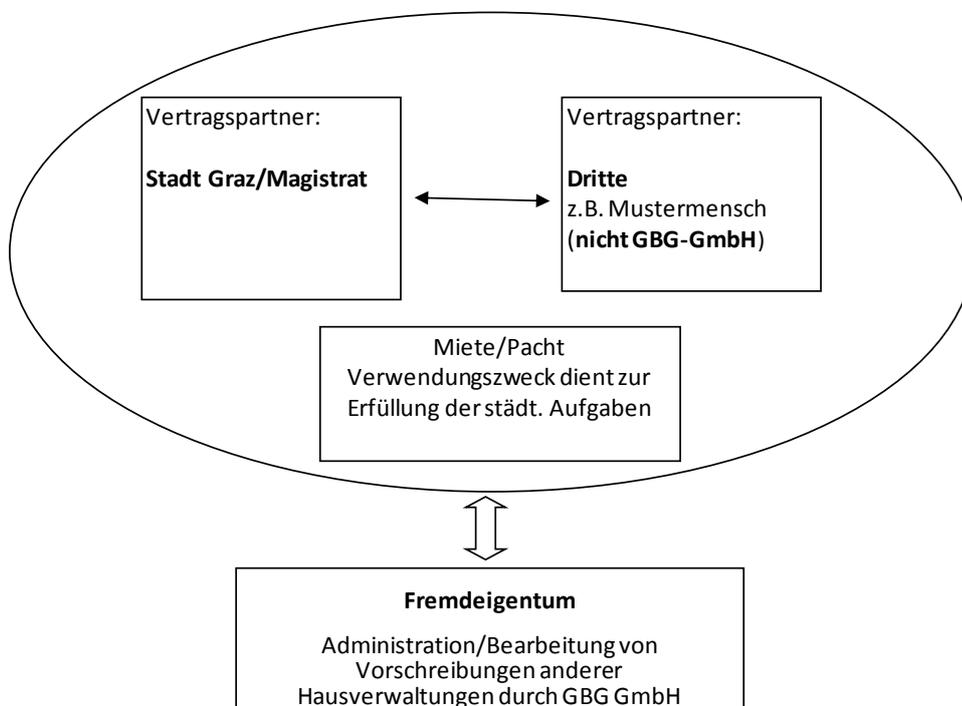


Die durch die Stadt Graz rückgemieteten Liegenschaften waren hauptsächlich im

Wege der Veräußerungen der einzelnen Immobilienpakete in das Eigentum der GBG GmbH übergegangen.

Die vorliegende Prüfung konzentrierte sich in Bezug auf die Liegenschaften auf die Mietverhältnisse, die die Stadt Graz mit Dritten eingegangen war. D.h. die Eigentümer dieser Liegenschaften waren weder die GBG GmbH noch die Stadt Graz bzw. eine ihrer anderen Beteiligungen.

#### Anmietungen Stadt Graz/Magistrat von Dritten



#### 3.1.2. Allgemeines - Immobilienpreise

Der Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder der Wirtschaftskammer Österreich (WKÖ) veröffentlichte jährlich einen Immobilienpreisspiegel, der die durch die Marktkriterien "Angebot und Nachfrage" geprägten Immobilienpreise enthielt.

Diese waren wiederum österreichweit und regional abhängig von der konjunkturellen Situation. Nachfolgend waren die Immobilienpreisentwicklung des Jahres 2006 und 2010 – 2011 dargestellt.

**Mieten in Graz - EUR/m<sup>2</sup>**

	2006	2010	2011
<b>Büroflächen - Nutzwert (NW)</b>			
einfacher NW	5,8	6,2	6,0
guter NW	7,5	8,0	8,8
sehr guter NW	9,8	10,6	10,9
<b>Geschäftslokale</b>			
1a - Lage	40,6 - 69,7	48,7 - 74,2	47,1 - 73,2
1b - Lage	13,8 - 17,8	14,4 - 23,5	13,2 - 22,0
Nebenlagen	7,1 - 9,3	7,4 - 10,2	7,8 - 10,4

Quelle: WKO - Immobilienpreisspiegel

Von der Liegenschaftsverwaltung wurde eine Aufstellung aller Anmietungen der Stadt Graz mit Stand August 2006 übermittelt (vgl. Anhang).

Von diesen 83 Anmietungen lagen die Nettomietzinse von 24 Objekten, ausgehend von einer Büroflächenmiete, im Preisspiegel-Bereich „guter Nutzungswert, d.h. 7,5 Euro/m<sup>2</sup> oder mehr.

Adresse	Mietfläche	Vermieter	Mietbeginn	Befristung bis	Kündigungsfrist bis	Nettomiet	Netto-BK (V/S Verm.)	Mietzweck bei Anmietung	€/m <sup>2</sup>
Andrägasse 13/Feuerbachgasse	303,67	Grazer Wechselseitige Versicherung AG	01.04.1995					Stadtbibliothek u. Bibliotheksverwaltung	
Andritzer Reichstraße 38	341,96	ÖWG	01.06.2005		31.05.2020			Elternberatung, Bezirksamt Andritz, A5-	
Flurgasse 1	430,14	Siedlungsgenossenschaft Rottemann	01.09.2003		31.08.2018			Hortu. Krabbelstube	
Gadollaweg 50-50/Gaisbacherweg 57-59	812,00	Neue Heimat Gem. Wohnungs- und Siedlungs-GmbH	01.01.2000		31.12.2009			Kinderbetreuung	
Hauptplatz 1-2, Herrengasse 2,4,10, Landhausgasse	32,00	Land Steiermark	01.01.1986					Untermiete im Rathaus - Euro Info Point/Bürger-	
Idlhofgasse 74	271,70	Jugendherbergsring Steiermark	01.02.1996		31.01.2016			x Hortu. Krabbelstube	
Mailfredygasse 11	212,85	Ärztekammer für Steiermark	01.12.1995					Bezirksamt Leonhard u. A 21-techn. Abt. HV	
Mariahilferplatz 2/Stigergasse 2	1.400,00	Leitner Dr. Wolfgang	01.12.2001		30.11.2021			2003 Kulturhauptst-Nachr. Kultaramt, A15,	
Stadionplatz 2	2,00	Granit Hoch- und Industriebau Gesellschaft m.b.H	01.01.2000		31.12.2020			x Verkehrseinrichtung A 10/1	

9 Objekte lagen im Bereich „sehr guter Nutzungswert“, d.h. der Nettomietzins betrug mehr als 9,8 €/m<sup>2</sup>. Diese 9 Mietverträge wurden vom Stadtrechnungshof einer Prüfung unterzogen.

## 3.2. Stichproben

### 3.2.1. Andrägasse 13/Feuerbachgasse (Stadtbibliothek)

Mit Mietvertrag vom Mai/Juni 1995 vermietete die Grazer Wechselseitige Versicherung Aktiengesellschaft Räumlichkeiten in der Feuerbachgasse/Andrägasse 13 mit einer Nutzfläche im Gesamtausmaß von 303,67 m<sup>2</sup>. Diese Mietfläche wurde im Juli 2004 um 32,62 m<sup>2</sup> mittels Nachtrag auf 336,29 m<sup>2</sup> erweitert.

In den Räumen waren die Stadtbibliothek sowie die Bibliotheksverwaltung untergebracht.

Die Stadt zahlte im Jahr 2006 für diese 336,29 m<sup>2</sup> [REDACTED] Euro an Miete, was

einen m<sup>2</sup>-Preis von [REDACTED] Euro ergab.

Dieser Mietpreis ergab sich daraus, dass im sogenannten „Zanklhof“ die Raumhöhe von fast 6 m optimal als Bibliothek genutzt werden konnte.

Aufgrund der vereinbarten Wertsicherung erhöhte sich der Mietzins, sodass im Juni 2010 für diese Mietfläche [REDACTED] Euro netto zu bezahlen waren. Die zuletzt erfolgte Vorschreibung aufgrund der schlagend gewordenen Wertsicherung sah ab August 2012 einen Mietzins i. H. v. [REDACTED] Euro vor.

Im Laufe der Jahre erfolgten weitere Anmietungen für die Stadtbibliothek. Die Anmietungen waren nachfolgend den Erläuterungen tabellarisch dargestellt:

Zu beachten ist, dass die angemieteten Kellerräumlichkeiten mit einer Gesamtfläche von 379 m<sup>2</sup> zur Hälfte von der A16 – Kulturamt als Kunstdepot genutzt wurde und die andere Hälfte dem A2 BürgerInnenamt für das Fahrraddepot der Fundstelle zur Verfügung stand. Diese Flächen dienten nicht dem Bibliotheksbetrieb, wurden hier jedoch zur Darstellung der Gesamtanmietungen in diesem Gebäude angeführt.

Für diese Anmietung konnte kein unterzeichneter Mietvertrag vorgelegt werden. Es bestanden ein entsprechender Stadtsenatsbeschluss und eine Erstvorschreibung gültig ab 1.1.2001. Die weiteren Vorschreibungen dazu wurden laufend beglichen. Durch diese schlüssigen Handlungen war von einer Willenseinigung zwischen den beiden Vertragsparteien auszugehen.

#### Mietverträge - Andrägasse 13 / Feuerbachgasse 16

lfd.Nr.	Art	Top Nr. lt. VS	Nutzung/Verwendung	Mietbeginn	Fläche - m <sup>2</sup>	Mietzinserst- vorschreibung	Anpassung Wertsicherung	Monatl. Mietzins EUR netto/2012
1	Mietvertrag Nachtrag MV	21	öffentl. Bibliothek, Verwaltung u. Leitung d. Bibliothek	01.04.1995 01.07.2004	303,67 32,62	[REDACTED]		
					336,29		ab 08/2011	[REDACTED]
2	Mietvertrag	172	öffentl. Bibliothek	01.06.2001	290,78	[REDACTED]	ab 11/2012	[REDACTED]
3	Mietvertrag	190	Kunstdepot/A16 (50 %) * Fundamt-Depot Fahrräder/A2 (50%) *	01.01.2002	379,00	[REDACTED]	ab 11/2012	[REDACTED]
4	Mietvertrag	11	Postservice/Buchversand	01.07.2006	115,00	[REDACTED]	ab 08/2011	[REDACTED]
5	Mietvertrag	201	Buchbinderei	01.09.2010	97,04	[REDACTED]	ab 11/2012	[REDACTED]
6	Mietvertrag	210	Büro/Manipulationsraum	01.04.2012	40,00	[REDACTED]	ab 04/2012	[REDACTED]
					1.258,11			0,00

\* Nutzung zu 50 % für das Kunstdepot A16; andere 50 % Nutzung von Fundamt f. Depot Fahrräder

### 3.2.2. Andritzer Reichsstrasse 38 (Bezirksamt mit erweitertem Leistungsangebot, Jugendwohlfahrtsservice der Mag. Abt. 6 - Jugendamt)

Mit Mietvertrag vom 19. Dezember 2002 wurden von der ÖWGES Gemeinnützige

Wohnbaugesellschaft m.b.H. Räumlichkeiten mit einer Gesamtnutzungsfläche von 341,96 m<sup>2</sup> angemietet.

Der Mietgegenstand wurde entsprechend den mit der Mieterin besprochenen Plänen für den Betrieb von Beratungs- und Servicestellen der Stadt Graz für ein zeitgemäßes Servicezentrum hergestellt. Rahmenvoraussetzungen für die Standortwahl waren sowohl die Fußläufigkeit vom Andritzer Hauptplatz, die Bezirkszentrumsnähe als auch die Anbindung an den öffentlichen Verkehr sowie die Verfügbarkeit von entsprechenden Parkplätzen vor Ort und eine den Anforderungen entsprechende Raumkapazität.

Das im Eigentum der Stadt stehende Grundstück wurde mit Baurechtsvertrag aus dem Jahre 2002 für die Dauer von 35 Jahren an die ÖWGES übertragen. Die Stadt mietete Teile des darauf errichteten Hauses an und verzichtete ihrerseits auf eine Kündigung des Mietvertrages für die Dauer von 15 Jahren. Der Entgeltfestsetzung lag eine Refinanzierung der von der Vermieterin zur Finanzierung des gegenständlichen Mietobjektes eingesetzten Eigenmittel auf die Dauer von 15 Jahren zugrunde, wobei nach Ablauf der 15 Jahre lediglich die Betriebskosten und die Instandhaltungskosten zu tragen waren.

Der monatliche Nettomietzins für die ersten 15 Jahre betrug ab Juni 2005 [REDACTED] Euro, woraus ein m<sup>2</sup> Preis von [REDACTED] Euro resultierte. Bei Änderungen des Zinssatzes für das von der Vermieterin eingesetzte Eigenkapital wie auch Änderungen des Baurechtszinses würde dies eine Änderung des Mietentgeltes (§ 14 WGG) bedingen.

Die im Mietvertrag aufgeschlüsselten Betriebskosten wurden vom Stadtrechnungshof überprüft. Diese entsprachen den Regelungen des Wohnungsgemeinnützigkeitengesetzes (WGG).

Die Vorschriften blieben bzgl. der Höhe bis 2012 nahezu unverändert. Die Vorschrift ab September 2012 sah nach wie vor einen Nettomietzins i. H. v. [REDACTED] Euro vor. Lediglich die Betriebskosten änderten sich jährlich.

Der Quadratmeterpreis i. H. v. [REDACTED] Euro lag nach über dem Niveau des Immobilienpreisspiegels aus dem Jahr 2011 für Büroflächen mit einem sehr guten Nutzwert. Da es sich hier um eine Vorschrift gem. WGG handelte, die speziellen Regelungen unterliegt, konnte bei dieser Betrachtung nur der Richtwert laut MRG und nicht der marktübliche Preis herangezogen werden.

### **3.2.3. Flurgasse 1 (Hort und Krabbelstube)**

Mit Mietvertrag vom 29.11.2001 wurden von der Siedlungsgenossenschaft Rottenmann Räumlichkeiten mit einer Nutzungsfläche von 430,14 m<sup>2</sup>, ein überdachter befestigter Zugang im Ausmaß von 78,64 m<sup>2</sup>, eine umzäunte

Gartenfläche von 921,82 m<sup>2</sup> sowie eine Raum für Lüftungstechnik und ein vom Freien zugänglicher Abstellraum für den Betrieb einer Krabbelstube bzw. Kinderhort angemietet.

Der Entgeltfestsetzung lag eine Refinanzierung der von der Vermieterin zur Finanzierung des gegenständlichen Mietobjektes eingesetzten Eigenmittel auf die Dauer von 15 Jahren zugrunde, wobei nach Ablauf der 15 Jahre lediglich die Betriebskosten und die Instandhaltungskosten zu tragen waren.

Der monatliche Nettomietzins zu Vorschreibungs- bzw. Mietbeginn (September 2003) betrug [REDACTED] Euro, woraus ein m<sup>2</sup> Preis von [REDACTED] Euro resultierte.

Die im Mietvertrag aufgeschlüsselten Betriebskosten wurden vom Stadtrechnungshof überprüft und entsprachen den Regelungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG).

Aufgrund der erfolgten Endabrechnung des Baues und Zinssenkungen kam es zu geringfügigen Schwankungen bei der Nettomietzinsvorschreibung. Die Vorschreibung ab Oktober 2012 belief sich auf [REDACTED] Euro.

#### **3.2.4. Graz-Rudersdorf, Gadollaweg 50-52, Gaisbacherweg 57-59 (Kindergarten und Hort)**

Mit Mietvertrag aus dem Jahre 1999 wurden von der „Neue Heimat“ Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft Räumlichkeiten für den Betrieb eines Kindergartens und Kinderhortes mit einer Nutzfläche von rd. 812 m<sup>2</sup>, mit einer Zubehörfäche von rd. 58 m<sup>2</sup> sowie einer Freifläche von rd. 2.050 m<sup>2</sup> angemietet.

Der Entgeltfestsetzung lag eine Refinanzierung der von der Vermieterin zur Finanzierung des gegenständlichen Mietobjektes eingesetzten Eigenmittel auf die Dauer von 15 Jahren zugrunde. Der Vertrag enthielt einen Passus, wonach der Mietgegenstand nach 10 Jahren gekauft werden konnte. Ab dem Zeitpunkt des Kaufs waren lediglich die Betriebskosten und die Instandhaltungskosten zu tragen.

Der monatliche Nettomietzins für die ersten 10 Jahre betrug [REDACTED] Euro, woraus ein m<sup>2</sup> Preis von [REDACTED] Euro resultierte. Die Änderungen des Zinssatzes für das von der Vermieterin eingesetzte Eigenkapital, wie auch Änderungen des Baurechtszinses, bedingten eine Änderung des Mietentgeltes (§ 14 WGG).

Die im Mietvertrag aufgeschlüsselten Betriebskosten wurden vom Stadtrechnungshof überprüft und entsprachen den Regelungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG). Der Stadtrechnungshof merkte an, dass lt. WGG eine Rücklage seitens der gemeinnützigen Bauvereinigung verrechnet werden könne, jedoch eine solche nicht verrechnet werden müsse.

Der Nettomietzins betrug ab Juli 2009 [REDACTED] Euro und reduzierte sich ab 2010 auf die Bewirtschaftungskosten, die jährlich nach Verbrauch abgerechnet wurden. Mit Ankauf der Räumlichkeiten ging das Eigentum ab 1.1.2010 auf die Stadt Graz über.

### 3.2.5. Hauptplatz 1-2, Herrengasse 2,4,10, Landhausgasse (Info Point)

Mit Nutzungsvereinbarung vom 15.9.1986 überlies das Land Steiermark der Stadt Graz einen Geschäftsraum im Ausmaß von 32 m<sup>2</sup> mit 2 Auslagenfenstern in der Landhausgasse. Das Land hatte der von der Fa. Viktor-Bergmann KG die im Hause Herrengasse 10 gelegenen Geschäftsräumlichkeiten gepachtet, wobei die Fa. Viktor Bergmann KG diese Räumlichkeiten wiederum seit Ende des 19 Jhd. von der Stadt Graz gepachtet hatte.

Für die Vermietung an die Rechtsnachfolger der Viktor Bergmann KG von der Stadt Graz wurde mit Beschluss des BZG per 1.1.2001 ein angemessener wertgesicherter Mietzins in Höhe von [REDACTED] Euro für insgesamt 273,9 m<sup>2</sup> festgelegt. Das ergab (mit Datum 1.1.2015) einen m<sup>2</sup>-Preis i. H. v. [REDACTED] Euro, die der Stadt Graz zu bezahlen waren. Dieser vom Gericht festgesetzte Mietzins durfte erst nach Ablauf von 15 Jahren in voller Höhe wertgesichert vorgeschrieben werden (<sup>1</sup>/<sub>15</sub> Anhebung).

Die Höhe des Mietpreises für die Untervermietung der Rechtsnachfolger der Viktor Bergmann KG an das Land Steiermark lag dem Stadtrechnungshof nicht vor.

Die Stadt zahlte (2008) für die beim Land Steiermark angemieteten 32 m<sup>2</sup> eine Miete von [REDACTED] Euro, dies entsprach einem m<sup>2</sup>-Preis i. H. v. [REDACTED] Euro. Somit zahlte die Stadt Graz ungefähr 35,00 Euro pro Monat mehr als sie aus dem Mietvertrag mit den Rechtsnachfolger der Viktor Bergmann KG erhielt.

Mit Schreiben vom 27.10.2008 kündigt die Stadt Graz diese Nutzungsvereinbarung auf. Im Jahr 2009 kam zu keinen weiteren Zahlungen. Ein genaues Enddatum oder ein Übergabeprotokoll der Rückgabe konnte dem eingesehenen Akt (Fabasoft am 27.12.2012) nicht entnommen werden.

### 3.2.6. Idlhofgasse 74 (Hort und Krabbelstube)

Mit Mietvertrag vom 23.09.1996 wurden vom Jugendherbergsring Steiermark Räumlichkeiten mit einer Nutzungsfläche von 271,70 m<sup>2</sup> sowie einer Grünfläche von 1.100 m<sup>2</sup> für den Betrieb einer Krabbelstube bzw. Kinderhort angemietet.

Vom Vermieter wurden Adaptierungsarbeiten durchgeführt, die sich bei der Bemessung des Mietpreises werterhöhend auswirkten.

Das monatliche Pauschalmietentgelt (Miete inklusive Betriebskosten) betrug 2006 [REDACTED] Euro, woraus ein m<sup>2</sup> Preis von [REDACTED] Euro resultierte.

Aufgrund von Indexanpassungen stieg der monatliche Mietzins bis November 2012 auf [REDACTED] Euro an. Ab 2011 erfolgte die Verwaltung dieser Anmietung in der GBG HV (Umstrukturierung im Zuge von „Haus Graz“).

### **3.2.7. Maiffredygasse 11 (Bezirksamt, techn. Abteilung d. Wohnhausverwaltung)**

Mit Mietvertrag vom 06.11.1995 vermietete die Ärztekammer für Steiermark Räumlichkeiten in der Maiffredygasse 11 im Gesamtausmaß von 212,85 m<sup>2</sup>.

Die Räume wurden vom Bezirksamt Leonhard sowie von der technischen Abteilung der Mag.Abt. 21 – Amt für Wohnungsangelegenheiten benützt. Die Vermieterin übernahm vor Übergabe des Mietgegenstandes die Adaptierung der Räume im Einvernehmen mit und nach den Wünschen der Mieterin.

Die Stadt zahlte 2006 für diese 212,85 m<sup>2</sup> [REDACTED] Euro an Miete, was einen m<sup>2</sup>-Preis von [REDACTED] Euro ergab.

Dieser Mietzins war indexiert und erhöhte sich 2008 auf [REDACTED] Euro. Durch den Bezug des Servicecenters Stiftingtalstr. 3 -7 wurde nicht mehr die gesamte Mietfläche benötigt. Nach einer Teilkündigung wurden ab dem 1. April 2008 nur mehr 143,05 m<sup>2</sup> für die technische Abteilung der Wohnhausverwaltung angemietet. Diese Flächenreduktion führte auch zu einer Reduktion des Mietzinses auf [REDACTED] Euro. Dieses Mietverhältnis wurde schließlich zum 30. September 2011 aufgelöst, da alle Dienststellen der Abteilung für Wohnungswesen bei einer Liegenschaft zusammengefasst wurden.

### **3.2.8. Mariahilferplatz/Stigergasse 2 (2003 GmbH, Nachnutzung Kulturamt, Amt f. Wirtschaft und Tourismus)**

Mit Mietvertrag vom 22.10.1999 vermietete eine Privatperson, vertreten durch die „IS Immobilien-Service GmbH, Linz“ das Haus Mariahilferplatz/Stigergasse 2 im Gesamtausmaß von 1.400 m<sup>2</sup>.

Die Räume wurden ursprünglich für die 2003 GmbH angemietet und wurden danach vom Kulturamt und vom Amt für Wirtschaft und Tourismus genutzt. Die Vermieterin übernahm vor Übergabe des Mietgegenstandes die Adaptierung der Räume im Einvernehmen mit und nach den Wünschen der Mieterin.

Die Stadt verzichtete für die Dauer von 20 Jahren auf ihr Kündigungsrecht. Das Mietverhältnis wurde auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.

Die Stadt zahlte für diese 1.400 m<sup>2</sup> im Jahr 2006 [REDACTED] Euro an Miete, was einen m<sup>2</sup>-Preis von [REDACTED] Euro ergab.

Aufgrund der im Mietvertrag vereinbarten Wertsicherung ergab sich ab dem Jahr 2012 ein Nettomietzins i. H. v. [REDACTED] Euro. Die Wertsicherung sah zumindest

eine jährliche Steigerung von 0,5% bei gleichbleibenden Bezugswerten vor. Bei Veränderung der Bezugswerte (Indexzahl) wäre diese Wertsteigerung zzgl. 0,5 % heranzuziehen.

Der ursprüngliche Anmietungs Zweck für dieses Gebäude war der Betrieb der Geschäftsstelle und der Büros für die Ausrichtung des Kulturhauptstadtjahres 2003. Dieser Zweck wurde bis April 2004 erfüllt und bedingte nicht die Notwendigkeit eines Kündigungsverzichtes von 20 Jahren. Weiters wurde eine Wertsicherung mit einer Steigerung von mindestens 0,5% vereinbart, die einen stetigen Anstieg der Miete bewirkte. Nunmehr steht die Immobilienbewirtschaftung des Hauses Graz vor der Herausforderung, dieses Gebäude entsprechend zu nutzen.

#### Der Stadtrechnungshof empfahl

- bei Anmietungen hin künftig Kündigungsverzichte nur dann zuzustimmen, wenn die sonstigen angebotenen Konditionen eine solche langfristige Bindung rechtfertigen.

#### 3.2.9. Stadionplatz 2 (Verkehrseinrichtung)

Mit Nutzungsvertrag vom 5.7.2000 wurde von der GRANIT Hoch- und Industriebau GmbH der Stadt Graz das Recht eingeräumt auf einer Fläche von 2 m<sup>2</sup> im Keller der Fa. Granit einen Umsetzerstützpunkt zur Aufnahme einer Verkehrsrechner-Unterzentrale zu errichten. Dieser Umsetzerstützpunkt umfasste die Verkehrsrechner-Unterzentrale und den Anschluss von Kupfersteuerleitungen an das LWL – System der Holding Graz (vorm. Grazer Stadtwerke AG), welches ebenfalls im Keller der Firma Granit untergebracht war. Außerdem wurden Steuerleitungen und Stromleitungen durch den Keller der Fa. Granit geführt. Das Nutzungsentgelt betrug jährlich ■■■ Euro zuzüglich Ust (und wertgesichert), woraus im Zeitpunkt der Prüfung durch den Stadtrechnungshof im Jahr 2006 eine monatliche Zahlung von ■■■ Euro für 2m<sup>2</sup> resultierte und einen m<sup>2</sup>-Mietzins von ■■■ Euro ergab.

Bedingt durch die Notwendigkeit dieser 2 m<sup>2</sup> für die Errichtung des Umsetzerstützpunktes und die Inanspruchnahme von anderen Teilen des Kellers für die Führung von Stromleitungen und Steuerleitungen, erschien der Betrag gerechtfertigt.

Die Vorschreibung für das Jahr 2012 belief sich nach wie vor auf ■■■ Euro monatl. netto. Die Wertsicherung mit einem Spielraum von 5 % war bislang nicht schlagend.

Ab 2011 erfolgte die Verwaltung dieser Anmietung in der GBG GmbH HV (Umstrukturierung im Zuge von „Haus Graz“).

### 3.2.10. Alte Poststraße 147 (Fachhochschule)

Mit Mietvertrag vom 5.2.2001 wurde die Liegenschaft Alte Poststraße 147 mit einem Kündigungsverzicht von 20 Jahren angemietet. Diese Liegenschaft und das darauf adaptierte Objekt sollten für den Betrieb einer Fachhochschule sowie für Büro- und Geschäftsräumlichkeiten im EG verwendet werden. Nach Ablauf des 20 jährigen Kündigungsverzichtes sollte das Gebäude von der Mieterin käuflich erworben werden. Eine Ergänzung des Mietvertrages vom 26.3.2002 beinhaltete die Errichtung von drei Durchgangsverbindungen zum Nachbarobjekt Alte Poststraße 149 (rotes Haus) das ebenfalls für den Betrieb der Fachhochschule genutzt wurde. Die Übergabe des adaptierten Objektes erfolgte mit 31.7.2002.

Für die angemieteten 6.264,46 m<sup>2</sup> zahlte die Stadt Anfang des Jahres 2006 [REDACTED] Euro monatl. netto. Aufgrund der vereinbarten Wertsicherung hatte sich der Mietzins bis Oktober 2011 auf [REDACTED] Euro erhöht.

Ab 1.1.2012 machte die Stadt von der Möglichkeit der unechten Steuerbefreiung Gebrauch. D.h. es wurde bei der Mietvorschreibung keine Umsatzsteuer verrechnet, im Gegenzug war die Möglichkeit eines Vorsteuerabzuges nicht mehr gegeben. Daher stellte die Vermieterin die nicht abzugsfähige Vorsteuer der Mieterin in Rechnung. Diese belief sich im Jahr 2012 auf [REDACTED] Euro; hätte die Stadt nicht zur unechten Steuerbefreiung optiert, wären monatl. ungefähr [REDACTED] Euro USt angefallen. Die nicht abzugsfähige Vorsteuer war geringer als die Umsatzsteuer, daher ergab sich ein monetärer Vorteil für die Stadt Graz. Die Mietvorschreibung betrug aufgrund der vereinbarten Wertsicherung ab Oktober 2012 [REDACTED] Euro.

### 3.2.11. Conrad-von-Hötzendorf-Str. 116 (Lager)

Ab 1.7. 2005 wurde eine Lagerhalle im Ausmaß von 384 m<sup>2</sup> und Büroräumlichkeiten mit 38,5 m<sup>2</sup> und 47,6 m<sup>2</sup> angemietet. Für die Lagerhalle wurde ein Mietzins i. H. v. [REDACTED] Euro/m<sup>2</sup> und für die Büroräumlichkeiten [REDACTED] Euro/m<sup>2</sup> verrechnet. Somit ergab sich für beide Nutzungen ein Mietzins i. H. v. [REDACTED] Euro netto. Dieser Mietzins war wertgesichert. Diese Vermietung erfolgte lt. Mietvertrag ausschließlich zu Eigenzwecken der Mieterin und wurde auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. In diesen Räumlichkeiten wurden die Wahlzellen und Wahlurnen des A2 - BürgerInnenamtes gelagert. Seit die Stadt Graz für das Meldewesen zuständig war, wurden auch die Meldezettel in den Büroräumlichkeiten gelagert.

Aufgrund der vereinbarten jährlichen Wertsteigerung betrug der Mietzins für 2012 [REDACTED] Euro monatlich.

### 3.2.12. Herrengasse 9 (Büro für BürgerInnenbeteiligung)

Für das Büro für BürgerInnenbeteiligung wurden in der Herrengasse 9

Räumlichkeiten im Ausmaß von 117,35 m<sup>2</sup> angemietet. Das Mietverhältnis begann mit 1. Oktober 2008 und wurde auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Es wurde eine Wertsicherung mit jährlicher Anpassung vereinbart. Als Verwendungszweck wurde der Betrieb des Büros für BürgerInnenbeteiligung festgelegt. Der monatliche Hauptmietzins betrug zu Mietvertragsbeginn [REDACTED] Euro, was einem Quadratmeterpreis i. H. v. [REDACTED] Euro entsprach.

Dieser Quadratmeterpreis lag zwischen einem sehr guten und guten Nutzwert und war für diese Lage nachvollziehbar.

Aufgrund der vereinbarten jährlichen Wertsteigerung betrug der Mietzins für 2012 [REDACTED] Euro monatlich.

### 3.2.13. Kalvarienbergstr. 82 (Kindergarten)

Mit Mietvertrag vom 31. März 1969 nahm die Stadt Graz von der Österreichischen Jugendbewegung - Junge Generation in der ÖVP – Landesleitung Steiermark Räumlichkeiten des Jugendheimes und den Kinderspielplatz in Bestand. Ein Quadratmeterausmaß der Mietfläche und eine Wertsicherung des Mietzinses waren in gegenständlichen Mietvertrag nicht enthalten. Der vereinbarte Mietzins für die gesamte Fläche betrug [REDACTED] Euro ([REDACTED] öS). Die Bestandfläche wurde mit Nachtrag vom 14. November 1978 um einen 25 m<sup>2</sup> großen Klubraum erweitert, die übrigen Vertragsbestandteile blieben vollinhaltlich aufrecht. Mit Nachtrag vom 14. Februar 1989 wurde ein wertgesicherter Mietzins festgehalten und die Übernahme sämtlicher anfallender Betriebskosten vereinbart.

Das Gebäude wurde von der Österreichischen Jugendbewegung errichtet und stand in deren Eigentum. Die Stadt Graz war Grundstückseigentümerin und hatte dieses mit einem Vertrag vom 5. Juli 1961 an die Österreichische Jugendbewegung in Bestand gegeben.

Für das gegenständliche Mietobjekt waren in der von der GBG GmbH HV vorgelegten Anmietungsliste 130 m<sup>2</sup> als Miet- bzw. Gebäudefläche erfasst.

Im Jahr 2006 zahlte die Stadt Graz einen Mietzins i. H. v. [REDACTED] Euro monatlich. Dies entsprach einem Mietzins für die Räumlichkeiten von [REDACTED] Euro/m<sup>2</sup>.

Dieser Mietzins blieb bis zum 31.10.2009 in gleichbleibender Höhe bestehen. Die Stadt Graz übernahm das Gebäude mit 31.10.2009, somit wurde der Mietvertrag obsolet. Der Kindergartenbetrieb blieb bis zum Ende des Kindergartenjahres 2011/12 aufrecht. Danach wurde mittels Baurechtsvertrag das Grundstück an einen Baurechtsnehmer zu einem jährlichen wertgesicherten Bauzins i. H. v. [REDACTED] Euro ab dem 1. September 2012 für die Dauer von 55 Jahren übertragen.

### 3.2.14. Kärntner Str. 415 a (Kindergarten)

Mit Mietvertrag vom 29.8.1994 mietete die Stadt Graz den Kindergarten in der Kärntner Str. 415a mit einer Nutzfläche von 329,9 m<sup>2</sup> zu einem frei vereinbarten Mietzins i. H. v. [REDACTED] Euro monatl. ([REDACTED] öS) an. Das Gebäude befand sich auf einem Grundstück mit ca. 1.550 m<sup>2</sup>. Die Stadt Graz verzichtete für 20 Jahre auf ihr Kündigungsrecht und bezahlte ab dem 6. Vertragsjahr einen jährlichen Instandhaltungsbeitrag von [REDACTED] Euro ([REDACTED] öS). Der Mietzins und der Instandhaltungsbeitrag waren wertgesichert. Eine Nutzungsüberlassung bzw. Untervermietung wurde der Mieterin zur Erfüllung des Mietzweckes (Kindergarten) gewährt.

Mit Bestandsvertrag vom 22.9.1994 machte die Mieterin davon Gebrauch und vermietete das gegenständliche Objekt an einen privaten Kindergartenbetreiber unter.

Mit Nachtrag vom 3. Jänner 1995 wurde zum Hauptmietvertrag vom 29.8.1994 ein Zusatz vereinbart, der einen weiteren Zugangsweg zum Grundstück regelte.

Mit einem weiteren Nachtrag aus dem Jahr 2002 wurde der monatliche vereinbarte Mietzins des Vermieters mit der Stadt Graz zzgl. des Instandhaltungsbeitrages neu geregelt. Der Mietzins und der Instandhaltungsbetrag wurden zu diesem Zeitpunkt wertgesichert i. H. v. [REDACTED] Euro vorgeschrieben. Ab 1. September 2002 wurde der Mietzins auf [REDACTED] Euro monatlich gesenkt. Die Wertsicherung wurde ebenfalls neu geregelt und sah als Bezugsgröße nun die Indexzahl für September 2002 vor, wobei eine Erhöhung erst im Juni 2007 vorgeschrieben werden durfte. Bezüglich des Kündigungsverzichtes wurde der Vermieterin ein Kündigungsrecht zugestanden, die Mieterin verzichtete bis zum 31.8.2012 auf ihr Kündigungsrecht.

Die Indexerhöhung wurde erst im Juni 2007 schlagend, damit erhöhte sich der Mietzins auf [REDACTED] Euro. Die Berücksichtigung der nachfolgenden Wertsicherungen ergab eine Vorschreibung im November 2012 i. H. v. [REDACTED] Euro.

### 3.2.15. Monsbergergasse 5 (Künstlerwerkstätten)

Mit Mietvertrag vom 5.1.1988 und seinen Nachträgen aus dem Jahre 1992 und 2000 vermietete ein privater Mietgeber die Liegenschaft Monsbergergasse 5 im Gesamtausmaß von 1.040,12 m<sup>2</sup> zum Zwecke der Verwendung des Objektes als Ateliers und Künstlerwerkstätten.

Die Stadt verzichtete bis 2010 auf ihr Kündigungsrecht.

Die Stadt zahlte für diese 1.040,12 m<sup>2</sup> im Jahr 2005/2006 [REDACTED] Euro an Miete, was einen m<sup>2</sup>-Preis von [REDACTED] Euro ergab.

Diese Ateliers bzw. Künstlerwerkstätten wurden prekaristisch (unentgeltlich und jederzeit widerrufbare Überlassung) diversen Künstlern als Arbeitsstätte zur Verfügung gestellt; die Künstler mussten lediglich die Betriebskosten übernehmen.

Mit Stadtsenatsbeschluss vom 25.8.2006 wurde eine Änderung dieser prekaristischen Überlassung in Form eines Mietmodelles ab 1.1.2007 für die Künstler bzw. für neu hin zu kommende Kunstschaffende beschlossen. U.a. erfolgt keine unentgeltliche Überlassung des Mietgegenstandes, sondern die Künstler mussten einen Anteil an den Mietkosten übernehmen.

Ab 1.1.2007 erfolgte ein Eigentümerwechsel und der Mietzins wurde zu diesem Zeitpunkt i. H. v. [REDACTED] Euro vorgeschrieben. Im Jahr 2008 kam es aufgrund des schlechten baulichen Zustandes des Gebäudes zu einer Mietzinsreduktion. Nach Behebung der Mängel wurde wieder der volle Mietzins bezahlt.

Dieses Mietverhältnis wurde zum 31.12.2011 aufgekündigt und im Dezember 2011 ordnungsgemäß übergeben. Die letztgültige Mietzinsvorschrift belief sich gem. SAP auf [REDACTED] Euro ([REDACTED] Euro/m<sup>2</sup>).

Für die nun nicht mehr zur Verfügung stehenden Künstlerateliers wurde zum Zeitpunkt der Prüfung von der A8/4 - Abteilung für Immobilien in Zusammenarbeit mit dem A 16 – Kulturamt ein Ersatzobjekt vorbereitet.

### **3.2.16. Stiftingtalstr. 3 – 7 (Service-Center mit Beratungs- und Servicestellen)**

Mit Mietvertrag vom 22. Juli bzw. 18. August 2003 nahm die Stadt Graz Flächen im Ausmaß von 361 m<sup>2</sup> (lt. Bauplan) in Bestand. Der Mietzins betrug [REDACTED] Euro/m<sup>2</sup> und war wertgesichert. Die Wertsicherung sah eine laufende Anpassung des Mietzinses vor. Die Mieterin gab einen Kündigungsverzicht bis zum 31.12.2013 ab. Der Verwendungszweck war der Betrieb einer Dienststelle der Stadt Graz. In diesen Räumlichkeiten waren u.a. ein Service-Center, das die erweiterten Aufgaben der früheren Bezirksämter (Geidorf, Mariatrost, St. Leonhard, Ries) wahrnahm, und eine Beratungsstelle des Jugendamtes untergebracht. Mit Übernahmeprotokoll vom 6.11.2003 begann das Mietverhältnis über eine Gesamtfläche von 368,88 m<sup>2</sup> zu laufen.

Es wurde im Mietvertrag die Möglichkeit der Untervermietung eingeräumt. Die Stadt Graz machte davon Gebrauch und vermietete einen Büroraum in der Zeit von 1.7.2006 bis 31.12.2007 unter. Dieser Raum wurde nach Auflösung des Bezirksamtes in der Maiffredygasse 11 und der dortigen Teilkündigung für die Agenden des Bezirksamtes Leonhard genutzt.

Im Monat Jänner 2006 wurden [REDACTED] Euro lt. laufender Wertsicherung fällig.

Dies entsprach einem Quadratmeterpreis i. H. v. ■■■ Euro. Im Juli 2010 erhöhte sich der Betrag auf ■■■ Euro (■■■ Euro/m<sup>2</sup>) und im Jänner 2011 auf ■■■ Euro (■■■ Euro/m<sup>2</sup>). Diese Werte lagen durchschnittlich um 6,4 % über den Werten des Immobilienpreisspiegels für Büroflächen mit sehr gutem Nutzungswert. Aufgrund der zentralen Bezirkslage und der guten Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln konnte der Mietzins vom Stadtrechnungshof nachvollzogen werden; weiters war zu beachten, dass bei der Ausstattung auf die Wünsche der Mieterin Rücksicht genommen wurde.

### 3.2.17. Wielandgasse 56 („Reform-Haus“)

Die Stadt Graz mietete seit 1. Jänner 1962 Räumlichkeiten in der Wielandgasse 56 an. Diese lagen im 1. OG mit einem Ausmaß von 166,7 m<sup>2</sup> (5 Räume samt Nebenräumen), im 2. OG mit einem Ausmaß von 141,1 m<sup>2</sup> (4 Räume samt Nebenräumen) und einem Kellerraum im Ausmaß von 74 m<sup>2</sup>. Für diese Gesamtfläche von 381,8 m<sup>2</sup> wurde im Jahr 1962 ein Mietzins i. H. v. ■■■ Euro monatl. (■■■ öS) wertgesichert vereinbart. Das Mietverhältnis wurde auf die Dauer von 10 Jahren abgeschlossen. Ein neuer bzw. weiterer Mietvertrag konnte nicht vorgelegt werden. Somit war davon auszugehen, dass dieses Mietverhältnis konkludent auf unbestimmte Zeit verlängert wurde.

Diese Räumlichkeiten wurden seit mehr als 10 Jahren von der Magistratsdirektion für die Dienststelle MD-Reform genutzt.

Im Jahr 2006 wurde ein monatlicher Hauptmietzins i. H. v. ■■■ Euro netto vorgeschrieben. Das entsprach einem Mietzins i. H. v. ■■■ Euro/m<sup>2</sup>.

Aufgrund der zuletzt schlagend gewordenen Wertsicherung ergab sich ab September 2012 ein Mietzins i. H. v. ■■■ Euro (■■■ Euro/m<sup>2</sup>).

### 3.3. weitere Prüfungshandlungen

#### 3.3.1. Aktenführung

Es wurde in die Akten der ausgewählten Liegenschaften Einsicht genommen. Diese Akten lagen teilweise in Papierform und teilweise elektronisch vor. Der Präsidialerlass zur elektronischen Eingangs- und Aktenverwaltung (EAV) aus dem Jahr 2007 kam für die Zeit der Bearbeitung der Akten bei der Stadt Graz zur Anwendung (d.h. bis Ende 2010). Dieser sah vor, dass die papiergebundene Aktenverwaltung durch die elektronische Aktenverwaltung ab dem 1.1.2009 zwingend abgelöst wurde.

Die Aktenübergabe erfolgte mit 1.1.2011 an die GBG GmbH, für die dieser Präsidialerlass keine Anwendung fand. D.h. die GBG GmbH selbst hatte für eine entsprechende Akten-/Unterlagenverwaltung zu sorgen. Diese wurden von der GBG GmbH in der bei der Stadt Graz gewohnten Weise fortgeführt.

Dem Stadtrechnungshof wurden bis zum 31.12.2008 nicht alle Akten in Papierform vorgelegt, da die damalige Abteilung für Liegenschaftsverwaltung schon früher freiwillig auf die elektronische Aktenverwaltung umgestellt hatte. Die Vollständigkeit der elektronischen Aktenverwaltung konnte nur gegeben sein, wenn eine lückenlose Erfassung der einzelnen Schriftstücke und Belege erfolgte. Der Stadtrechnungshof führte jedoch keine Vollprüfung in diesem Bereich durch. Die Einschau in die Bezug habenden Buchungen zu den Liegenschaften hatte ergeben, dass nicht immer eine lückenlose Erfassung in der Aktenverwaltung erfolgt war.

Zu den einzelnen Mietobjekten konnten dem Stadtrechnungshof nicht alle gültigen Mietverträge vorgelegt werden. Weiters war keine schriftliche Darstellung des Mietverhältnisses (z.B. Aktenvermerk od. ähn.) vorrätig, was auf konkludentes Handeln schließen ließ. Dies führte zu einer Schmälerung der Rechtssicherheit beider Vertragsparteien.

#### Der Stadtrechnungshof empfahl,

- auf eine geeignete Akten-/Unterlagenverwaltung und insbesondere deren Vollständigkeit größtmögliche Sorgfalt zu legen.

#### Stellungnahme der GBG GmbH vom 24.5.2013:

Nachdem vor dem 1.1.2011 verschiedene Abteilungen mit der Verwaltung der unbebauten und bebauten Grundstücke sowie Objekte befasst waren, war die Aktenführung auch differenziert. Ab dem 1.1.2011 wurden die gesamten Liegenschaftsakten, auch die unbebauten Grundstücke, im

Fabasoft erfasst und werden sukzessive in die CAFM-Datenbank eingepflegt. Die teilweise „historischen“ Verträge mit kostenrelevanten Vorschriften werden bis zum 30.04.2014 eingepflegt und die verbleibenden nicht kostenrelevanten - zB Dienstbarkeiten und Servitute - werden sodann nachgeführt. Sollten sich im Zuge der Aufarbeitungen die Notwendigkeiten in der Vertragserfassung zur Verschriftlichung ergeben, werden diese -wie vom STRH vorgeschlagen -schriftlich abzufassen sein.

### **3.3.2. Erfassung der Liegenschaften im CAFM**

Im Zuge der Umstrukturierung „Haus Graz“ und der gesellschaftsrechtlichen Neuausrichtung der GBG GmbH wurde die Erbringung von „Facility Services“ (Hausverwaltung) inklusive CAFM-Leistungen (Computer Aided Facility Management) ins Aufgabengebiet der GBG GmbH übertragen.

Die Auswahl des Programms und das Vergabeverfahren waren nicht Gegenstand dieser Prüfung. Die GBG GmbH hatte sich für eine webbasierende Anwendung (s´motive) entschieden. Die Stammdaten bzw. Basisinformationen zu den einzelnen Liegenschaften waren in diesem CAFM-Programm zu erfassen. Damit sollte auch die vom Stadtrechnungshof schon lange empfohlene zentrale Liegenschafts-Datenbank eingerichtet werden. Das CAFM-Programm war seit Anfang 2010 im Produktivbetrieb. Bei Einsicht in einzelne Stammdaten stellte der Stadtrechnungshof fest, dass nach wie vor keine vollständige Erfassung der Basisinformationen zu den einzelnen Liegenschaften erfolgt war und auch beispielsweise die entsprechenden Verträge und Pläne nicht bei allen Liegenschaften in dieser zentralen Datenerfassung abrufbar waren. Diese Unvollständigkeit bedingte auch eine Einschränkung bei den möglichen zu erstellenden Auswertungen. Weiters erfolgte keine Zuordnung von verantwortlichen Hausverwaltern und Technikern zu einzelnen Liegenschaften.

Die Geschäftsführung gab im Rahmen der Prüfung bekannt, dass nun jedem Objekt ein Techniker mit Vertreter sowie ein kaufmännischer Ansprechpartner mit Vertreter zugeteilt würden.

Die Verzögerungen bei der Eingabe der Daten waren durch mangelnde Personalkapazitäten, Personalausfälle und nicht konsequent eingehaltene Aufgabenzuordnungen bedingt. Diese Aufgabenzuordnungen wurden zwar in den Ergebnisprotokollen der Besprechungen zwischen GBG GmbH und A 8/4 niedergeschrieben, aber nicht konsequent ausgeführt. Weiters musste das CAFM-Programm erst an die Anforderungen, die sich aus der Vernetzung mit der Buchhaltung der Holding und der Stadt Graz ergaben, angepasst werden. Im Zuge der Arbeiten mit dem Programm wurden auch im Bereich der Auswertungen (Mietvertragsdaten) und Terminverwaltung (Befristungen, Wertsicherungen, u.ä.) fehlende Anwendungsmöglichkeiten offensichtlich, die ebenfalls eine

entsprechende Anpassung des Programmes erforderten.

Im Zuge der Schlussbesprechung wurde von der Geschäftsführung der GBG GmbH darauf hingewiesen, dass die vollständige Erfassung der Daten und eine umfangreiche Verwendung dieser erst bis zum Jahr 2016 sicherzustellen sei. Dazu wurde auf Ersuchen des Stadtrechnungshofes die Kopie einer Information an den Aufsichtsrat vorgelegt, die zu einer Entscheidung am 18.3.2011 geführt haben soll. Allerdings wurde kein unterzeichnetes Protokoll zu dieser Sitzung vorgelegt und auch kein Schriftstück das die Kenntnisnahme durch den Aufsichtsratsvorsitzenden bestätigt hätte. Weiters wurden Unterlagen zu einer Besprechung beim zuständigen Stadtrat (Eigentümerversorger) vorgelegt. Aus diesen Unterlagen waren weder ein Datum der Besprechung ersichtlich, noch ob weitere Teilnehmer anwesend waren und ob bzw. zu welcher Entscheidungsfindung es gekommen war.

#### **Der Stadtrechnungshof empfahl,**

- zur Sicherstellung einer umfassenden korrekten Datenerfassung, temporär geeignete Personalressourcen anzumieten, um die zentrale Datenbank an die an sie gerichteten Anforderungen anzupassen.
- zu den Aufsichtsratssitzungen eine entsprechende Protokollführung bzw. zu Besprechungen einen Aktenvermerk anzulegen.

#### **Stellungnahme der GBG GmbH vom 24.5.2013:**

Die Auswahl der CAFMS erfolgte von der dafür eingerichteten Kommission (Vertreter der Stadt Graz, GBG und externen Berater) im Herbst 2010 und die Installation der Basissoftware wurde am 15.10.2010 durchgeführt. Die bis 2011 geführte Immobiliendatenbank in Excel wurde mit Produktivstellung des CAFMS mit 01.01.2011 abgelöst.

Die „Stammdaten“ einer Liegenschaft wurden in der Rechnungswerkstatt gemeinsam mit der Stadt Graz folgend definiert: KG, EZ, GStkNr, Mietvertrag alphanummerisch, Flächenaufteilung über die Flächenverrechnung auf Kostenstellen der Stadt Graz, Kreditoren, Debitoren, Sachkonten, Kostenstellen der Stadt Graz und entsprechende Vorsteuerabzugsschlüssel, Objektkostenstelle, Grundstücksgröße, Eigentümer, Adresse, Grundbuch. In weiterer Folge wurden auch die Widmungen und Bebauungsdichten min./max. für Grundstücke in der Stadt Graz von der GBG erhoben und eingegeben.

Diese Daten sind Grundlage für die Wahrnehmung der kaufmännischen

Hausverwaltung im Bereich der Fremdbuchhaltung und die Basisdaten für die Immobiliendatenbanknutzung der A 8/4 und wurden aus diesem Grund priorisiert.

Verträge und Pläne sind Teil jener Datenerhebung, die mit bis Ende 2016 terminisiert sind.

Die Aufgabenzuordnungen in der Abarbeitung laut Ergebnisprotokoll wurden seitens der GBG eingehalten.

Auftretende Netzwerkprobleme am Altstandort Kaiserfeldgasse 19 haben sich wesentlich auf die Abarbeitungszeiten der Einzelbelege ausgewirkt - der diesbezügliche Zeitaufwand hat variiert, was in der Aufgabenbewältigung in der weiteren Folge zu Engpässen geführt hat - bzw. sind Schlüsselkräfte ausgefallen.

Die GBG zeichnet sich dafür verantwortlich eine CAFMS-Datenbank derart zu betreiben, dass diese Datenbank einerseits alle für die GBG notwendigen Funktionen und Daten vorhält und andererseits Datenbankfunktionalitäten und die in der Rechnungswerkstatt gemeinsam mit der Stadt Graz definierten Basisdaten der Immobilien bereitstellt.

Spezielle Datenerhebungen die von KundInnen gewünscht werden kann die GBG bei entsprechend vorhandenen Ressourcen durchführen. Hierzu gibt es derzeit gerade Bemühungen, die notwendigen Ressourcen für eine Datenerhebung auf Basis der von der Immobilienabteilung zusätzlich gewünschten Daten sicherzustellen.

Zwischenzeitig wurde ein offensichtliches Missverständnis hinsichtlich der angeforderten Unterlagen ausgeräumt und das vom AR-Vorsitzenden unterfertigte Protokoll an den StRH übermittelt. Generell werden in der GBG sämtliche AR-Berichte im Rahmen der AR-Sitzung und der entsprechenden Protokollierung vom GBG ARVorsitzenden immer unterfertigt.

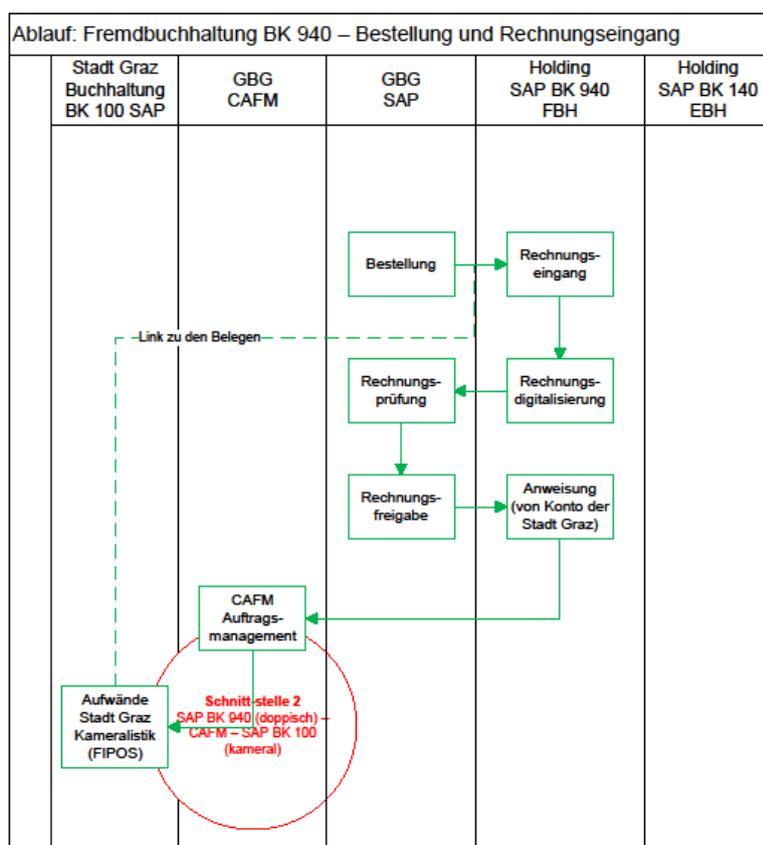
### **3.3.3. Erfassung im Buchhaltungssystem: SAP Holding – CAFM GBG GmbH – SAP Stadt Graz**

Mit der Übertragung der Aufgaben im Zuge der Installation Haus Graz an die GBG-HV wurde die Einrichtung des Buchungskreises (BK) 940 GBG Fremdbuchhaltung für die Stadt Graz bei der Holding Graz erforderlich.

Im Buchungskreis BK 940 bei der Holding Graz wurden sämtliche Aufwendungen und Erlöse erfasst, die die GBG GmbH im Namen der Stadt Graz vereinnahmte und verausgabte. Die Erträge und Aufwendungen der Fremdbuchhaltung fanden keinen Eingang in den Jahresabschluss der GBG GmbH, sondern wurden

letztendlich im Rechnungsabschluss der Stadt Graz erfasst. Dazu beschickte die GBG vom BK 940 Fremdbuchhaltung, dessen Erfassung bei der Holding Graz erfolgte, über eine CAFM-SAP Schnittstelle den SAP Buchungskreis 100 der Stadt Graz.

Nachfolgend ist der Prozessablauf BK 940 (Holding Graz) – CAFM (GBG GmbH) – BK 100 (Stadt Graz) dargestellt:



Die GBG GmbH legte dazu einen Bericht über die Prüfung zweier Schnittstellen zwischen SAP und CAFM (sMotive) vor. Das dazu ergangene Prüfungsurteil des beauftragten Wirtschaftsprüfers besagte, dass bei sachgerechter Anwendung u.a. eine den Grundsätzen ordnungsgemäßer Buchführung entsprechende Rechnungslegung ermöglicht würde und die Verarbeitung und Weiterleitung der Daten in beiden Schnittstellen gemäß der dafür vorgesehenen Berechnungs- und Schnittstellenlogik erfolge.

Die Einschau des Stadtrechnungshofes erfolgte in das SAP der Holding Graz, das CAFM der GBG GmbH und schließlich in das SAP der Stadt Graz. Hinsichtlich der ersten Schnittstelle (zwischen dem SAP der Holding und dem CAFM) stellte der Stadtrechnungshof fest, dass nach Einspielen der Buchhaltungsdaten aus der

Holding Graz in das CAFM eine gesonderte (händische) Belegzuordnung im Programmteil Kosteneingabe zu erfolgen hatte. Bei diesem Bearbeitungsschritt kamen eventuelle Flächenaufteilungsschlüssel zum Tragen. D.h. wurde das Gebäude/die Liegenschaft von mehreren Dienststellen genutzt, so hatte eine flächenmäßige Aufteilung zu erfolgen; war die spezielle Ausgabe (z.B. Winterdienst) nur einer Dienststelle zuzuordnen, durfte nicht der allgemeine Gebäudeaufteilungsschlüssel verwendet werden, sondern war diese Ausgabe zu 100 % dieser Einheit zuzuordnen. Diese Aufteilungen oder Gesamtzuteilungen sowie die Bezug habenden Kostenstellen der jeweiligen Liegenschaften waren zum Zeitpunkt der Prüfung nur auf einer programm-externen Hilfsliste im Excel-Format für die MitarbeiterInnen der Kosteneingabe in der GBG GmbH vermerkt. Diese Liste konnte ohne eine/einen Letztverantwortlichen von mehreren MitarbeiterInnen der Hausverwaltung gleichzeitig verändert werden, wobei Fehler nicht ausgeschlossen werden konnten. Es gab keine entsprechenden Hinterlegungen dieser Aufteilungsschlüssel im CAFM-Programm selbst, die für die Kostenzuteilung hätten genutzt werden können. So mussten alle Buchungen (inkl. aller Stornobuchungen) des SAP der Holding einzeln nochmals für die Zuteilung im CAFM bearbeitet werden. Die „händische“ Übertragung der Aufteilungsschlüssel bzw. Kostenstellen barg eine zusätzliche Fehlerquelle in sich. Wenn diese Zuteilungen aller Buchungen erfolgt war, konnten die zugeordneten Daten über eine zweite Schnittstelle aus dem CAFM in das SAP der Stadt Graz übertragen werden.

Zu dieser externen Hilfsliste gab die Geschäftsführung der GBG GmbH im Rahmen der Prüfung bekannt, dass die Bearbeitung und Wartung nunmehr von der Assistentin des Teamleiters der HV durchgeführt werden würde und die Letztverantwortung beim Teamleiter liegen würde.

Die Bearbeitung und Hinterlegung der abzugsfähigen Vorsteuer für die unterschiedlichen Dienststellen der Stadt Graz im CAFM-Programm der GBG GmbH erfolgte in Zusammenarbeit mit der A 8/3 Abteilung für Rechnungswesen über die A 8/4 Abteilung für Immobilien. D.h. es wurden eigene „Mapping-Listen“ erstellt, die in das CAFM-Programm eingespielt wurden und die Vorsteuer bei der Übergabe der Daten in das SAP der Stadt Graz entsprechend aufteilten.

Der Stadtrechnungshof sah

- in der „händischen“ Zuordnung der Einzelbuchungen im CAFM Programm,
- in der von mehreren MitarbeiterInnen gleichzeitig zu bearbeitenden Hilfsliste und
- in der offensichtlich mangelnden Kenntnis der einzelnen Liegenschaften

Fehlerquellen, die mit dem Einspielen der abgearbeiteten Daten aus dem CAFM

ins SAP der Stadt Graz übertragen würden. Andererseits barg auch die fehlende Aktualität der „Mapping-Liste“ für den Vorsteuerabzug eine Fehlerquelle in Bezug auf die Umsatzsteuervoranmeldung der Stadt Graz.

Die schließliche Datenübertragung für den Rechnungsabschluss der Stadt Graz 2012 und die Bearbeitung der noch vorhandenen Fehlbuchungen bei der Stadt Graz sowie bei der GBG GmbH – offensichtlich ohne Abstimmung – führte dazu, dass sich die Rechnungsabschlusserstellung aufgrund der daraus notwendigen nochmaligen Korrekturen erheblich verzögerte.

### Der Stadtrechnungshof empfahl

- geeignete Maßnahmen zu ergreifen, damit diese Fehlerquellen bei der Verarbeitung der Daten im CAFM-Programm so gering wie möglich gehalten bzw. ausgeschaltet werden;
- um eine sachgerechte Anwendung zu gewährleisten - auf die Verarbeitung mittels einer externen Hilfsliste zu verzichten und stattdessen für eine Hinterlegung der Daten im CAFM-Programm selbst und bzw. für eine Heranziehung dieser Daten aus dem CAFM-Programm zu sorgen;
- die laufende und zeitgerechte Aktualisierungen der Mapping-Liste.

### Stellungnahme der GBG GmbH vom 24.5.2013:

Sämtliche Aufteilungsschlüssel und Kostenstellen mit ihren zugehörigen Vorsteuerabzügen sind über die Flächenverrechnung im CAFMS lückenlos angelegt. Die einzige händische Tätigkeit ist das Zuweisen eines Beleges zu einem Objekt (Immobilie) oder zu einer Kostenstelle der Stadt Graz in einer Immobilie. Es muss also weder die Aufteilung eines Beleges auf verschiedene Kostenstellen der Stadt Graz, noch die Berechnung der abzugsfähigen Vorsteuer händisch vorgenommen werden, auch müssen die Vorsteuerschlüssel nicht händisch eingetragen werden.

Die Verwendung der programmexternen Hilfsmittel im MS Excel diente den MAInnen zur Orientierung. Diese Hilfsliste wurde bereits durch eine aus dem CAFMS generierte Hilfsliste ersetzt, die sämtliche Aufteilungen bzw. Aufteilungsschlüssel datenbankaktuell widerspiegelt. Die Verwendung dieser Hilfsliste ist aber nicht notwendig, da die MAInnen bei der Belegzuordnung die bebuchbaren Kostenstellen eines Gebäudes jederzeit parallel im CAFMS in der Flächenverrechnung einsehen können.

Noch im Zuge der StRH Prüfung wurde bereits die vom StRH geäußerte Empfehlung aufgenommen und die MAInnen in Kenntnis gesetzt, dass die Informationen aus der CAFMS-Datenbank verwendet werden sollen.

Es wird im CAFMS keine Mapping-Liste vorgehalten. Im CAFMS selbst unter den Stammdaten „Unternehmen“ finden sich die Kostenstellen der städtischen Abteilungen und ihre entsprechenden Vorsteuerabzugsschlüssel. Eine Berechnung der jeweiligen Vorsteuerabzüge erfolgt durch das CAFMS automatisch, nachdem ein Beleg einer Immobilie zugeordnet wird.

Die Aktualität der Kostenstellen und ihrer Vorsteuerschlüssel wird über einen mit der Magistratsdirektion vereinbarten Workflow gewährleistet und wird von der Stelle „Strategisches Controlling- Reform“ der GBG Änderungen von Kostenstellen schriftlich bekanntgegeben.

Unter den Stammdaten im CAFMS finden sich bei den Unternehmen die Kostenträger = die Kostenstellen der Stadt Graz mit ihren jeweiligen letztgültigen Vorsteuerabzügen. Die Aktualität kann insofern nur gewährleistet werden, sofern Änderungen seitens der Stadt Graz an die GBG übermittelt werden. Hinsichtlich etwaiger Änderungen durch Raumverfügungen wird auf Ersuchen der GBG von der Abteilung für Immobilien derzeit ein Workflow erarbeitet, der die Informationsflüsse sicherstellt.

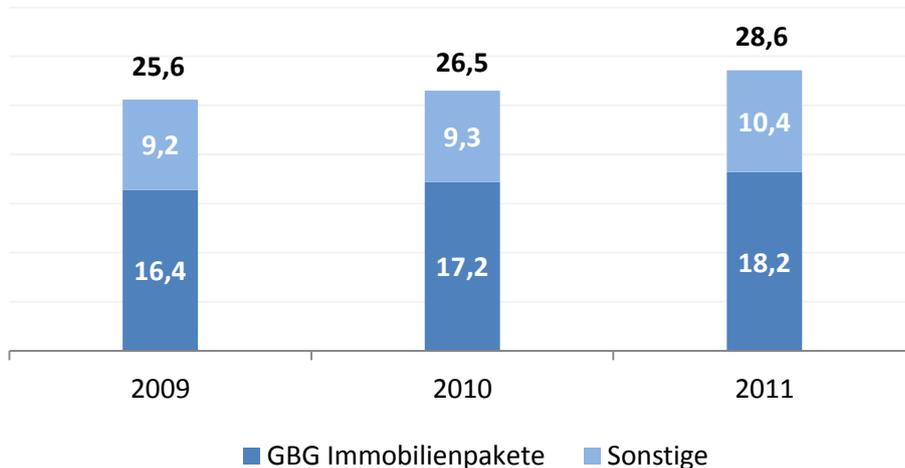
Seit Beginn an, nämlich seit Anfang 2011, sind sämtliche dieser Daten wie hier vom StRH gefordert im CAFMS-Programm selbst als Stammdaten geführt. Die vom StRH während der Prüfung erfolgte Anregung auf die bis damals noch in Verwendung gewesene Hilfsliste zu verzichten, wurde sofort aufgegriffen und die MAInnen angewiesen ausschließlich die Informationen aus der CAFMS-Datenbank zu verwenden.

### **3.4. Gesamtmietaufwand - Anmietungen**

Im Prüfantrag über die Mietausgaben vom 17.2.2011 ersuchten die beantragenden GemeinderätInnen um eine Übersicht jener Ausgaben und Kosten, die der Stadt Graz an Mieten für ausgelagerte Behörden, Ämter, Abteilungen in den Jahren 2009 und 2010 entstanden sind.

Der Gesamtmietaufwand der Jahre 2009 bis 2011 wurde in der nachfolgenden Tabelle, deren Grundlage SAP-Erfassungen sind, dargestellt.

### Mietaufwand Stadt Graz in Mio. EUR



Bei den Ansätzen der GBG GmbH Immobilienpakete handelte es sich um die Mieten, die aus den Rückmietungen der von der Stadt Graz an die GBG GmbH verkauften Liegenschaften resultierten. Die Sonstigen betrafen alle weiteren Anmietungen von Dritten die dem Betrieb bzw. der Verwaltung der Stadt Graz dienten.

Zu diesen Werten war anzumerken, dass bei den Verbuchungen teilweise keine Trennung der Hauptmietzinse und der Betriebs- und Heizkosten erfolgte. D.h. es wurden einerseits nur Mietaufwendungen erfasst und die Betriebskosten extra, andererseits auch die volle Vorschreibung der Vermieter (Hauptmietzins, Betriebs- und Heizkosten). Die Betriebs- und Heizkosten waren verbrauchsabhängig und konnten dadurch beeinflusst werden und variieren.

Einen weiteren Gesichtspunkt stellte die Abzugsfähigkeit der Vorsteuer dar. Je nach Verwendung der Anmietung (hoheitlich oder privatwirtschaftlich) bestand die Möglichkeit die Vorsteuer entsprechend geltend zu machen.

Aufgrund der beiden oben genannten Aspekte der Erfassung der Betriebskosten im Mietaufwand und der Abzugsfähigkeit der Vorsteuer waren die in der Tabelle dargestellten Werte als Kenngrößen zu sehen. Eine genaue Erhebung des „reinen“ Mietaufwandes hätte jedoch letztendlich keine konkretere Information im Vergleich zu den einzusetzenden Kapazitäten erwarten lassen.

Eine fundierte Ableitung bzw. Auswertung des Mietaufwandes aus dem CAFM-Programm konnte nicht erstellt werden, d.h. der gesamte exakte Mietaufwand (ohne Betriebs- und Heizkosten) konnte – wie unten betreffend den HHQ 24 dargestellt - aus den erfassten Daten nicht erhoben werden.

### Der Stadtrechnungshof empfahl

- hin künftig die Mieten und der Betriebs- u. Heizkosten getrennt zu erfassen, um eine entsprechende Auswertung zu ermöglichen und die Entwicklung des Mietaufwandes besser darstellbar zu machen.

Die Umsetzung dieser Empfehlung wurde von der Geschäftsführung und der Abteilung Organisation und Finanzmanagement während der Prüfung zugesagt.

#### **Stellungnahme der GBG GmbH vom 24.5.2013:**

Die entsprechende Programmadaptierung wurde bereits beauftragt und ist mit dem Projekt HV-Optimierung eine exakte Auswertung des Mietaufwandes zuzüglich Betriebskosten und Heizkosten sichergestellt.

#### **Haushaltsquerschnitt 24 (HHQ 24) – Verwaltungs- und Betriebsaufwand:**

Der Gesamtmietaufwand war neben weiteren Aufwandspositionen in den Rechnungsabschlüssen im Haushaltsquerschnitt (HHQ) 24 erfasst. Die Gliederung der Querschnitte erfolgte nach ökonomischen Gesichtspunkten und war in der VRV geregelt. Im HHQ 24 waren der Verwaltungs- und Betriebsaufwand zusammengefasst. Hier waren neben den sonstigen Leistungen/Honorare jeder Art u.a. auch Instandhaltungskosten, Versicherungen, Energiebezüge und Wärme (Betriebskosten) enthalten.

### **3.5. Strategie zur Immobilienbewirtschaftung – A8/4**

Bevor die Organisationsstruktur „Haus Graz“ 2011 installiert wurde, war die A8/4 Abteilung für Liegenschaftsverkehr – nun Abteilung für Immobilien - für die unbebauten Grundstücke der Stadt Graz zuständig. Der A8/5 – Liegenschaftsverwaltung wurden die „Raummieten“ und deren Verwaltung zugeordnet.

Im „Haus Graz“ war ab Anfang des Jahres 2011 die Verwaltung der unbebauten und bebauten Grundstücke bei der GBG GmbH konzentriert. D.h. die A8/5 – Liegenschaftsverwaltung wurde in die Organisationsstruktur der GBG GmbH eingegliedert und bildet nun dort einen eigenen Geschäftsbereich.

Die Aufgaben der Abteilung für Immobilien hatten sich geändert und wurden von dieser in folgender Ausgangslage und Strategie beschrieben:

*Die Abteilung für Immobilien (vor 2011 A 8/4 - Liegenschaftsverkehr zuständig für unbebaute Liegenschaften und A 8/5 - Liegenschaftsverwaltung zuständig für Raummieten) hat seit der Reform*

*„Haus Graz“ die Kompetenz für alle Anmietungen für die Stadt Graz und ihre Gesellschaften. Sie sieht sich dabei als Dienstleister für die einzelnen Bereiche, die sich so auf ihre Kernaufgaben konzentrieren können.*

### **Strategische Ziele für Anmietungen**

1) *Die in der Steuerungsrichtlinie formulierten Prinzipien der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit, Zweckmäßigkeit, Nachhaltigkeit und Gleichstellungsorientierung, Energieeffizienz usw. und insbesondere auch die BürgerInnenorientierung sind auch bei Anmietungen bestmöglich umzusetzen.*

2) *Die Festlegung des Raum- und Flächenbedarfs einschließlich Lage- und Ausstattungprofil erfolgt durch die Fachabteilung, teilweise in Zusammenarbeit mit der Stadtentwicklung.*

3) *Anmietungen erfolgen nur, wenn die Anforderungen in eigenen städtischen Liegenschaften bzw. Haus Graz-Objekten nicht abgedeckt werden, oder die Unterbringung nicht in ausreichender Qualität erfolgen kann bzw. die Kosten bei eigener Unterbringung höher wären, als bei einer Anmietung.*

*Anmietungen erfolgen für einen konkreten Bedarf. Idealerweise sollte ein neuer Standort aber Kapazitäten für eine eventuelle künftige Erweiterung aufweisen. Auch sollen - außer bei Sonderimmobilien - die Räumlichkeiten eine allgemeine gute Ausstattung aufweisen, sodass die Möglichkeit besteht die Räumlichkeiten mit möglichst wenig Aufwand einer anderen Belegung zuzuführen. Die Räumlichkeiten müssen den fachlichen Anforderungen der zu versorgenden Abteilung entsprechen, größere Adaptierungsarbeiten angemieteter Räumlichkeiten auf Kosten der Stadt sollen nicht erforderlich sein. Ausnahmen davon gibt es natürlich bei Sonderimmobilien (das sind Immobilien, die für den konkreten Zweck am Markt nicht angeboten werden z.B. Kinderbetreuungseinrichtungen, Jugendtreffs udgl.).*

4) *Im Hinblick auf die Verlässlichkeit der Stadt Graz als Mieterin sind günstige Mietpreise anzustreben, aber nicht durch langfristige Bindungen zu „erkaufen“. Für Hoheitsbereiche ist eine Anmietung ohne Umsatzsteuer bzw. zumindest die Option des Vermieters nach Ablauf des Vorsteuerkorrekturzeitraumes anzustreben. Die Stadt leistet keine Kautionen.*

5) *Anmietungen sollen nicht zu langfristigen Bindungen für die Stadt Graz führen. Wie oben angeführt ist langfristig von einem Sinken des Personalstandes und damit auch von einem sinkenden Gesamtraumbedarf*

*auszugehen. Bereits in der Vergangenheit haben sich langfristige Bindungen (z.B. Nachnutzung des 2003-Hauses udgl.) als problematisch bei der Neubelegung erwiesen. Anzustreben ist daher jedenfalls, dass Kündigungsverzichter außer evt. bei Sonderimmobilien nicht für einen längeren Zeitraum als zehn Jahre abgegeben werden, um künftigen Änderungen der Anforderungen nicht entgegen zu stehen.*

*6) Die behindertengerechte Zugänglichkeit ist bei Neuanmietungen zu berücksichtigen. Die Verpflichtungen des Behindertengleichstellungsgesetzes sind auch hinsichtlich bestehender Anmietungen, zumindest wenn die Abteilungen Parteienverkehr haben, umzusetzen (z.B. Ersatzunterbringung des Standesamtes dzt. Johanneumring 6).*

Eine plakative Kurzzusammenfassung der Strategien und Maßnahmen war in der „balanced score card“ (BSC) der Abteilung für Immobilien dargestellt. Die BSC wurde für die Jahre 2011 und 2012 erstellt, wobei es im Jahr 2012 zu einer Erweiterung um die Erstellung einer eigenen Immobiliendatenbank für die Abteilung für Immobilien kam.

#### **Der Stadtrechnungshof zog den Schluss,**

- dass die Erstellung einer Abteilungsstrategie und die Ausarbeitung der Strategie in einer „balanced score card“ als gutes Beispiel anzuerkennen war.

## 3.6. Schnittstelle bzw. Aufgabenabgrenzung

### 3.6.1. GBG GmbH – A 8/4 Abteilung für Immobilien

Um die Schnittstellen bzw. die Aufgabenabgrenzung zwischen der GBG GmbH und der A 8/4 Abteilung für Immobilien darzustellen, wurden dem Stadtrechnungshof von der GBG GmbH verschiedene Unterlagen aus dem Jahr 2010 zum Immobilienmanagement vorgelegt.

Die Definition der „GBG Neu“ wurde mittels einer Präsentation im Mai 2010 dargestellt. Neben dem Baumanagement und der Projektentwicklung wurde dabei das Facility Services und Managementservices inkl. Datenbank, Controlling dargestellt.

Demnach träte im Bereich des Facility Services die GBG als Auftragnehmerin und die städtischen Nutzer (Magistratsabteilungen) und stadtnahe Nutzer (Holding Graz) als Auftraggeberin auf. Die zentralen Vorgaben und die Steuerung der Gesellschaft würden durch die Stadt Graz (Finanzdirektion) als Gesellschafterin erfolgen; weiters liefe das Reporting der GBG GmbH ebenfalls über die Finanzdirektion an die Stadt Graz als Gesellschafterin. Festgehalten wurde, dass dieser Ablauf damals noch nicht vollständig gewährleistet werden konnte, da noch keine umfassende lückenlose Datenerfassung im CAFM-Programm erfolgt war.

In diesem Bereich Management Services käme es über die CAFM-Datenbank zur Zusammenarbeit der GBG GmbH mit der A 8/4 Abteilung für Immobilien. D.h. die Stadt Graz stelle immobilienbezogene Anfragen über die A 8/4 Abteilung für Immobilien an die GBG GmbH, die alle immobilienbezogenen Daten als Dienstleisterin in der CAFM-Datenbank erfasse und verwalte. Diese Daten aus der CAFM-Datenbank würden als Entscheidungsgrundlage an die A 8/4 Abteilung für Immobilien weitergeleitet.

#### **Stellungnahme der GBG GmbH vom 24.5.2013:**

Das Reporting der GBG gegenüber der Finanzdirektion erfolgt gemäß der Steuerungsrichtlinie der Stadt Graz. Die Berichte gem. Steuerungsrichtlinie an die Finanzdirektion im Rahmen der Beteiligungscontrollings basieren auf Informationen aus der SAP-Datenbank der GBG.

Durch das CAFMS soll zukünftig auch die Erstellung detaillierterer Entscheidungsgrundlagen hinsichtlich Immobiliennutzung und -verwertung ermöglicht werden. Hierzu darf auf die gemeinsamen Bemühungen mit der Immobilienabteilung der Stadt Graz verwiesen werden mit dem Ziel, dass das CAFMS als geeignetes Instrument für die A 8/4 zur Verfügung steht (Belegungsplanung, Reporting, Benchmark).

Dem erwähnten Papier „GBG neu - Präsentation am 08.03.2010“ ist nicht zu entnehmen, dass die GBG „...alle immobilienbezogenen Daten“ erfasse. Auch der Begriff „alle immobilienbezogene Daten“ ist eine grob undefinierte Menge, die in strenger Auslegung den Rahmen einer jeden Immobiliendatenbank sprengen würde.

Vielmehr, wie der StRH im vorliegenden Bericht unter Pkt. 3.3.2., Abs. 4, bereits erwähnt und in seinem E-Mail vom 17.05.2013 auch bestätigt, können KundInnen der GBG, die die CAFM Datenbank nutzen wollen, der GBG verifizierte Daten für den Import in die CAFM Datenbank übermitteln oder können KundInnen ihre spezifischen Daten auch über eine von der GBG zur Verfügung gestellte spezielle Eingabemaske selbst eingeben. Erst seit kurzer Zeit ist im Gespräch, dass die GBG auch für die Erhebung dieser kundInnenspezifischen Daten sorgen wird, sofern

1. die Art der Daten genau definiert und
2. die nötigen Ressourcen zur Verfügung gestellt werden.

Insbesondere auch in anderen Bereichen befinden wir uns im Aufbau von zusätzlichen noch zu definierenden bzw. gewünschten Daten, die zu Benchmark-Zwecken herangezogen werden können, wie zB Energiekennzahlen im Bereich der Zählerverwaltung bis hin zu Reinigungsmanagementkennzahlen etc.

All diese Daten kann man als immobilienbezogene Daten sehen, die Herausforderung liegt aber daran die Prioritäten festzulegen, und diese mit den vorhandenen Ressourcen in einen zeitlich akzeptablen Rahmen umzusetzen.

### **3.6.2. GBG GmbH – A 8/3 Abteilung für Rechnungswesen**

Die Abteilung für Rechnungswesen erhielt von der GBG GmbH die bereits von der Holding Graz im SAP (eigener Buchungskreis) erfassten Belege in das städtische Buchhaltungssystem SAP über das CAFM-Programm eingespielt – „Fremdbuchhaltung“ (siehe oben).

Bezüglich dieser Aufgabenteilung bzw. Abgrenzung konnte vom Stadtrechnungshof kein Übereinkommen zwischen der GBG GmbH und der Abteilung A8/3 – Abteilung für Rechnungswesen erhoben werden. Auf diesbezügliche Nachfrage, ob ein „Service Agreement“ zwischen der GBG GmbH und der Abteilung für Rechnungswesen vorläge, wurde von der Amtsleitung der A8/3 – Abteilung für Rechnungswesen auf die von der Stadt definierten Richtlinien zur Fremdbuchhaltung verwiesen. Die Anforderungen an die buchhalterische Erfassung bezogen sich auf die Zuordnung der Ausgaben auf die entsprechenden Finanzpositionen und auf die Berücksichtigung der verschiedenen Prozentsätze

der abziehbaren Vorsteuern (hoheitlicher Bereich – privatwirtschaftlicher Bereich).

Die oben dargestellte Problematik der vermehrten Fehlerquellen wäre nicht entstanden, wenn es nicht zur Auslagerung der Buchhaltungstätigkeit gekommen wäre. Um die Sicherheit der städtischen Buchhaltung nicht zu gefährden, konnte kein direkter Zugriff auf das SAP der Stadt von außen (GBG) gewährt werden.

Eine direkte Verbuchung der Immobilienverwaltung im SAP der Stadt hätte aus technischer Sicht erfolgen können (wie auch zuvor). D.h. es wäre nur eine Schnittstelle vom SAP der Stadt Graz ins CAFM der GBG-GmbH von Nöten gewesen. Allerdings hätten aber entsprechende Personalressourcen bei der Stadt verbleiben müssen.

#### **Stellungnahme der GBG GmbH vom 24.5.2013:**

Mit Übertragung der Hausverwaltungsagenden im Jahr 2011 an die GBG wurde seitens der Stadt Graz auch

eingefordert, dass

1.) sämtliche immobilienbezogenen Aufwendungen aller von der Stadt Graz genutzten Immobilien verursachergerecht auf die in den Immobilien situierten NutzerInnen aufzuteilen sind. Dies hat bereits im Jahr 2011 bedeutet, dass 12.000 Eingangsbelege verursachergerecht aufgeteilt werden mussten auf 22.000 Buchungszeilen. Bis zum 31.12.2010 erfolgte diese verursachergerechte Aufteilung unserer Ansicht nach in einem äußerst untergeordneten Maß.

2.) zusätzlich sämtliche Aufwendungen derart auf den verursachenden Immobilien zu erfassen sind, dass eine Kostenverfolgung hinsichtlich jeder einzelnen Immobilie möglich wird.

Beide Qualitäten sind unserer Ansicht nach mit der Übernahme der Fremdbuchhaltung durch die GBG im Jahr 2011 sichergestellt.

Der Rückschluss, dass bei Verbleib der Buchhaltung in der Stadt Graz die Fehlerquellen nicht entstanden wären, könnte in diesem Zusammenhang nur insofern gefolgt werden, wenn die verursachergerechte Aufteilung auf die Kostenträger der Stadt Graz bzw. die verursachergerechte Aufteilung der Kosten je Immobilie auch weiterhin nicht konsequent umgesetzt worden wäre.

### **3.7. Vollständigkeit des Immobilienmanagements bei der GBG GmbH**

Mit der Installation des „Haus Graz“ wurde das komplette Immobilienmanagement bei der GBG GmbH angesiedelt. D.h. es wurden nun alle von der Stadt Graz angemieteten Objekte (Büros, Lagerräume, spezielle Einrichtungen z.B. für Kinderbetreuung, Parkplätze u. dgl.) von der GBG GmbH betreut bzw. verwaltet.

Bzgl. der Vollständigkeit wurde von der Geschäftsführung bestätigt, dass alle der GBG übertragenen und von Abteilungen zugemittelten Daten bewirtschaftet würden (A 8/4, A 8/5, SSA, Holding und GBG alt); ob darüber hinaus von einzelnen Abteilungen Anmietungen vorgenommen würden, entzöge sich der Kenntnis der GBG GmbH, da dies nicht mitgeteilt werde.

Im Zuge der Erfahrungen in den letzten zwei Jahren der Zusammenarbeit wurde seitens der GBG GmbH festgestellt, dass sowohl bei den Raumverfügungen (Mieteränderungen) als auch bei der Festlegung des Instandhaltungsbudgets noch Verbesserungsbedarf bestünde. Dazu wurde mit der IM-Abteilung (Abteilung für Immobilien) vereinbart, dass zur Sicherstellung der lückenlosen Übermittlung der Raumverfügungen (Mieteränderungen) an die HV der GBG GmbH ein Prozess ausgearbeitet werde, indem die A8/4 die internen Zuständigkeiten innerhalb der Stadt kläre und die GBG GmbH darauf aufbauend einen Prozess darstelle, der die Aktualität der Raumnutzungen bzw. Mietenverrechnung sicherstellen soll. Ziel hinsichtlich dieses Prozesses sei die Fertigstellung und Einführung im zweiten Quartal 2013.

### Der Stadtrechnungshof empfahl

- die Schnittstelle bzw. Aufgabenabgrenzung zwischen GBG GmbH und A 8/4 Abteilung für Immobilien und A 8/3 Abteilung für Rechnungswesen nach erfolgter Umsetzung der Planungen in der Praxis nochmals in Bezug auf einen optimalen Ablauf bzw. Durchlauf zu evaluieren. Nötigenfalls wären weitere entsprechende detaillierte Prozessdokumentationen zu erarbeiten, die von allen Beteiligten verbindlich einzuhalten sind.

### Stellungnahme der GBG GmbH vom 24.5.2013:

Zurück kommend auf die Schlussbesprechung vom 26.3.2013 dürfen wir ebenso mitteilen, dass die Anregung des Stadtrechnungshofes zum Projekt „Optimierung Hausverwaltung“ aufgenommen und zusätzlich zum Projektleiter [...] in der Projektstruktur der zuständige Geschäftsbereichsleiter [...] als Projektbeauftragter definiert wurde.

### 3.8. Soforterfolge

Gegen Ende der Prüfung teilte die Geschäftsführung der GBG GmbH dem Stadtrechnungshof mit, dass mit 15. Jänner 2013 ein Projekt zur „Optimierung der Hausverwaltung“ gestartet worden sei.

In diesem Projekt sollen nachfolgende Themen zur Optimierung kommen:

- Organisatorische Änderungen bzw. Anpassungen im Team Hausverwaltung;
- Ausarbeitung der Workflows „Hausabgaben Geschäftsfälle“ inkl. Schulung der MitarbeiterInnen;
- Überarbeitung der Hilfsliste für Hausabgaben im SAP;
- Ausarbeitung der unterschiedlichen Workflows „Geschäftsfälle der An- und Vermietung“ BK 140 (Eigenbuchhaltung) und BK 940 (Fremdbuchhaltung);
- Jederzeitige Rückfragemöglichkeit beim Managementservice hinsichtlich steuer-/ rechtlicher Fragestellungen;
- Ausarbeitung eines Vertrags-Raumverfügungsblatt inkl. Abstimmung mit A8/4;
- Erfassung aller Verträge je Liegenschaft im CAFM als „Mietvertrags-Objekte“;
- Einpflege von Vertragsänderungen ins CAFM mittels - von A8/4 - ausgefüllten und übermittelten Vertrags-Raumverfügungsblättern,

(Einpflege der Änderungen in Läge in der Verantwortung der kaufm. SachbearbeiterIn);

- Für Aufträge im BK 140 (Eigenbuchhaltung) würden bei einem Auftragswert über 15.000 Euro CO-Innenaufträge (CO = Controlling) angelegt, hier käme das Auftragsmanagement-Modul im CAFM zur Anwendung
- Führung einer Instandhaltungshilfsliste im Excel von allen techn. Sachbearbeitern;
- Verstärkung der GBG internen Qualitätssicherungsmaßnahmen: so die monatliche Vorlage/Überprüfung der Kostenstelle HV Allgemein und der Liste aller CO Innenaufträge
- Überprüfung der Korrekturliste bzw. aller bebauten Liegenschaften mit der Objektliste, wobei die schwierigsten 20 Objekte vom Geschäftsbereichsleiter selbst und die restlichen von der Teamleitung durchgeführt würden, sollten dabei Änderungsnotwendigkeiten festgestellt werden, wären diese mit der A8/4 abzustimmen und Änderungsentscheidungen schriftlich festzuhalten;
- Zusätzliche Schulungen der MitarbeiterInnen;
- Überarbeitung bzw. Optimierung der Schnittstelle zwischen Hausverwaltung und Holding.

Bei der Projektstrukturfestlegung wurden einerseits auf die vom Stadtrechnungshof im Rahmen der Prüfungsgespräche getroffenen Feststellungen und Empfehlungen und andererseits auf das ISPP Strategiepapier Bedacht genommen.

Die Gesamtabwicklung des Projektes solle bis 20.12. 2013 (inkl. Abschlussbericht) erfolgen. Vom Geschäftsbereichsleiter Management-services erfolge zusätzlich aufgrund der Wichtigkeit dieses Themas eine Projektbegleitung, die zur Unterstützung des Projektleiters diene.

## 4. Empfehlungen und Schlussfolgerungen

### Der Stadtrechnungshof empfahl,

- bei Anmietungen hin künftig Kündigungsverzichte nur dann zuzustimmen, wenn die sonstigen angebotenen Konditionen eine solche langfristige Bindung rechtfertigen;
- auf eine geeignete Akten-/Unterlagenverwaltung und insbesondere deren Vollständigkeit größtmögliche Sorgfalt zu legen;
- zur Sicherstellung einer umfassenden korrekten Datenerfassung, temporär geeignete Personalressourcen anzumieten, um die zentrale Datenbank an die an sie gerichteten Anforderungen anzupassen;
- zu den Aufsichtsratssitzungen eine entsprechende Protokollführung bzw. zu Besprechungen einen Aktenvermerk anzulegen;
- geeignete Maßnahmen zu ergreifen, damit Fehlerquellen bei der Verarbeitung der Daten im CAFM-Programm so gering wie möglich gehalten bzw. ausgeschaltet werden;
- um eine sachgerechte Anwendung zu gewährleisten - auf die Verarbeitung mittels einer externen Hilfsliste zu verzichten und stattdessen für eine Hinterlegung der Daten im CAFM-Programm selbst und bzw. für eine Heranziehung dieser Daten aus dem CAFM-Programm zu sorgen;
- die laufende und zeitgerechte Aktualisierungen der Mapping-Liste;
- hin künftig die Mieten und der Betriebs- u. Heizkosten getrennt zu erfassen, um eine entsprechende Auswertung zu ermöglichen und die Entwicklung des Mietaufwandes besser darstellbar zu machen;
- die Schnittstelle bzw. Aufgabenabgrenzung zwischen GBG GmbH und A 8/4 Abteilung für Immobilien und A 8/3 Abteilung für Rechnungswesen nach erfolgter Umsetzung der Planungen in der Praxis nochmals in Bezug auf einen optimalen Ablauf bzw. Durchlauf zu evaluieren. Nötigenfalls wären weitere entsprechende detaillierte Prozessdokumentationen zu erarbeiten, die von allen Beteiligten verbindlich einzuhalten sind.

### Der Stadtrechnungshof zog den Schluss,

- dass die Erstellung einer Abteilungsstrategie und die Ausarbeitung der Strategie in einer „balanced score card“ als gutes Beispiel anzuerkennen

war;

- dass die Prüftätigkeiten den Handlungsbedarf im Bereich der Hausverwaltung aufgezeigt hatte und bereits darauf reagiert wurde indem das Projekt zur Optimierung der Hausverwaltung gestartet wurde.

## 5. Prüfungsmethodik

### 5.1 Zur Prüfung herangezogene Unterlagen

- Liste aller angemieteten Objekte (Aufstellung von Mag. Abt. 8/5, Stand: 25. 8. 2006);
- Liste aller angemieteten Objekte (Aufstellung von GBG – HV, 2010 – 2012);
- Mietverträge zu den ausgewählten Stichproben;
- Aktenordner: u.a. Mariahilferplatz/Stigergasse, Gadollaweg, Andritzer Reichsstrasse und zu den weiteren ausgewählten Stichproben;
- Einsichtnahme in das edv-gestützte Facility-Management-Programm CAFM s`motive;
- Einsichtnahme in die Buchhaltung der Stadt Graz – SAP;
- Einsichtnahme in die Fremdbuchhaltung der GBG-HV.

### 5.2 Besprechungen

Mündliche Auskünfte wurden bis zur Unterbrechung 2007 von folgenden Personen (mit Angabe ihrer wesentlichen Funktionen in der Abteilung) erteilt:

DI Dr. Karlheinz Fritsch	ehem. Abteilungsvorstand der Mag. Abt. 8/5 – Liegenschaftsverwaltung, jetzt GBG GmbH - Geschäftsbereichsleiter Facility Services
Mag.a Dr. Susanne Wurzinger	ehem. Stellvertreterin des Abteilungsvorstandes
Mag.a Anna König	ehem. Leiterin der Abteilung Hausverwaltung (A 8/5 Liegenschafts-verwaltung), jetzt Abteilung für Immobilien
de Montmorency Gerald	Kulturamt

Weiters wurden bis zum Abschluss der Prüfung Auskünfte von folgenden Personen eingeholt:

Ing. Karl-Heinz Hödl	Teamleiter der GBG - Hausverwaltung
Mag.a Anna König	Abteilung für Immobilien
Mag. Martin Glauninger	Abteilung für Immobilien
Katharina Peer	Leiterin der Abteilung für Immobilien
DI Dr. Karlheinz Fritsch	GBG GmbH – Geschäftsbereichsleiter Facility Services
DI (FH) Lorenz Pirkl	GBG GmbH - Management Services
Mag. Jasmin Maier	GBG GmbH - Management Services
Gabriela Rela	GBG GmbH – Hausverwaltung
Karin Cizek	GBG GmbH – Hausverwaltung
Claudia Kerecz	GBG GmbH – Hausverwaltung
Mag. Günter Hirner	Geschäftsführer der GBG GmbH
Ernst Pucher	Leiter der Abteilung für Rechnungswesen
Johanna Flitsch	Abteilung für Rechnungswesen
Sylvia Scheickl	Holding Graz – Kommunale Dienstleistungs GmbH
Wolfgang Ritzinger	Holding Graz – Kommunale Dienstleistungs GmbH

Der Rohbericht wurde am 19. April 2013 zur Stellungnahme verschickt. Die Abteilung für Rechnungswesen sowie die Abteilung für Immobilien gaben keine inhaltliche Stellungnahme ab. Die Stellungnahme der GBG wurde an den entsprechenden Stellen des Berichts eingearbeitet. Der Stadtrechnungshof gab keine Gegenäußerung dazu ab.

Adresse	Mietfläche	Vermieter	Mietbeginn	Befristung bis	Kündigungsver zicht bis	Nettomiete	Netto-BK (VS Verm.)	PZ*	Mietzweck bei Anmietung	€/m <sup>2</sup>
26er Schützen-Gasse 25,25a	131,58	Neue Heimat Gem. Wohnungs- und Siedlungs-GmbH	22.11.1945						Kindergarten	
26er Schützen-Gasse 25,25a	55,83	Neue Heimat Gem. Wohnungs- und Siedlungs-GmbH	01.07.1998						Kindergarten	
Alte Poststraße 100-102	245,00	Kongregation der Barmherzigen Schwestern	11.11.1988						Kindergarten	
Alte Poststraße 147	6.261,00	EVA-Realiätenverwaltungs GmbH	01.08.2002		31.07.2022				Fachhochschule	
Alte Poststraße 150	4.712,00	KG CP-SGP Fachhochschulzentrum Errichtung GmbH&Co	01.12.1998		30.11.2023				Fachhochschule	
Alte Poststraße 152-154	2.879,30	Techno Park Graz West Liegensch.verw. u. Verw.GmbH	01.09.2001		31.08.2011				Fachhochschule	
Alte Poststraße 152-154	3.895,17	Techno Park Graz West Liegensch.verw. u. Verw.GmbH	01.09.1999		31.08.2012				Fachhochschule	
Am Rehgrund 17	250,00	Sozialistische Partei Österreichs	01.05.1973					x	Kindergarten	
Andrągasse 13/Feuerbachgasse	303,67	Grazer Wechselseitige Versicherung AG	01.04.1995						Stadtbibliothek u. Bibliothekverwaltung	
Andrągasse 13/Feuerbachgasse	290,78	Grazer Wechselseitige Versicherung AG	01.06.2001						Stadtbibliothek	
Andrągasse 13/Feuerbachgasse	379,00	Grazer Wechselseitige Versicherung AG	01.01.2002						Keller: Radkeller Fundamt und Büchereiverwaltung,	
Ändrągasse 13/Feuerbachgasse	115,00	Grazer Wechselseitige Versicherung AG	01.07.2006						Abw. d. Postdienstes Elternberatung, Bezirksamt Andritz, A5- untervermietet (früher Stadtbibliothek)	
Andritzer Reichstraße 38	341,96	ÖWG	01.06.2005		31.05.2020				A 5 Seniorentageszentrum Anmietung f. Wahlamt und Statistik	
Annenstraße 26	71,49	H. Rosmann u. Ing. H. Rosmann								
Anton-Wildgans-Weg 15	95,63	Neue Heimat Gem. Wohnungs- und Siedlungs-GmbH	01.01.1977							
Beethovenstraße 9	1.140,70	Nagl Ingrid	01.10.1985		30.09.2015					
Berschenygasse 9-11	230,00	Dr. Winter und Mitbesitzer	01.08.1995		31.07.2005				Jugendklub	
Berschenygasse 9-11	90,00	Dr. Winter und Mitbesitzer	01.01.1988						Bezirksamt Puntigam Theaterholding Graz, Probenräume	
Bürgergasse 8	360,00	Lichtenegger Annemarie und Mitbesitzer								
Conrad-von-Hötzendorf-Straße 104	229,00	ÖBB Österreichische Bundesbahn	01.04.1985		31.03.1995				Bezirksamt Liebenau Unterv. Aktionsgemein- schaft Ostbahnhof	
Conrad-von-Hötzendorf-Straße 104	141,24	ÖBB Österreichische Bundesbahn	01.12.1989							
Europaplatz 20	6.200,00	Realitas Grundverwertungsges.m.b.H	01.07.1997		30.06.2027				Bauämter	
Flurgasse 1	430,14	Siedlungsgenossenschaft Rottenmann	01.09.2003		31.08.2018				Hort u. Krabbelstube WE: Marktaufsicht Hobauerplatz	
Franz Steiner-Gasse 20	40,00	Neue Heimat Gem. Wohnungs- und Siedlungs-GmbH								
Friedrichgasse 24	170,00	Krottendorferstraße 7 Planungs- u. Err. GmbH	15.10.1974						Kindergarten	
Gadollaweg 50-50/Gaisbacherweg 57-59	812,00	Neue Heimat Gem. Wohnungs- und Siedlungs-GmbH	01.01.2000		31.12.2009				Kinderbetreuung	

Adresse	Mietfläche	Vermieter	Mietbeginn	Befristung bis	Kündigungsver- zicht bis	Nettomiete	Netto-BK (VS Verm.)	PZ*	Mietzweck bei Anmietung	€/m <sup>2</sup>
Grazbachgasse 39	177,68	NOVOREAL Immobilieninvest AG	01.10.1999						1. OG, dzt. leer, früher A 8/3	
Grazbachgasse 39	546,84	NOVOREAL Immobilieninvest AG	01.03.2002						EG; A 1- Lohnverrechnung	
Grazbachgasse 39	113,28	NOVOREAL Immobilieninvest AG	01.05.2001						1. OG, dzt. A 6-Frauenref., früher A 20	
Grazbachgasse 39	979,15	NOVOREAL Immobilieninvest AG	01.09.1993						2. OG; A 8/3	
Grazbachgasse 39	271,76	NOVOREAL Immobilieninvest AG	01.10.1993						Keller, Druckerei A 20	
Grazbachgasse 39	322,34	NOVOREAL Immobilieninvest AG	01.11.1993						1. OG, A 20	
Grazer Straße 19b	74,98	ÖWGES Gem. Wohnbaugesellschaft m.b.H	01.01.1970						WE; ehem. Bezirksamt Andritz, nach Teilsan.	
Grazer Straße 54	76,41	Schauersberg Immobilien	27.01.1997						WE: Stadtbibliothek	
Hauptplatz 1-2, Herrngasse 2,4,10, Landhausgasse	32,00	Land Steiermark	01.01.1986						Untermiete im Rathaus - Euro Info Point/Bürger-	
Herrengasse 8	105,00	Miteigentumsgemeinschaft Herrengasse 8							div. Ämter	
Idlhofgasse 74	271,70	Jugendherbergsring Steiermark	01.02.1996		31.01.2016			x	Hort u. Krabbelstube	
Joanneumring 6	689,00	Merkur Versicherung	01.01.1976						Standesamt	
Josef-Huber-Gasse 38a	128,00	Österr. Kinderfreunde	01.09.1977					x	Kindergarten	
Kaiserfeldgasse 1	986,00	Schauersberg Immobilien	01.01.1964						Umweltamt	
Kaiserfeldgasse 17	391,00	Merkur Versicherung	01.08.1949						Liegenschaftsverwaltung u. Jugendamt	
Kaiserfeldgasse 19-21	406,43	Merkur Versicherung	10.09.1948						Liegenschaftsverwaltung und FCG	
Kalvarienbergstraße 82	130,00	ÖVP, Junge Generation der ÖVP	01.09.1969					x	Kindergarten	
Kämtner-Straße 415a	329,90	Lienhart Mag. Franz	19.09.1994		31.08.2012				Kindergarten	
Krausgasse 16 - Kolleggerheim	221,00	Österr. Kinderfreunde	20.09.1966					x	Kindergarten	
Maiffredygasse 11	212,85	Ärztchammer für Steiermark	01.12.1995						Bezirksamt Leonhard u. A 21-tech. Abt. HV	
Mariahilferplatz 2/Stigergasse 2	1.400,00	Leitner Dr. Wolfgang	01.12.2001		30.11.2021				2003 Kulturhauptst. - Nachn. Kulturamt, A15, Lageraum A 5, Stadtmuseum	
Martinhofstraße 71	165,00	Kicker Franz	01.07.1994							
Martinhofstraße 71	473,00	Kicker Franz	01.01.1993						Delogierungsmöbelhalle untervermietet an die Grazer Messe	
Messeplatz 1/Messeturm	1.735,00	EVA-Immobilien GmbH	14.08.2003		14.08.2023					
Monsbergergasse 5	1.040,12	Ertler Dr. Norbert und Mitbesitzer	01.01.1988		31.03.2010				Künstlerateliers Künstlerwohnung	
Naglgasse 72	41,00	Neue Heimat Gem. Wohnungs- und Siedlungs-GmbH	01.11.1949		31.10.1974				Theaterholding	
Neuholdaugasse 68	400,00	Heißenberger	15.02.2002						Jugendklub	
Niesenberggasse 37 - Idlhof	297,80	Grazer Wechselseitige Versicherung AG u. Mitbes.	01.03.1998		28.02.2003				Kindergarten	

Adresse	Mietfläche	Vermieter	Mietbeginn	Befristung bis	Kündigungsfrist bis	Nettomiete	Netto-BK (VS Verm.)	PZ*	Mietzweck bei Anmietung	€/m <sup>2</sup>
Nikolaiplatz 4/3. Stock	517,00	Ärztchammer für Steiermark	01.10.2002						Businessincubator	
Nikolaiplatz 4/2. Stock	505,00	Ärztchammer für Steiermark	01.10.2000						Gründerinnenzentrum	
Nippelgasse 18-20	200,00	Römisch-Katholisches Pfarramt	01.10.1971						Kindergartenbewegungsraum, Mitben.	
Orpheumgasse 11	600,00	Polesnig DI Rudolf	19.05.1992						Künstlerprobenräume - das andere Theater	
Paulustorgasse 8/Parking	175,00	Bundesministerium f. Inneres	01.02.2006	31.01.2009				PZ	Fundreferat des Präses. amtes	
Peter-Rosegger-Straße 98	183,00	Österr. Kinderfreunde	02.09.1968					x	Kindergarten	
Pirchäcker Straße 23	163,00	Österr. Kinderfreunde	01.09.1973					x	Kindergarten	
Ragnitzstraße 64	174,00	Sozialistische Partei Österreichs	01.09.1971					x	Kindergarten	
Roseggerkai 17	300,00	Krottendorferstraße 7 Planungs- u. Err. GmbH	01.08.2006	31.07.2007						
Schererstraße 7,7a	549,39	ÖWGES Gem. Wohnbaugesellschaft m.b.H	01.04.2004		31.03.2019				Kindergarten	
Schippingerstraße 17	296,11	Österr. Kinderfreunde	01.10.1972					x	Kindergarten	
Sparbersbachgasse 40	176,00	Gaugeler Mag. F.	01.01.1988		31.12.1990				Stadtbibliothek	
Stadionplatz 1	213,46	Schwarzenegger Stadion GmbH	01.01.1998					x	Sportamt	
Stadionplatz 2	2,00	Granit Hoch- und Industriebau Gesellschaft m.b.H	01.01.2000		31.12.2020			x	Verkehrseinrichtung A 10/1	
Straßganger Straße 210a,b	345,61	GGW Gemeinnützige Grazer Wohnungsgenossenschaft	14.05.1971						ME; Stadtbibliothek u. Elternberatung	
Straßganger Straße 210a,b	151,07	GGW Gemeinnützige Grazer Wohnungsgenossenschaft	14.05.1971						ME; Bezirksamt	
Straßganger Straße 371	40,77	ÖWG Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft mbH							A 5 Seniorentageszentrum	
Straßganger Straße 371	38,04	ÖWG Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft mbH							A 5 Seniorentageszentrum	
Straßganger Straße 371	40,17	ÖWG Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft mbH							A 5 Seniorentageszentrum	
Stiftingtalstraße 3-7	368,88	LKH Eingangszentrum Errichtungs GmbH, GWS	01.12.2004		30.11.2014				Servicecenter, A 6-Beratung, Unterverm.	
Scheidtenberggasse 1	926,00	Allgemeine Unfallversicherungsanstalt	01.03.1985						Seniorenwohnhaus, vermietet	
Theodor-Körner-Straße 65, 69, Scheidtenbergg. 6	4.773,52	Allgemeine Unfallversicherungsanstalt	01.01.1983						Sen.-Whg., A5- u. A6-Beratung, Next Liberty,	
Ungergasse 18	114,49	Miteigentümergeinschaft Ungergasse 18	01.02.1995						Elternberatungsstelle	
Vinzenzgasse 20	60,32	ÖWG Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft mbH							WE; Stadtbibliothek	
Volksgartenstraße 4	124,00	ÖWGES Gem. Wohnbaugesellschaft m.b.H	01.12.1972						Bezirksamt Lend	
Vorbeckgasse 12/Kernstockstraße 4	311,00	Degen Dr. Alois und Anna Maria GGW Gemeinnützige Grazer Wohnungsgenossenschaft	01.08.1998						Mediathek der Stadtbibliotheken	
Weinzöttlstraße 3 - Arlandgründe	775,00	Wohnungsgenossenschaft	01.01.1998						Kindergarten	
Wielandgasse 56	307,80	Nickl Claudia	27.06.1962						Reformreferat der MD, früher A 8/3	
Wiener Straße 58a	111,90	Neue Heimat Gem. Wohnungs- und Siedlungs-GmbH	05.06.1991						(WE in Begründung) Elternberatungsstelle	

## Prüfen und Beraten für Graz

Seit 1993 prüft und berät der Stadtrechnungshof der Landeshauptstadt Graz unabhängig die finanziellen und wirtschaftlichen Aktivitäten der Stadtverwaltung. Seit 2011 ist er darüber hinaus die einzige Stelle, die in das gesamte Haus Graz, also die Stadtverwaltung und die Beteiligungen der Stadt Einblick nehmen darf.

Der vorliegende Bericht ist ein Prüfungsbericht im Sinne des § 16 der Geschäftsordnung für den Stadtrechnungshof. Er kann personenbezogene Daten im Sinne des § 4 Datenschutzgesetz 2000 enthalten und dient zur Vorlage an den Kontrollausschuss.

Die Beratungen und die Beschlussfassung über diesen Bericht erfolgen gemäß dem Statut der Landeshauptstadt Graz 1967 in nichtöffentlicher und vertraulicher Sitzung.

Die Mitglieder des Kontrollausschusses werden daran erinnert, dass sie die Verschwiegenheitspflicht wahren und die ihnen in den Sitzungen des Kontrollausschusses zur Kenntnis gelangten Inhalte vertraulich zu behandeln haben.

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  
Mag. Hans-Georg Windhaber, MBA

	<b>Signiert von</b>	Windhaber Hans-Georg
	<b>Zertifikat</b>	CN=Windhaber Hans-Georg,O=Magistrat Graz,L=Graz,ST=Styria,C=AT
	<b>Datum/Zeit</b>	2013-06-10T10:52:51+02:00
	<b>Hinweis</b>	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: <a href="http://egov2.graz.gv.at/pdf-as">http://egov2.graz.gv.at/pdf-as</a> verifiziert werden.