




An- und Verkauf sowie Verwaltung von
Liegenschaften in den Gemeinden

**Prüfungserfahrungen der Kontrollabteilung der
Stadtgemeinde Innsbruck**

Vortrag anlässlich der 117. Tagung des
FA für KA-Angelegenheiten in Innsbruck
am 17. und 18. Oktober 2012

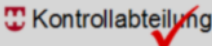
Daniel Hupfaut



Vortragsüberblick (I)

Teil I:

- Bewirtschaftung von Liegenschaften in Innsbruck
 - (gesellschaftsrechtliche) Organisation
 - historische Entwicklungen bis zur Ausgliederung
 - objekt- und vermögensbezogene Zahlen und Fakten

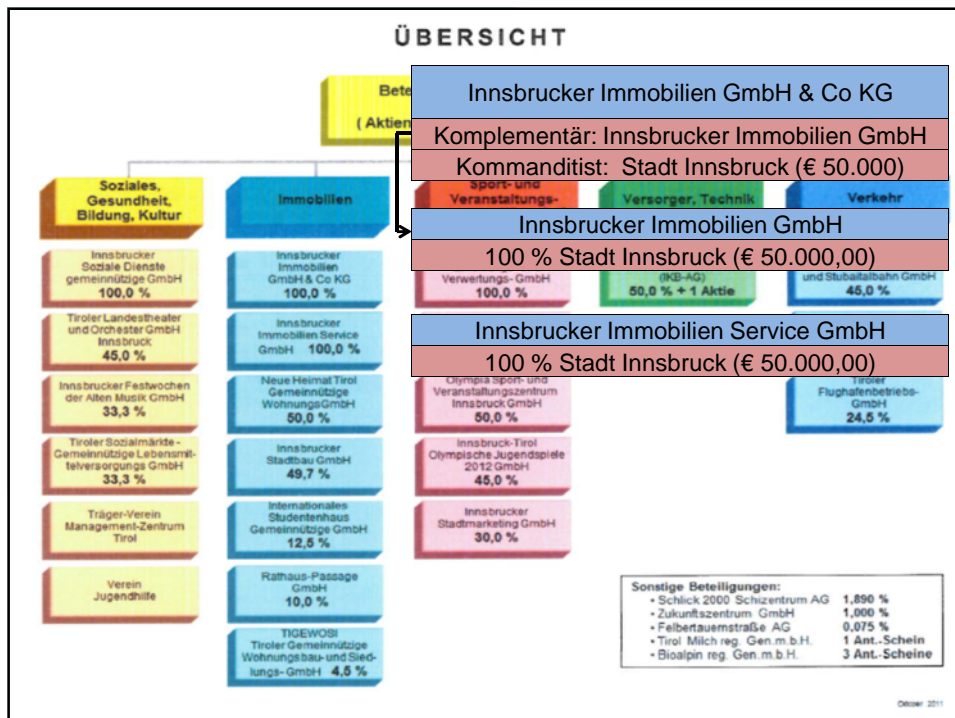


Vortragsüberblick (II)

Teil II:

➤ Prüfungserfahrungen

- Prüfung von Teilbereichen der Gebarung der Innsbrucker Immobiliengesellschaften (2008)
- Einschau in die Gestion der Wohnungsmieten bei der Innsbrucker Immobilien GmbH & Co KG (2010)
- Prüfung von Grundstücksgeschäften der Stadt Innsbruck mit Frau N.N. (2011)

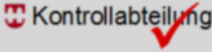


**INNS'
BRUCK**

Die Innsbrucker Immobiliengesellschaften

IIG & Co KG	IISG
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Verwaltung eingebrachter (bebaute) städtischer Liegenschaftsbesitz ▪ Sacheinlage ca. € 775,0 Mio. ▪ rein vermögensverwaltende Tätigkeit ▪ seinerzeitige Personalübertragung in die KG mittels Personalzuweisungsgesetz ▪ Komplementär-GmbH als geschäftsführende Arbeitsgesellschafterin → Haftungsvorteil? 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ausführung gewerblicher Tätigkeiten, die über reine Vermögensverwaltung hinausgehen ▪ Verwaltung des im städtischen Eigentum verbliebenen Liegenschaftsbesitzes auf Basis eines Geschäftsbesorgungsvertrages ▪ kein eigener Liegenschaftsbesitz ▪ kein eigenes Personal

(Nahezu) Lückenlose Ausgliederung der vormals städtischen Liegenschaftsverwaltung samt zuzuordnender Rechtsangelegenheiten

 **Kontrollabteilung**

**INNS'
BRUCK**

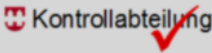
Stadt Innsbruck – IISG Geschäftsbesorgungsvertrag

Verwaltung (?) von Liegenschaften – Aufgaben:

Immobilientreuhänder (Gewerbe):

- Immobilienverwalter:
(Tätigkeiten, die zur Verwaltung von Liegenschaften, deren Erhaltung, Instandsetzung, Verbesserung und Sanierung notwendig sind)
- Immobilienmakler:
(Tätigkeiten wie Kauf, Verkauf und Tausch, Einräumung von Rechten)
- Bauträger:
(organisatorische und kommerzielle Abwicklung von Bauvorhaben)

Bestimmte „Entscheidungsrechte“ behält sich die Stadt vor
Beidseitige Beobachtung des Immobilienmarktes

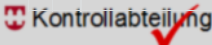
 **Kontrollabteilung**



IIG & Co KG
Bilanz per 31.12.2011

INNS' BRUCK

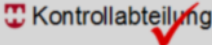
31.12.2011 (in €)		31.12.2011 (in €)	
A. ANLAGEVERMÖGEN		A. EIGENKAPITAL	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	97.629,02	I. Kommanditkapital	50.000,00
II. Sachanlagen	802.511.154,22	II. Kapitalrücklagen	604.611.367,26
III. Finanzanlagen	1.260.116,73		
Summe ANLAGEVERMÖGEN	803.868.899,97	Summe EIGENKAPITAL	604.661.367,26
B. UMLAUFVERMÖGEN		B. INVESTITIONSZUSCHÜSSE	
I. Vorräte	279.682,61	C. RÜCKSTELLUNGEN	879.894,05
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	11.349.596,59		
III. Kassenbestand, Schecks, Guthaben bei Kreditinstituten	6.485.649,95	D. VERBINDLICHKEITEN	146.981.374,43
Summe UMLAUFVERMÖGEN	18.114.929,15		
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	
	2.860,69		51.903.577,31
Summe AKTIVA	821.986.689,81	Summe PASSIVA	821.986.689,81
		Haftungsverhältnisse	6.726.719,76



IIG & Co KG
Gewinn- und Verlustrechnung 2011/2010

INNS' BRUCK

	31.12.2011 (in €)	31.12.2010 (in €)
Umsatzerlöse	36.032.916,10	34.219.935,82
andere aktivierte Eigenleistungen	937.933,24	130.183,37
sonstige betriebliche Erträge	8.179.642,26	2.695.470,66
BETRIEBSLEISTUNG	45.150.491,60	37.045.589,85
Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen	-23.303.216,62	-24.292.333,39
Personalaufwand	-3.258.896,28	-3.170.964,98
Abschreibungen	-20.726.939,30	-21.829.061,94
sonstige betriebliche Aufwendungen	-2.684.637,66	-3.566.979,22
BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN	-49.973.689,86	-52.859.339,53
BETRIEBSERGEBNIS	-4.823.198,26	-15.813.749,68
FINANZERGEBNIS	-1.975.089,87	-1.261.674,00
EGT	-6.798.288,13	-17.075.423,68
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-9.169,74	-1.640,41
JAHRESFEHLBETRAG	-6.807.457,87	-17.077.064,09
Auflösung von Kapitalrücklagen	10.776.803,04	18.745.791,33
Bilanzgewinn	3.969.345,17	1.668.727,24





**INNS'
BRUCK**

Prüfungserfahrungen

Teil II:



- Prüfung von Teilbereichen der Gebarung der Innsbrucker Immobiliengesellschaften (2008)
- Einschau in die Gestion der Wohnungsmieten bei der Innsbrucker Immobilien GmbH & Co KG (2010)
- Prüfung von Grundstücksgeschäften der Stadt Innsbruck mit Frau N.N. (2011)

 Kontrollabteilung 

**INNS'
BRUCK**

Teilbereiche der Gebarung der Innsbrucker Immobiliengesellschaften (2008)

- Prüfung der Betriebs- und Heizkostenvorschreibung(en) bzw. -abrechnungen des Jahres 2007 der IISG an die Stadt Innsbruck für das städtische Rathaus
- stichprobenartige Verifizierung der Mietzins- sowie Betriebs- und Heizkostenvorschreibungen des Jahres 2007 der IIG & Co KEG an die Stadt Innsbruck für Schul- und Kindergartengebäude
- Einschau betreffend das im März des Jahres 2006 fertig gestellte Bauprojekt „Pavillon Rennweg / Landestheater“, welches von der IISG im Auftrag der Stadt Innsbruck abgewickelt worden ist
- stichprobenartige Prüfung von prekaristischen Gestaltungen in Wohn- und Geschäftsgebäuden der IIG & Co KEG sowie von Bittleihen auf städtischen Grundstücken und öffentlichem Gut, welche von der IISG im Namen und auf Rechnung der Stadt Innsbruck verwaltet werden

 Kontrollabteilung 

Abrechnung Bauprojekt Pavillon (IISG / Stadt Innsbruck) (I)


**INNS'
BRUCK**

- Grundsätzliche Überlegung bzw. Fragestellung:

Endabrechnung von Bauprojekten zwischen IISG und Stadt Innsbruck erfolgt mit deutlicher Zeitverzögerung

Trotz Baufertigstellung und Übergabe an die Stadt Innsbruck noch keine Endabrechnung → restliche projektbezogene Geldmittel aus dem städtischen Budget noch nicht abgerufen bzw. ausbezahlt

Wie erfolgt die Baufinanzierung durch die IISG? Gibt es Vorfinanzierungen?

 Kontrollabteilung

Abrechnung Bauprojekt Pavillon (IISG / Stadt Innsbruck) (II)

**INNS'
BRUCK**

Budgetierungs- und Abrechnungssituation zum Prüfungszeitpunkt:

Budgetmittel der Stadtgemeinde Innsbruck					
Vp. 5/612000-775300 - Gemeindestraßen - Kap.Transferzlg.-IG Rennweg, Pavillon					
Jahr	VA-Betrag in €	anfängl. Rest in €	Soll in €	Ist in €	schl. Rest in €
2004	150.000,00	0,00	150.000,00	0,00	150.000,00
2005	850.000,00	150.000,00	850.000,00	900.000,00	100.000,00
2006	350.000,00	100.000,00	350.000,00	0,00	450.000,00
2007	0,00	450.000,00	0,00	0,00	450.000,00
2008	0,00	450.000,00	0,00	0,00	0,00
Summe	1.350.000,00		1.350.000,00	900.000,00	

Fertigstellung Bauprojekt:


März/April 2006

Prüfung durch die Kontrollabteilung:

Herbst 2008

Fazit:

noch keine Endabrechnung mit Stadt (!)
Baukosten netto € 1.407.869,56

 Kontrollabteilung

INNS' BRUCK

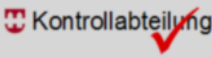
Abrechnung Bauprojekt Pavillon (IISG / Stadt Innsbruck) (III)

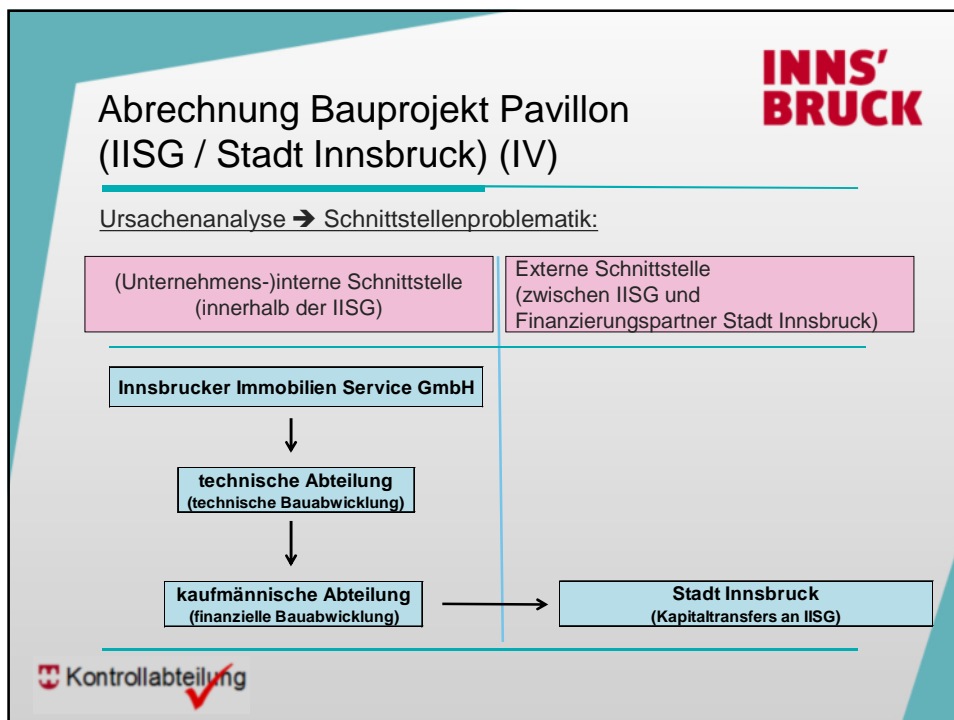
IISG-Mandantenkonto Stadt Innsbruck (Bankkonto):

Kontostand per 13.10.2008: Kontoüberzug € 1.928.086,10 (!!!)

IISG-Mandantenkonto Stadt Innsbruck		
Jahr	Sollzinsen (in €)	Überziehungszinsen (in €)
2005	5.763,55	5.185,68
2006	11.868,07	6.145,35
2007	42.509,01	286,87
2008	77.256,67	184,32

Empfehlung: Optimierung Cash-Management zwischen IISG und Stadt Innsbruck

 Kontrollabteilung



Einschau in die Gestion der Wohnungsmieten bei der IIG & Co KG (2010) (I)

**INNS'
BRUCK**

Prüfungsgegenstand:

sämtliche Facetten der (Haupt-)Mietzinsbildung und Vorschreibung für Wohnungen, welche die IIG & Co KG im Rahmen der Vermietung ihrer Bestandsobjekte tangieren.

Prüfungsablauf:

Ausgangspunkt: Auswertung über alle zum Stichtag 01.01.2010 aktiven Mietverhältnisse betreffend Wohnungen der IIG & Co KG

Konkrete Fragen: Festlegung Hauptmietzins (rechtlich) korrekt und nachvollziehbar?
Abfassung Mietvertrag (rechtlich) korrekt?
Vorschreibung Hauptmietzins in Übereinstimmung mit Mietvertrag?
Valorisierung?

Prüfobjekte: willkürlich von uns ausgesuchte Objekte und Objekte, bei denen sich Auffälligkeiten aus der zur Verfügung gestellten Auswertung ergaben

 **Kontrollabteilung**

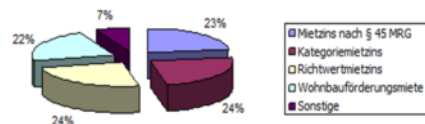
Einschau in die Gestion der Wohnungsmieten bei der IIG & Co KG (2010) (II)


**INNS'
BRUCK**


Zum 01.01.2010 aktive Wohnungsmietverhältnisse nach Mietzinstyp:

IIG & Co KG aktive Mietverhältnisse Wohnungen bzw. Wohnungsbestand per 1.1.2010	
Mietzinsart	Anzahl (in Stk.)
Mietzins nach § 45 MRG	1.260
Kategoriemietzins	1.333
Richtwertmietzins	1.358
Wohnbauförderungsmiete	1.235
Sonstige (Miete nach freier Vereinbarung / angemessener Mietzins)	363
Summe Wohnungsmietverhältnisse	5.549
Leerstehungen	267
Wohnungsbestand	5.816

Aktive (Wohnungs-)Mietverhältnisse nach Mietzinstypen per 1.1.2010



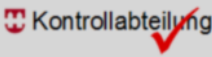
 **Kontrollabteilung**




Einschau in die Gestion der Wohnungsmieten bei der IIG & Co KG (III)

Beanstandungen und Empfehlungen (generalisiert):

- Überarbeitung und Definition und konkrete Festlegung aller (mit Ausnahme jener durch das MRG bindend vorgegebenen) Umstände, welche aus der Sicht der IIG & Co KG einen Zu- bzw. Abschlag bei der Berechnung des Mietzinses rechtfertigen
- Künftig transparente und nachvollziehbare Angabe der Zusammensetzung von berücksichtigten Zu- und Abschlägen in den Mietzinskalkulationen bzw. lückenlose Dokumentation sämtlicher für die Mietzinsbildung maßgeblichen Umstände
- Anhebung der Richtwertmietzinse auf das aktuelle Richtwertniveau





Einschau in die Gestion der Wohnungsmieten bei der IIG & Co KG (IV)

Ein konkretes (beanstandetes) Mietverhältnis zur Illustration der Empfehlungen:

Wohnung mit 127,80 m² Wnfl. → Mietzinsberechnung nach Richtwert

Das Mietverhältnis beginnt am 1. Juli 2005 und wird vorerst für die Dauer von 6 Monaten abgeschlossen, es endet somit am 31. Dezember 2005, ohne dass es einer Aufkündigung bedarf.

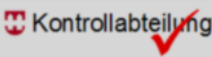
→ Mindestvertragsdauer gem. MRG 3 Jahre!

Mietzinskalkulation:

				€
Richtwertmietzins				5,49
Abschläge	25%	50% Sonst.	29,50%	-1,62
Zuschläge	5%			0,00
Quadratmeterpreis pro Monat				3,87
Hauptmietzins	127,80 m ²	€	3,87	495,57
Betriebskosten-Akonto				129,21
Sondereinrichtungen - Heizkostenvorauszahlung				43,60
Umsatzsteuer 10 % / 20 %				71,20
Gesamtmiete				739,58

→ keine Wertanpassung an den aktuellen Richtwert zum Prüfungszeitpunkt 2010 → Richtwert ab 01.04.2010 € 5,99 pro m²

→ Befristungsabschlag 25% ok; restlicher Abschlag 4,5% ?



**INNS'
BRUCK**

Einschau in die Gestion der Wohnungsmieten bei der IIG & Co KG (V)

Ein konkretes (beanstandetes) Mietverhältnis zur Illustration der Empfehlungen:
Umsetzung der Mietzinskalkulation im Mietvertrag:

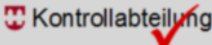
Der Mietzins besteht aus:

1. Hauptmietzins € 701,62, abzgl. 25 % Abschlag, € 206,05 für Befristung	€ 495,57	aktuell: € 688,84 (+ € 193,27)
2. Betriebskosten und öffentlichen Abgaben einschl. Verwaltungsauslagen in gesetzlich zulässiger Höhe im Ausmaß von derzeit	€ 129,21	
3. Anteil für Sondereinrichtungen (wie z. B. Zentralheizung, Warmwasseraufbereitungsanlage, Aufzug, Waschküche), dzt. Pauschale	€ 43,60	
4. Umsatzsteuer in der jeweiligen gesetzlichen Höhe	€ 71,20	
Monatlicher Mietzins	€ 739,58	

127,80 m² Wnfl. x € 5,49/m² = € 701,62

insgesamt 29,50 % Abschlag lt. Kalkulation (?)

entspricht gerundet 29,50 % Abschlag vom Richtwert (?)


 **Kontrollabteilung**

**INNS'
BRUCK**

Einschau in die Gestion der Wohnungsmieten bei der IIG & Co KG (VI)

Beanstandungen und Empfehlungen (generalisiert):

- Überarbeitung und Definition und konkrete Festlegung aller (mit Ausnahme jener durch das MRG bindend vorgegebenen) Umstände, welche aus der Sicht der IIG & Co KG einen Zu- bzw. Abschlag bei der Berechnung des Mietzinses rechtfertigen
- Künftig transparente und nachvollziehbare Angabe der Zusammensetzung von berücksichtigten Zu- und Abschlägen in den Mietzinskalkulationen bzw. lückenlose Dokumentation sämtlicher für die Mietzinsbildung maßgeblichen Umstände
- Anhebung der Richtwertmietzinse auf das aktuelle Richtwertniveau
- Einheitliche Vertragsgestaltung der Wertsicherungsmodalitäten bei freien Mietzinsvereinbarungen und angemessenen Mietzinsen
- Regelmäßige Anpassung der (Haupt-)Mietzinse entsprechend den mietvertraglichen Wertsicherungsmodalitäten
- Überprüfung und Überarbeitung des Altdatenbestandes hinsichtlich EDV-mäßige Erfassung (Vorschreibungstitel, Zu- und Abschläge, Wertsicherung etc.)

 **Kontrollabteilung**

Einschau in die Gestion der Wohnungsmieten bei der IIG & Co KG (VII)

**INNS'
BRUCK**

WOHNUNGSRÜCKKÄUFE

Objekt Nr.	Wohnungsadresse	Top Nr.	Wohnungsgröße (in m²)	Datum Besitzübergang Verkauf	Datum Besitzübergang Rückkauf	Verkaufspreis	Rückkaufspreis	Rückkaufszeitraum	Jahreszinssatz	m²-Preis Vermietung (mTL)	Jahresrendite Vermietung
12	Amraser Straße x	x	64,91	01.06.1979	07.08.2001	€ 11.907,44	€ 109.009,25	ca. 23 Jahre	10,11%	€ 4,21	3,01%
14	Amraser Straße x	x	61,00	01.06.1979	01.02.2007	€ 19.179,89	€ 112.000,00	ca. 28 Jahre	6,51%	€ 7,10	4,64%
18	Amraser Straße x	x	74,41	01.07.1981	01.01.2009	€ 22.984,96	€ 135.000,00	ca. 28 Jahre	6,53%	€ 5,77	3,82%
201	Gabelsbergerstraße x	x	75,66	31.12.1985	04.12.2001	€ 21.356,95	€ 119.910,18	ca. 16 Jahre	11,39%	€ 4,50	3,41%
523	Roseggerstraße x	x	66,62	01.07.1981	01.01.2007	€ 12.217,32	€ 145.000,00	ca. 26 Jahre	9,98%	€ 7,00	3,86%
1185	Freundsbergstraße x	x	68,94	31.12.1985	01.12.2006	€ 17.935,00	€ 130.000,00	ca. 21 Jahre	9,89%	€ 5,77	3,67%
1185	Freundsbergstraße x	x	92,50	31.12.1985	09.07.2003	€ 25.520,16	€ 110.000,00	ca. 18 Jahre	8,46%	€ 4,76	4,80%
1637	Schützenstraße x	x	32,82	01.06.1980	01.01.2010	€ 9.290,06	€ 75.000,00	ca. 30 Jahre	7,21%	€ 5,77	3,03%
1639	Schützenstraße x	x	127,80	01.07.1982	01.02.2004	€ 40.445,05	€ 180.000,00	ca. 22 Jahre	7,02%	€ 3,87	3,30%
1642	Schützenstraße x	x	89,75	31.12.1985	15.12.2000	€ 29.686,85	€ 127.177,46	ca. 15 Jahre	10,19%	€ 4,72	4,00%
1642	Schützenstraße x	x	32,98	01.12.1979	05.12.2000	€ 9.203,14	€ 47.237,34	ca. 21 Jahre	8,10%	€ 4,85	4,06%
1750	Kajetan-Sweth-Straße x	x	82,58	01.01.1982	01.01.2010	€ 43.693,45	€ 120.000,00	ca. 28 Jahre	3,67%	€ 2,67	2,20%
1784	Kajetan-Sweth-Straße x	x	77,75	31.12.1985	01.01.2008	€ 54.887,90	€ 160.000,00	ca. 22 Jahre	4,98%	€ 3,08	1,80%
1792	Kajetan-Sweth-Straße x	x	69,65	01.01.1982	01.01.2009	€ 30.493,09	€ 144.000,00	ca. 27 Jahre	5,92%	€ 5,77	3,35%
1792	Kajetan-Sweth-Straße x	x	114,31	01.07.1981	01.01.2008	€ 46.861,91	€ 232.500,00	ca. 27 Jahre	6,11%	€ 2,20	1,30%
1792	Kajetan-Sweth-Straße x	x	114,31	01.07.1982	01.01.2007	€ 53.247,53	€ 220.000,00	ca. 25 Jahre	5,84%	€ 2,20	1,37%
1792	Kugeifangweg x	x	71,89	01.06.1979	01.01.2006	€ 29.681,26	€ 123.000,00	ca. 27 Jahre	5,41%	€ 5,49	3,85%
1816	Kajetan-Sweth-Straße x	x	81,00	01.06.1979	01.04.2009	€ 48.218,28	€ 150.000,00	ca. 30 Jahre	3,86%	- *)	- *)

*) Wohnung wird im Rahmen eines lebenslangen, unentgeltlichen Wohnrechtes von der ehemaligen Eigentümerin bewohnt

Grundstücksgeschäfte der Stadt Innsbruck mit Frau N.N. (I)

**INNS'
BRUCK**

Übersicht Grundstücksankäufe seit dem Jahr 2002:

Datum Kaufvertrag	Käuferin	Verkäuferin	Grundstücksgröße (in m²)	Widmung	Kaufpreis pro m² (in €)	Gesamtkaufpreis lt. Kaufvertrag (in €)
10.01.2005	IIG & Co KG	Frau N.N.	3.722	Sonderfl. im Bauland - Kindergarten und lw. Mischgebiet	459,19 (Mischpreis)	1.709.088,00
28.01.2005	Stadt Innsbruck	Frau N.N.	2.978	Sonderfläche Reitanlage	25,00	74.450,00
01.04.2005	Stadt Innsbruck	Frau N.N.	4.053	Freiland	280,00	1.134.840,00
08.04.2010	Stadt Innsbruck	Frau N.N.	24.726	Freiland	270,00	6.676.020,00
Gesamtsumme						9.594.398,00

 **Kontrollabteilung**

INNS' BRUCK

Grundstücksgeschäfte der Stadt Innsbruck mit Frau N.N. (II)

Kaufpreisverschiebungen zwischen zwei Transaktionen:

Kaufpreiszusammensetzung Liegenschaft I (Sonderfl. im Bauland - KG und landwirtschaftl. Mischgebiet) - KV vom 10.01.2005			
Bemerkung	Fläche (in m ²)	Preis (in € pro m ²)	anteiliger Kaufpreis (in €)
Bereich West (Schulbereich)	703	396,00	278.388,00
Bereich Ost (ohne Bauernhaus)	1.846	450,00	830.700,00
Fläche Bauernhaus	1.173	pauschal	600.000,00
Gesamtsumme	3.722		1.709.088,00

Kaufpreiszusammensetzung Liegenschaft II (Sonderfläche Reitanlage) - KV vom 28.01.2005			
Bemerkung	Fläche (in m ²)	Preis (in € pro m ²)	anteiliger Kaufpreis (in €)
Teil des Außenreitplatzes	2.978	25,00	74.450,00

€ 363,36 - € 396,00 = € 32,64/m²
für 703 m² also € 22.945,92

↓

rechnerischer Differenzbetrag € 22.945,92

↓

ca. € 7,70 pro m²
VK wollte ATS 450,00 € 32,70) pro m² → übertragen auf Liegenschaft I

INNS' BRUCK

Grundstücksgeschäfte der Stadt Innsbruck mit Frau N.N. (III)

Honorareinpreisung in den Kaufpreis:

Datum Kaufvertrag	Käuferin	Verkäuferin	Grundstücksgröße (in m ²)	Widmung	Kaufpreis pro m ² (in €)	Gesamtkaufpreis lt. Kaufvertrag (in €)
08.04.2010	Stadt Innsbruck	Frau N.N.	24.726	Freiland	270,00	6.676.020,00

Kaufpreisobjektivierung der Fachdienststelle	
Bemerkung	Preis (in € pro m ²)
Variantenberechnung 1	210,00
Variantenberechnung 2	226,00
Variantenberechnung 3	229,00
Variantenberechnung 4	248,00

Kaufpreisschätzung - Verhandlungsergebnis	
Bemerkung	Preis (in € pro m ²)
für Stadtsenats- bzw. Gemeinderatsvorlage	271,53
weitere Berechnungsvariante (betitelt ebenfalls als Verhandlungsergebnis)	266,00

„Abgerundet“ (?) auf € 270,00/m²

handschriftlicher Hinweis: „+1,5 % → € 270,00“
€ 4,00/m² Honorar → gesamt € 98.904,00

**INNS'
BRUCK**


HOME PAGE:

www.innsbruck.gv.at

(Rubrik BürgerInnen / Politik - Kontrollabteilung)

Besonderer Hinweis auf digitale
Prüfberichte (in Kurzform)!

Danke für die Aufmerksamkeit!

 Kontrollabteilung