

Datum: 03.05.2022

Zahl: 9-1/22
(Bitte bei Antwort angeben)

Bearbeiter: Si
DW: 481 Fax: 323

Bezug: Bericht
Betreff: Prüfung IFP 2015 - 2020

B E R I C H T
über die Prüfung bzw. Analyse
der Jahresabschlüsse
2015 – 2020 der IFP-GmbH,
Schwerpunkt auf Entwicklung
des Immobilienbereichs

Ein Berichtsentwurf, datiert mit 29.03.2022 wurde an

- 1) die Magistratsdirektion,
- 2) die Geschäftsführungen IFP GmbH und WN Holding,
- 3) den Geschäftsbereich II - Finanzen und Eigentumsverwaltung, hinsichtlich Kap. X
übermittelt.

Eine Besprechung erfolgte am 26.04.2022.

Stellungnahmen sind im Bericht *blau kursiv* dargestellt.

Alle personenbezogenen Bezeichnungen werden aus Gründen der einfacheren Lesbarkeit
nur in einer Geschlechtsform dargestellt und gelten gleichermaßen für Frauen und Männer.

Inhalt

I. Prüfungsumfang.....	2
II. Zusammenfassung der Berichtsergebnisse.....	2
III. Jahresergebnisse, Bilanz, IFP gesamt, 2015 - 2020	4
IV. Immobilienverkäufe	5
V. Entwicklung Immobilienvermögen 2015 – 2020, Bilanzwerte.....	9
VI. Entwicklung Immobilien-Wertpapiere 2015 – 2020, Bilanzwerte.....	11
VII. Gegenüberstellung der Aktiv- und Passivpositionen	15
VIII. Sanierungen Gemeindewohnungen	16
IX. Folgefinanzierung der Darlehen zur Finanzierung des Immobilienkaufpreises ...	21
X. Exkurs, Ergebnis der Vermietungsgebarung der Stadt, Ansatz 8532	22

I. Prüfungsumfang

Eingesehen wurden

- Jahresabschlüsse 2015 – 2020 der IFP GmbH, Bilanz, G&V, Budgets, Planrechnungen, Konten und Belege (Stichproben)
- Organbeschlüsse der Gesellschaft, Sitzungsprotokolle des Aufsichtsrats und der Generalversammlung
- Bewertungsgutachten, Kaufverträge (Stichproben)

II. Zusammenfassung der Berichtsergebnisse

- Es ist eine positive Entwicklung der Jahresergebnisse sowie der Kennzahlen gemäß Unternehmensreorganisationsgesetz der Jahre 2015 – 2020 fest zu stellen (Seite 4)
- Verringerung des Darlehenstandes 2015 – 2020 um rd. 13,5 %, von rd. 113,8 Mill. € auf rd. 98,5 Mill. €, Stand Ende 2020
- Trotz Neubewertung der Immobilien und daraus folgender Wertberichtigungen sowie Teilverkäufen der Wertpapiere, weisen die Aktivpositionen (Immobilien + Wertpapiere) zum 31.12.2020 einen um rd. 13,86 Mill. € höheren Bilanzwert aus als die Passivpositionen (Darlehen)

- Als positiv festzustellen ist, dass wie aus der Neubewertung ersichtlich wird, der Verkehrswert verschiedener Immobilien über dem Buchwert (Bilanzwert) liegt. In Summe übersteigt der Verkehrswert dieser Immobilien den Buchwert um rd. 25 Mill. € (stille Reserven)
- In den Jahren 2015 bis 2020 wurden rd. 11,3 Mill. € in Sanierungen und Instandsetzungen der Immobilien investiert
- Die tatsächlich abgerechneten Kosten von durch den Aufsichtsrat beschlossenen Sanierungen sowie Neuvermietungen von sanierten Wohnungen, wurden in den AR-Sitzungen nicht berichtet. Das KA empfiehlt, diese Informationen an den Aufsichtsrat weiter zu geben
- Immobilien mit einer Nutzfläche von rd. 6.420 m² wurden um rd. 5.4 Mill. € verkauft. Dabei konnte ein Gewinn von rd. 1,8 Mill. € erzielt werden (s. Kap. IV)
- Ad Kap. VI: 2016/17 wurden AR-Beschlüsse gefasst, wonach der Generalversammlung empfohlen wird, den Verkauf von Anteilen des Hypo-Investmentfonds zu genehmigen. Der Verkauf der Wertpapiere wurde in der Folge auch durch Umlaufbeschlüsse der GV genehmigt. Nach Ansicht des Kontrollamtes obliegt die Beschlussfassung zu Transaktionen dieser Art allein dem Aufsichtsrat. Geregelt ist dies im Gesellschaftsvertrag unter § 10 Aufsichtsrat, Punkt 8b. „Erwerb, Belastung und Veräußerung von Beteiligungen,...“
Sollte die Ansicht des KA nicht geteilt werden wird empfohlen, den Gesellschaftsvertrag hinsichtlich dieses Themas zu präzisieren.

IFP Geschäftsführung: Der Aufsichtsrat wird von der Generalversammlung bestellt und handelt als Kontrollorgan. Beschlüsse werden - sofern nicht anders im Gesetz definiert - vom AR gefasst. Gemäß Gesellschaftsvertrag werden genehmigungspflichtige Geschäfte definiert, die nach Art und Betragshöhe dem Aufsichtsrat zur Beschlussfassung vorgelegt werden. Die Definition erfolgt im Sinne des §30j GmbH Gesetz. Die Behandlung des Finanzanlagevermögens als aufsichtsratspflichtige Beschlussfassung ist von einer Regelung im Gesellschaftsvertrag nicht taxativ erfasst. Ungeachtet dessen ist von der Geschäftsführung festzuhalten, dass im Sinne der kaufmännischen Sorgfalt bisher eine Verwertung von Finanzanlagevermögen dem Aufsichtsrat der IFP GmbH zur Beschlussfassung vorgelegt worden ist. Die Anregung des Kontrollamtes hinsichtlich einer Präzisierung des Finanzanlagevermögens im Gesellschaftsvertrag der IFP GmbH wird bei einer zukünftigen Abänderung des Gesellschaftsvertrages berücksichtigt.

III. Jahresergebnisse, Bilanz, IFP gesamt, 2015 - 2020

Überblick über die **Jahresergebnisse** (alle Bereiche) und die wichtigsten Erlös- und Aufwandsgruppen:

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Umsatz, so. betr. Ertr.	7.723.826,42	9.102.884,05	9.835.240,73	14.287.153,23	9.788.953,13	8.771.201,50
so. betr. Aufw.	3.712.448,18	3.437.710,45	3.134.358,56	6.264.196,21	3.567.900,62	3.222.406,09
Personalaufwand	618.346,12	601.963,30	650.242,20	732.589,67	745.925,83	774.424,85
Abschreibungen	2.427.002,98	3.270.586,72	4.428.700,08	5.037.893,82	3.571.880,34	2.736.088,54
Betriebsergebnis	966.029,14	1.792.623,58	1.621.939,89	2.252.473,53	1.903.246,34	2.038.282,02
Finanzergebnis	-784.357,58	-511.054,01	-1.090.411,15	-1.714.556,30	-544.989,85	-591.895,56
Ergebnis vor Steuern	181.671,56	1.281.569,57	531.528,74	537.917,23	1.358.256,49	1.446.386,46
Steuern vom Eink.	19.345,98	306.760,31	140.151,96	148.779,96	323.831,74	360.876,50
Jahresergebnis	162.325,58	974.809,26	391.376,78	389.137,27	1.034.424,75	1.085.509,96

Aus den relativ stabilen Jahresergebnissen ist in den Jahren 2015 – 2020 eine positive Entwicklung zu erkennen. 2018 wurden 4,65 Mill. € aus Immobilienverkäufen verbucht.

Bilanz, Übersicht über die größten Positionen (zusammengefasst):

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Sachanl.	114.441.936,53	111.898.511,60	105.627.071,97	103.923.050,93	103.042.304,98	101.846.297,73
Finanzanl.	17.494.755,02	14.410.153,99	12.976.957,36	12.516.638,37	10.611.408,44	10.640.690,59
Umlaufverm.	1.517.436,46	1.560.815,19	4.471.160,84	2.599.130,20	3.192.853,37	1.613.027,66
lat. Steuern	16.163,66	27.052,62	67.972,98	72.106,67	63.002,39	53.757,47
Aktiva	133.470.291,67	127.896.533,40	123.143.163,15	119.110.926,17	116.909.569,18	114.153.773,45

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Eigenkap.	10.085.922,30	11.060.731,56	11.452.108,34	11.841.245,61	12.875.670,36	13.961.180,32
Zuschuss Akad.bad	225.616,69	222.133,36	218.650,03	215.166,70	211.683,37	208.200,04
Rückstell.	6.830.014,97	5.561.927,34	3.510.873,56	1.589.768,70	334.667,23	67.436,03
Verbindl.	116.328.737,71	111.051.741,14	107.961.531,22	105.464.745,16	103.487.548,22	99.916.957,06
Passiva	133.470.291,67	127.896.533,40	123.143.163,15	119.110.926,17	116.909.569,18	114.153.773,45

Kennzahlen gemäß Unternehmensreorganisationsgesetz (URG)

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Eigenmittelquote	7,57%	8,66%	9,32%	9,96%	11,03%	12,25%
Fiktive Schuldentilgungsdauer, Jahre	42	57	46,6	22,2	26,8	26,1

Nach § 22 des URG wird Reorganisationsbedarf vermutet, wenn die Eigenmittelquote weniger als 8 % und die fiktive Schuldentilgungsdauer mehr als 15 Jahre beträgt.

Für das Jahr 2015 ist dies nicht gegeben. Im Jahresabschluss findet sich dazu folgende Erläuterung: *Obwohl beide URG-Kennzahlen nicht erreicht wurden, ist der Fortbestand des Unternehmens gesichert. Die Stadt Wiener Neustadt hat für einen Großteil der Bankverbindlichkeiten Garantien und Haftungen übernommen. Weiters besteht ein Ergebnisabführungsvertrag zwischen der Stadt und der IFP.*

IV. Immobilienverkäufe

Dargestellt wird im Folgenden der chronologische und formale Ablauf (Organbeschlüsse) der Immobilienverkäufe sowie die Analyse der maßgeblichen Zahlen.

97. AR-Sitzung 20.12.2016

TOP 7, Beschluss (einstimmig) Verkauf Kaiserbrunnengasse 33, Bewertungsgutachten 24.02.2016, der Verkehrswert beträgt € 172.000, Nutzfläche 373 m². Der Verkaufspreis beträgt ebenfalls € 172.000, Buchwert zu diesem Zeitpunkt € 159.000. Der Verkauf soll im April 2017 abgewickelt werden. Kaufvertrag vom 17.07.2017.

100. AR-Sitzung 30.06.2017

3. Beschlussfassungen zur **Umsetzung der geplanten Restrukturierungsmaßnahmen** beim Immobilienportfolio insbesondere **Grundsatzbeschluss** zur Verwertung nicht revitalisierbarer Objekte. Die GF wird ermächtigt mit potentiellen Investoren in Verhandlungen zu treten, um Immobilienvermögen gemäß **vorgelegter Objektliste** zu veräußern und den Erlös in das Sachanlagevermögen zu reinvestieren. Auflage: der Veräußerungserlös muss zumindest zum Buchwert per 31.12.2016 erfolgen.

	Nutzfläche m ²	Buchwert 31.12.16
Andraegasse 10,12,14	209	128.957,00
Am Kanal 5	461	361.475,00
Anna Rieger Gasse 4	624	304.440,00
Grazer Straße 47	118	117.914,00
Grünangergasse 5	637	257.999,00
Grünangergasse 7	917	443.958,00
Gymelsdorfer Gasse 24	324	124.000,00
Haggenmüllergasse 20	474	333.240,00
J. Rauscha Gasse 7, 9, 11	393	212.909,00
Purgleitnergasse 6	210	96.323,00
Schlögelgasse 10	183	116.245,00
Stadlgasse 11	99	91.643,00
Stadlgasse 11a	98	72.235,00
Stadlgasse 7	98	59.702,00

Stadlgasse 7a	99	61.305,00
Stadlgasse 9	104	76.331,00
Stadlgasse 9a	99	64.550,00
Ungargasse 9	1.273	655.520,00
	6.420	3.578.746,00

101. AR-Sitzung 10.10.2017

TOP 7. Diverse Beschlüsse über Verkauf Immobilienvermögen

Beschluss Verkauf Schlögelgasse 10:

Verkauf der Liegenschaft „Schlögelgasse 10“ an Käufer A. Kaufvertrag vom 02.11.2017.

Buchwert per 31.12.2016	€ 116.245
Kaufpreis	€ 245.000, Nutzfläche 183 m ²
Buchgewinn aus Immobilienverkauf	€ 128.775

Beschluss Verkauf Gymelsdorfer Gasse 24:

Verkauf der Liegenschaft „Gymelsdorfer Gasse 24“ an Käufer B. Kaufvertrag vom 06.11.2017.

Buchwert per 31.12.2016	€ 124.000
Kaufpreis	€ 475.000, Nutzfläche 324 m ²
Buchgewinn aus Immobilienverkauf	€ 346.000

Der AR genehmigt den Verkauf von Schlögelgasse und Gymelsdorfergasse jedoch mit der Vorgabe, dass ein **Verkehrswertgutachten** erstellt wird und **der Verkaufspreis über dem Verkehrswert** liegt. Diese Vorgabe wurde erfüllt.

Beschluss Verkauf Am Kanal 5

Der Aufsichtsrat genehmigt den Verkauf der Liegenschaft „Am Kanal 5“ an die Mietergemeinschaft des Objekts zu einem Mindestkaufpreis von € 400.000. Sofern die Mietergemeinschaft die Liegenschaft nicht erwirbt, wird ein Verkauf an Herrn R zu gleichem Mindestkaufpreis genehmigt.

Buchwert per 31.12.2016	€ 361.475
Kaufpreis	€ 400.000, Nutzfläche 461 m ²
Buchgewinn aus Immobilienverkauf	€ 38.525

Für dieses Objekt liegt ein **Gutachten aus dem Juni 2016** vor. Der Verkauf wird durch den AR genehmigt.

Anm. KA: Die Liegenschaft „Am Kanal 5“ wird an die Mietergemeinschaft verkauft.

Beschluss Verkauf Immobilienpaket

Der Aufsichtsrat genehmigt den Verkauf des **Immobilienpakets**

Anna Rieger Gasse 4, Grazer Straße 47, Grünangergasse 5 & 7, Haggenmüllergasse 20, Purgleitnergasse 6, Ungargasse 9, Andraegasse 10, 12, 14, Julia Rauscha Gasse 7, 9, 11, Stadlgasse 7-11a)

Käufer C:

Mindestkaufpreis von € **3.460.000**. **Nachbesserung** bei kompletter **Entmietung** der wesentlichen Objekte € **720.000**.

In Summe € 4.180.000.

oder Käufer D:

Mindestkaufpreis von € **3.700.000**. **Nachbesserung** bei kompletter **Entmietung** der wesentlichen Objekte € **258.500**.

In Summe € 3.958.500.

Vorgabe des AR: Erstellung eines **Verkehrswertgutachtens**. Der **Verkaufspreis muss über dem Verkehrswert** liegen.

102. AR-Sitzung 12.12.2017

4. Bericht über Verkauf Immobilienvermögen

a. Bericht Liegenschaftsbewertungen

b. Bericht Verkauf Schlögelgasse 10

c. Bericht Verkauf Gymelsdorfer Gasse 24

d. Bericht Verkauf Am Kanal 5

e. Bericht Verkauf Immobilienpaket

Einstimmige Kenntnisnahme der Berichte.

In dieser Sitzung erfolgt ein **Bericht des Immobiliensachverständigen** zur Bewertung der gegenständlichen Objekte.

Einzelverkäufe	m²	Buchwert 31.12.16	Gutachten	Verkaufspreis
Am Kanal 5	461	361.475,00	335.700,00	400.000,00
Gymelsdorfer Gasse 24	324	124.000,00	361.800,00	475.000,00
Schlögelgasse 10	183	116.245,00	116.800,00	245.000,00
	968	601.720,00	814.300,00	1.120.000,00

Verkauf im Paket	m²	Buchwert 31.12.16	Gutachten	Verkaufspreis
Andraegasse 10,12,14	209	128.957,00	144.400,00	4.251.800
Anna Rieger Gasse 4	624	304.440,00	234.000,00	
Grazer Straße 47	118	117.914,00	104.100,00	
Grünangergasse 5	637	257.999,00	1.218.000,00	
Grünangergasse 7	917	443.958,00		
Haggenmüllergasse 20	474	333.240,00	66.000,00	

J. Rauscha Gasse 7, 9, 11	393	212.909,00	133.500,00	
Purgleitnergasse 6	210	96.323,00	202.400,00	
Stadlgasse 11	99	91.643,00	428.000,00	
Stadlgasse 11a	98	72.235,00		
Stadlgasse 7	98	59.702,00		
Stadlgasse 7a	99	61.305,00		
Stadlgasse 9	104	76.331,00		
Stadlgasse 9a	99	64.550,00		
Ungargasse 9	1.273	655.520,00		1.098.000,00
	5.452	2.977.026,00	3.628.400,00	4.251.800,00

Zusammenfassung Einzelverkäufe und Paket	
Summe Bewertungsgutachten	4.442.700,00
Summe Buchwert 31.12.16	3.578.746,00
Summe Verkaufspreis	5.371.800,00
Gewinn, VK-Preis abz. Buchwert	1.793.054,00

Der AR-Vorsitzende hält fest, dass die Verkehrswerte mit den Verkaufspreisen korrelieren und somit keine Abänderung der in der letzten Sitzung gefassten Verkaufsbeschlüsse notwendig sind.

Das **Immobilienpaket** wurde an die **Käufer C** zum Gesamtpreis von € 4.251.800 verkauft. Es wurden 9 Kaufverträge zwischen März 2018 und Juni 2018 nach Objekten getrennt abgeschlossen. Die Wohnungen wurden entmietet übergeben.

103. AR-Sitzung 20.3.2018

7. Bericht Umsiedlungen & Beschluss Ablösezahlungen

Beschlossen werden € 40.000 Ablösezahlungen an Mieter im Zuge der Umsiedlung aus den Verkaufsobjekten.

114. AR-Sitzung 15.03.2021

TOP 5, Bericht Verkauf Immobilienpaket an Käufer C / Wiederkaufsrecht

Auszug aus dem Protokoll: Die verkauften Liegenschaften wurden im Frühjahr 2021 überprüft, ob die vertraglich zugesicherten Veräußerungsverbote und Entwicklungspflichten durch die Käufer C eingehalten wurden und widrigenfalls ein Rückkauf durch die IFP erfolgen kann. Resümee: Verbote und Verpflichtungen wurden eingehalten.

V. Entwicklung Immobilienvermögen 2015 – 2020, Bilanzwerte

Gebäudewerte (Gemeindewohnungen), Gegenüberstellung der **Stichtage 01.01.2015 und 31.12.2020** sowie Darstellung der Bilanzwerte der gesamten Zugänge, Abgänge und Abschreibungen in diesem Zeitraum:

Gebäudebilanzwerte 01.01.2015 und 31.12.2020				
01.01.2015	Zugänge	Abgänge	Abschreibung	31.12.2020
89.364.720,90	11.274.406,28	2.313.631,08	20.615.725,10	77.709.771,00
Verringerung 2015-2020				11.654.949,90

Der Wert des **Immobilienbestandes** verringerte sich von **2015 bis 2020 um rd. 11,65 Mill. €** (von rd. 89,36 Mill. € auf rd. 77,71 Mill. €).

Erläuterung:

Zugänge: Im Wesentlichen werterhöhende Investitionen und Sanierungen.

Abgänge: Buchwertabgänge aufgrund von Immobilienverkäufen.

Abschreibung: Planmäßige Abschreibungen und „Teilwertabschreibung Sachanlagen“ aufgrund von neu durchgeführten Immobilien-Bewertungsgutachten.

Entwicklung der Gebäudewerte (Bilanz) 2015 – 2020:

Entwicklung Gebäudewerte 2015 - 2020					
01.01.2015	2016	2017	2018	2019	31.12.2020
89.364.720,90	85.746.609,97	81.554.512,61	79.821.075,13	78.962.342,61	77.709.771,00
Verringerung Gebäudewerte 2015-2020					11.654.949,90

Entwicklung der Gebäudewerte (Bilanz), jährliche Buchungen 2015 – 2020:

Gebäudewerte 2015				
01.01.	Zugang	Abgang	Abschreibung	31.12.15
89.364.720,90	1.032.254,30	41.598,20	2.381.341,79	87.974.035,21

Gebäudewerte 2016				
01.01.	Zugang	Abgang	Abschreibung	31.12.16
87.974.035,21	1.026.295,93		3.253.721,17	85.746.609,97

Hier enthalten „Konto 7029, Teilwertabschreibung Sachanlagen“ € 770.490,55 für die Objekte Adlergasse und Am Kanal 5. Grundlage der Abwertung sind Bewertungsgutachten vom 01.03.2016.

Gebäudewerte 2017				
01.01.17	Zugang	Abgang	Abschreibung	31.12.17
85.746.609,97	1.809.768,32	2.271.794,35	3.730.071,33	81.554.512,61

Hier enthalten „Konto 7029, Teilwertabschreibung Sachanlagen“ € 2.138.282,57. Grundlage der Abwertung ist eine Neubewertung verschiedener Objekte.

Auszug aus AR-Protokoll, Bericht des GF zu JA 2017, 14.05.2018: Verkauf Gymelsdorfer Gasse 24, Schlögelgasse 10, Kaiserbrunnungasse 33. Details siehe oben unter 101. AR-Sitzung. Mit Ende 2017 sind rd. 30% des Immobilienvermögens bewertet. Dabei wurden auch „stille Reserven“ von rd. 3,1 Mill. € aufgedeckt.

Gebäudewerte 2018				
01.01.18	Zugang	Abgang	Abschreibung	31.12.18
81.554.512,61	3.274.134,95	196,95	5.007.375,48	79.821.075,13

Hier enthalten „Konto 7029, Teilwertabschreibung Sachanlagen“ € 2.636.288,37. Grundlage der Abwertung ist eine Neubewertung verschiedener Objekte.

Gebäudewerte 2019				
01.01.19	Zugang	Abgang	Abschreibung	31.12.19
79.821.075,13	2.682.578,69	41,58	3.541.269,63	78.962.342,61

Hier enthalten „Konto 7029, Teilwertabschreibung Sachanlagen“ € 971.630,99. Grundlage der Abwertung ist eine Neubewertung verschiedener Objekte.

Auszug aus AR-Protokoll, 08.09.2020: Das Immobilienportfolio der IFP wurde mit Ende 2019 bis auf einen Hausverbund neu bewertet.

Gebäudewerte 2020				
01.01.20	Zugang	Abgang	Abschreibung	31.12.20
78.962.342,61	1.449.374,09		2.701.945,70	77.709.771,00

Zusammengefasst die Teilwertabschreibungen aufgrund Neubewertung des Immobilienportfolios. **Zur Erklärung:** Teilwertabschreibungen sind durchzuführen wenn der Wert der Neubewertung (=Verkehrswert) unter dem Buchwert des bewerteten Objektes liegt.

Teilwertabschreibung Immobilien	
2019	971.630,99
2018	2.636.288,37
2017	2.138.282,57
2016	770.490,55
	6.516.692,48

Aus der **Neubewertung** wird jedoch auch ersichtlich, dass der **Verkehrswert verschiedener Immobilien über dem Buchwert** (Bilanzwert) liegt. Aufsummiert übersteigt der Verkehrswert den Buchwert um **rd. 25 Mill. € (stille Reserven)**.

Gutachterkosten Neubewertung Immobilien				
2016	2017	2018	2019	Gesamt
4.900,00	46.152,00	56.240,00	11.200,00	118.492,00

106. AR-Sitzung 03.12.2018

10. Bericht zur Bewertung des Immobilienportfolios

Protokoll zur Neubewertung, auszugsweise: Evaluierung der Bilanzwerte aufgrund Folgefinanzierung der Gesellschaft. Die letzte Bewertung wurde 2006 durchgeführt. Die Ergebnisse der Bewertung ergaben teilweise beträchtlichen Abwertungsbedarf, teilweise wurden die Buchwerte jedoch auch als marktkonform eingeschätzt. In den Jahren 2017 und 2018 entstand **Abwertungsbedarf idHv. rd. 5,128 Mill. €**.

Aus obiger Tabelle ist ersichtlich, dass die **Teilwertabschreibungen** Immobilien 2016 – 2019 **€ 6.516.692,48** betragen.

Der Vollständigkeit halber werden hier die **Bilanzwerte** der den Gebäuden zugehörigen **Grundwerte** dargestellt. Diese unterliegen nicht der Abschreibung. Die Reduzierung des Bilanzwertes resultiert aus den Immobilienverkäufen.

Entwicklung Grundwerte 2015 - 2020					
01.01.2015	2016	2017	2018	2019	31.12.2020
26.118.858,35	26.112.558,35	24.028.139,75	24.028.139,75	24.028.139,75	24.028.139,75
Verringerung Grundwerte 2015-2020					2.090.718,60

VI. Entwicklung Immobilien-Wertpapiere 2015 – 2020, Bilanzwerte

Teil des Rechenmodells der Immobilienausgliederung im Jahr 2006 ist ein Wertpapierpaket zur Erzielung regelmäßiger Erträge. Zum Zeitpunkt der Ausgliederung betrug der Wert 19,1 Mill. €. Die Wertpapiere wurden als Gesellschafterzuschuss in die IFP eingebracht.

Von **2016 – 2019** wurden **Teile der Wertpapiere verkauft** um verstärkt **Sanierungen** der **Gemeindewohnungen** durchführen zu können.

Wertpapiere Immobilien, Gegenüberstellung der **Stichtage 01.01.2015 und 31.12.2020** sowie Darstellung der Buch- bzw. Bilanzwerte der gesamten Zuschreibungen, Abgänge und Abschreibungen in diesem Zeitraum:

Wertpapiere Immobilien, 01.01.2015 und 31.12.2020					
01.01.15	Zuschreibungen	Abgänge	Abschreibungen	Abgänge Abschr.	31.12.20
17.733.118,97	873.880,18	7.953.599,50	744.332,74	686.021,48	10.595.088,39
Verringerung 2015-2020					7.138.030,58

Entwicklung Buchwerte Wertpapiere Immobilien 2015 - 2020					
01.01.2015	2016	2017	2018	2019	31.12.2020
17.733.118,97	14.355.513,14	12.922.368,91	12.471.036,17	10.565.806,24	10.595.088,39
Verringerung 2015-2020					7.138.030,58

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Wertpapiererträge	432.764,30	293.191,33	279.156,24	125.022,92	100.972,92	100.972,92

Entwicklung des Buchwerts der Wertpapiere (Bilanz), jährliche Buchungen 2015 – 2020:

Wertpapiere Immobilien 2015					
01.01.15	Zuschreibung	Abgang	Abschreibung	Abgang Abschr.	31.12.15
17.733.118,97			293.000,00		17.440.118,97

Wertpapiere Immobilien 2016					
01.01.16	Zuschreibung	Abgang	Abschreibung	Abgang Abschr.	31.12.16
17.440.118,97	292.079,69	3.698.065,00		321.379,48	14.355.513,14

05.07.2016, AR-Umlaufbeschluss, der Aufsichtsrat empfiehlt der Generalversammlung die Genehmigung eines sog. Aktivtauschs (Teilverkauf Hypo NÖ Investmentfond) in der Höhe von 4,5 Mill. €.

Zweck: 1 Mill. € Investitionen ins Immobilienvermögen zusätzlich zu bereits beschlossenen € 600.000. 3,5 Mill. € kurzfristige Termineinlagen, Barreserven.

22.08.2016, Umlaufbeschluss der GV, ...die Durchführung einer Umschichtung (Aktivtausch) in der Höhe von 4,5 Mill. € wird genehmigt. Bis zu 1,00 Mill. € soll zusätzlich zum genehmigten Budget von € 600.000 in die Immobilien investiert werden.

Wertpapiere Immobilien 2017					
01.01.17	Zuschreibung	Abgang	Abschreibung	Abgang Abschr.	31.12.17
14.355.513,14	58.760,77	1.600.655,00		108.750,00	12.922.368,91

100. AR-Sitzung 30.06.2017

TOP 3: „Beschlussfassung dass gemäß des Budgets bis zum Ende des Jahres eine weitere Tranche von € 500.000 des Wertpapierbestandes zum Verkauf gelangt und in das Sacheinlagevermögen investiert wird.“ (Hier nicht als Empfehlung an die GV beschlossen).

101. AR-Sitzung 10.10.2017

TOP 8, Beschluss Verkauf Finanzanlagevermögen

AR-Empfehlung an die GV einen Teilverkauf von 5,00 Mill. € des Hypo NÖ Investmentfonds Nominalwert genehmigen.

Begründung:

Die geplanten Immobilienverkäufe verschieben sich in 2018. Zur Überbrückung von etwaigen Finanzierungslücken, welche u.a. aufgrund der Fortsetzung der notwendigen Sanierung von Wohnungen entstehen können, sollen bei Bedarf Teile des Finanzanlagevermögens für die Bedeckung veräußert werden.

30.10.2017, Umlaufbeschluss der Generalversammlung, Abänderung des Umlaufbeschlusses der GV vom 22.08.2016, die Summe des Teilverkaufs des Hypo NÖ Investmentfonds von bis zu € 4,5 Mill. € wird auf „bis zu 5,0 Mill. €“ erhöht.

2016/17 werden (wie oben dargestellt) AR-Beschlüsse gefasst, wonach der Generalversammlung empfohlen wird, den Verkauf von Anteilen des Hypo-Investmentfonds zu genehmigen. Der Verkauf der Wertpapiere wird in der Folge auch durch Umlaufbeschlüsse der GV genehmigt. Nach Ansicht des Kontrollamtes obliegt die Beschlussfassung zu Transaktionen dieser Art allein dem Aufsichtsrat. Geregelt ist dies im Gesellschaftsvertrag unter § 10 Aufsichtsrat, Punkt 8b. „Erwerb, Belastung und Veräußerung von Beteiligungen,...

Sollte die Ansicht des KA nicht geteilt werden wird empfohlen, den Gesellschaftsvertrag hinsichtlich dieses Themas zu präzisieren.

IFP Geschäftsführung: Der Aufsichtsrat wird von der Generalversammlung bestellt und handelt als Kontrollorgan. Beschlüsse werden - sofern nicht anders im Gesetz definiert - vom AR gefasst. Gemäß Gesellschaftsvertrag werden genehmigungspflichtige Geschäfte definiert, die nach Art und Betragshöhe dem Aufsichtsrat zur Beschlussfassung vorgelegt werden. Die Definition erfolgt im Sinne des §30j GmbH Gesetz. Die Behandlung des Finanzanlagevermögens als aufsichtsratspflichtige Beschlussfassung ist von einer Regelung im Gesellschaftsvertrag nicht taxativ erfasst. Ungeachtet dessen ist von der Geschäftsführung festzuhalten, dass im Sinne der kaufmännischen Sorgfalt bisher eine Verwertung von Finanzanlagevermögen dem Aufsichtsrat der IFP GmbH zur Beschlussfassung vorgelegt worden ist. Die Anregung des Kontrollamtes hinsichtlich einer

Präzisierung des Finanzanlagevermögens im Gesellschaftsvertrag der IFP GmbH wird bei einer zukünftigen Abänderung des Gesellschaftsvertrages berücksichtigt.

Wertpapiere Immobilien 2018					
01.01.18	Zuschreibung	Abgang	Abschreibung	Abgang Abschr.	31.12.18
12.922.368,91			451.332,74		12.471.036,17

Wertpapiere Immobilien 2019					
01.01.18	Zuschreibung	Abgang	Abschreibung	Abgang Abschr.	31.12.19
12.471.036,17	493.757,57	2.654.879,50		255.892,00	10.565.806,24

Wertpapiere Immobilien 2020					
01.01.	Zuschreibung	Abgang	Abschreibung	Abgang Abschr.	31.12.20
10.565.806,24	29.282,15				10.595.088,39

105. AR-Sitzung 10.09.2018, Auszug aus TOP 5, Planbilanz 2018-2032

IFP Immobilien Freizeit Parken-Wiener Neustadt GmbH

Plan-Bilanz

	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021
1. Immaterielle Vermögensgegenstände	6.300,00	5.000,00	3.700,00	2.400,00
2. Sachanlagen	106.413.800,00	105.822.300,00	105.092.500,00	103.276.400,00
3. Finanzanlagen	12.977.000,00	10.477.000,00	8.977.000,00	7.977.000,00
4. Summe Anlagevermögen	119.397.100,00	116.304.300,00	114.073.200,00	111.255.800,00

110. AR-Sitzung 16.12.2019

6. Beschluss Wertpapierverkauf

Das Protokoll verweist hier auf TOP 5 der 105. AR-Sitzung 10.09.2018. Darin wird festgehalten, „...dass der Beschluss der Planbilanz 2018-2032 auch den Verkauf von Finanzanlagevermögen im Jahr 2019 in der Höhe von 2,5 Mill. € beinhaltet“ (Planbilanz siehe oben). Im Juni 2019 wurden in diesem Zusammenhang Wertpapiere idHv. € 1.507.962,00 verkauft. Im Dezember wird der WP-Verkauf für das Jahr 2019 mit einem Verkauf bis zu einem Volumen von 1,0 Mill. € abgeschlossen.

Einstimmiger Beschluss: Der AR genehmigt die Umsetzung des Verkaufs von WP bis zu einem Volumen von 2,5 Mill. €.

Darstellung **G&V-Zahlen** zu Verkauf Immobilien Wertpapiere:

	2019	2017	2016	Summe
Erlöse Abgang Immo-Wertpapiere	2.510.402,00	1.505.535,00	3.507.450,00	7.523.387,00
Buchwertabgang Immo-WP	-2.398.987,50	-1.491.905,00	-3.376.685,52	-7.267.578,02
	111.414,50	13.630,00	130.764,48	
Gewinn Verkauf von Immo-WP	255.808,98			

Zusammenfassend ist fest zu halten, dass AR-Beschlüsse in der Höhe von 7,5 Mill. € (davon 5,0 Mill. € zusätzlich durch GV beschlossen) zum Verkauf der Immobilien-Wertpapiere vorliegen. Die Buchwertabgänge der Wertpapiere betragen rd. € 7,27 Mill. €. Die Gremialbeschlüsse zu den Wertpapierverkäufen liegen somit in vollem Umfang vor.

VII. Gegenüberstellung der Aktiv- und Passivpositionen

Aktivpositionen: Gebäudewerte, Grundwerte, Immobilien-Wertpapiere.

Passivpositionen: Darlehen die den Immobilien zuzuordnen sind.

Aktiva, Gebäudewerte + Grundwerte + Wertpapiere					
01.01.2015	2016	2017	2018	2019	31.12.2020
133.216.698,22	126.214.681,46	118.505.021,27	116.320.251,05	113.556.288,60	112.332.999,14

Entwicklung Darlehensstände 2015 - 2020, nur Immobilien (Wohnbau)					
01.01.2015	2016	2017	2018	2019	31.12.2020
113.827.389,37	108.385.583,78	105.968.864,47	102.954.391,62	100.937.306,92	98.477.626,33
Darlehensabbau 2015-2020					15.349.763,04

Der Darlehensstand verringert sich von 01.01.2015 bis 31.12.2020 um rd. **15,35 Mill. €** (von rd. 113,83 Mill. € auf rd. 98,48 Mill. €).

Überhang der Aktivposten (Grund + Gebäude + Wertpapiere) zu Passivposten (Darlehen)					
01.01.2015	2016	2017	2018	2019	31.12.2020
19.389.308,85	17.829.097,68	12.536.156,80	13.365.859,43	12.618.981,68	13.855.372,81

Trotz Neubewertung der Immobilien und daraus folgender Wertberichtigungen sowie Teilverkäufen der Wertpapiere, weisen die **Aktivpositionen zum 31.12.2020 einen um rd. 13,86 Mill. € höheren Bilanzwert** aus als die **Passivpositionen** (Darlehen).

VIII. Sanierungen Gemeindewohnungen

In der Folge werden hier die in den jeweiligen AR-Sitzungen beschlossenen **Sanierungsvorhaben** bzw. jährliche **Sanierungspläne**, beginnend mit der 97. AR-Sitzung vom 20.12.2016, dargestellt.

97. AR-Sitzung 20.12.2016

TOP 9, Beschluss Ausschreibung von Wohnungssanierungen. Beschlossen wird, die Ausschreibung der Sanierung von 40 Wohnungen im Rahmen eines nicht offenen Verfahrens ohne Bekanntmachung. Sanierungsvolumen rd. € 800.000.

98. AR-Sitzung 20.03.2017

TOP 6, Beschluss zur Ausschreibung Wohnungssanierungen. Beschlossen wird die Beauftragung der Sanierung von 40 Wohnungen in Teilen zu je 2 Baulosen. Liste der beauftragten Unternehmen liegt vor. Beauftragungssummen € 755.037,77 exkl. USt. und bereits abzüglich 3% Skonto.

Im Protokoll der 102. AR-Sitzung vom 12.12.2017 ist festgehalten, dass diese Sanierungen aufgrund von Verzögerungen im geplanten Verkauf von Objekten nicht im Jahr 2017 durchgeführt werden konnten. Gemäß Punkt 6 (Investitionsplan 2018) der 102. AR-Sitzung soll dies im Jahr 2018 umgesetzt werden.

11.04.2017, AR-Umlaufbeschluss Steigstrangsanierung (Elektro) Pernerstorferhof, € 241.333,33

102. AR-Sitzung 12.12.2017

TOP 6, Beschluss (einstimmige Annahme) **Investitionsplan 2018, Gesamtvolumen 3,3 Mill. €:**

- **Sanierungspaket I:** 2. Teil der Sanierungsoffensive 2017,
40 Wohneinheiten Volumen € 700.000 Fertigstellung April 2018
- **Sanierungspaket II:** Laufende Sanierung (Sanierungsoffensive 2017), von
40 Wohneinheiten Volumen € 700.000, Fertigstellung April 2018
- **Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten** durch Wohnungsteilung und Änderung der Nutzungsart, Sparkassenhäuser 5 WE, Pernerstorferhof 3 WE, Adlergasse 9 WE.

17 Wohneinheiten	Volumen € 550.000	Fertigstellung Sept. 2018
• Brandschutzmaßnahmen Adlerg.,	€ 100.000	Fertigstellung Herbst 2018
• Balkonsanierungen Ofenböckbauten,	€ 150.000	Fertigstellung Herbst 2018
• Sanierungsbudget 2018 für Wohnungsrücknahmen	1,1 Mill. €	

103. AR-Sitzung 20.03.2018

TOP 6, Bericht Investitionsplan: Es wird auf den in der letzten Sitzung beschlossenen Investitionsplan 2018 über ein Gesamtvolumen von 3,3 Mill. € verwiesen. Es wird erläutert, dass diese Summe im Wesentlichen zur Behebung des „Reparaturrückstaus“ (Sanierung von 90 WE) verwendet wird.

104. AR-Sitzung 14.05.2018

TOP 7, Beschluss Beauftr. E-Installat. Dietrichg./Kammanng., rd. € 26.600,

TOP 8, Beschluss Beauftragung Stiegegeländer Adlerg. 3, rd. € 26.800.

106. AR-Sitzung 03.12.2018

TOP 7, Bericht zum Vergabeverfahren von Sanierungsleistungen, Widerruf einzelner Tranchen. Protokoll auszugsweise: Die letzte Ausschreibung beinhaltete **37 Objekte** aufgeteilt in 4 Baulose. Die Baulose 2, 3 und 4 werden beauftragt. Baulos 1 wird mangels ausreichendem Wettbewerb widerrufen und neu ausgeschrieben.

Anm. KA: Es handelt sich bei diesen 37 Objekten um das „**Sanierungspaket II**“, das bereits in der 102. AR-Sitzung, 12.12.2017 mit einem Volumen von € 700.000 für 40 WE beschlossen wurde.

Baulos 1 Ausschreibung nach Rücksprache mit dem Vergabeburisten der Stadt widerrufen, Neu-Ausschreibung wird beschlossen.

Baulos 2, Fa. X, € 190.139,56

Baulos 3, Fa. Y, € 190.525,50

Baulos 4, Fa. Z, € 286.055,98

Auszug aus dem Protokoll: „..... nach Durchführung einer vertiefenden Preisüberprüfung hat sich die Geschäftsführung entschlossen, die Baulose 2, 3 und 4 zu beauftragen“.

Einstimmige Kenntnisnahme des AR.

TOP 8, Bericht (lt. Tagesordnung „Beschluss“) Balkonsanierung Adlergasse, die Sanierung soll 2019 abgewickelt werden. Ein Gutachten (07.11.2018) weist auf Sicherheitsmängel hin. Aus Sicht der GF ist Gefahr im Verzug gegeben. Mit der Sanierung wird die Fa. E beauftragt. Budgetiert werden € 250.000. Einstimmige Kenntnisnahme des Berichts durch den AR.

107. AR-Sitzung 11.03.2019

TOP 7, Beschluss (einstimmige Annahme) **Investitionsplan 2019, Gesamtvolumen 2,44 Mill. €:**

- **Sanierungspaket II:** letzter Teil der Sanierungsoffensive 2017 und 2018, Beauftragung im Jahr 2018, Umsetzung bis Ende 04/2019

37 Wohneinheiten Volumen € 945.000 Fertigstellung April 2019

€ 700.000 Sanierungspaket II bereits für 2018 beschlossen, siehe 102. AR-Sitzung 12.12.2017

- **Generalsanierung** von Wohnungen, die in den Monaten Nov. 2018 bis Feb. 2019 zurückgenommen wurden

25 Wohneinheiten Volumen € 540.000 Fertigstellung Juli 2019

- Sanierungsbudget 2019 für Wohnungsrücknahmen € 400.000
- Noch nicht vollständig abgerechnete **große Sanierungsmaßnahmen** einzelner Objekte

Volumen € 390.000 Fertigstellung bis Ende 2019, größte Einzelpositionen:

- Pernerstorferhof (Türentausch, Malerarbeiten Stiegenhäuser) € 136.000
- Steigstrangsanierung Grazer Straße 96a € 88.000
- Adlergasse Sanierung Eingangsbereich/Müllraum, Strom € 83.000
- Liftanlage Pottendorferstraße € 67.000

- div. Kleinsanierungen 2019, in Planung, noch nicht beauftragt € 168.000

13.06.2019, Umlaufbeschluss Änderung der Investitionsbudgets 2019 & 2020. Für das aktuelle Geschäftsjahr sollen zusätzliche Investitionen in das Sachanlagevermögen in Höhe von bis zu € 500.000 vorgenommen werden. Das Investitionsvolumen 2020 wird sich in diesem Ausmaß reduzieren. Grund: Sanierungsmaßnahmen in der Robert Stolz-Siedlung aufgrund der Begehungen gemäß ÖNORM B1300 und notwendiger Sanierungsmaßnahmen am Objektverbund Pernerstorferhof.

109. AR-Sitzung 16.09.2019

TOP 5, Beschluss Investitionen und Investitionsbudget 2019. **Aktualisierung** der Zahlen aus der 107. AR-Sitzung 11.03.2019:

- **Sanierungspaket II:** letzter Teil der Sanierungsoffensive 2017 und 2018, Beauftragung im Jahr 2018, Umsetzung bis Ende 04/2019.

37 Wohneinheiten Vol. € 873.000 Sanierungen abgeschlossen. Die Kosten lagen um € 72.000 unter den zuletzt budgetierten € 945.000

111. AR-Sitzung 08.06.2020

11. Beschluss Investitionsbudget 2020, Aktualisierung.

- Dringende Sanierung Gasleitungen Schelmerkolonie € 70.000
- Fenstertausch Grazer Straße, Mieselgasse, J. Willerth-Gasse € 25.000

Das **Investitionsbudget 2020** erhöht sich somit um € 95.000 auf **2,17 Mill. €****Zusammenfassung der Beschlüsse 97. AR-Sitzung vom 20.12.2016 bis 110. AR-Sitzung vom 16.12.2019:**

Die farblichen Markierungen weisen auf die Veränderung bzw. Wiederholung von bereits gefassten Beschlüssen in späteren Sitzungen hin.

AR-Sitzung	Tagesordnungspunkt	WE	Beschluss	Abgerechnet	WE
97. AR, 20.12.16	Beschluss Ausschreibung Sanierungspaket I	40			
98. AR, 20.03.17	Sanierungspaket I, Beauftragung	40	755.037,77	796.346,21	
AR-UV 11.04.17	Steigstrangsanierung Pernerstorferhof		241.333,33	203.259,88	
102. AR, 12.12.17, Invest.plan 2018	Sanierungspaket I, Verzögerungen beim Verkauf von Immobilien-->Umsetzung 2018				
	Sanierungspaket II, Umsetzung bis Apr. 18	40	700.000,00		
	Schaffung neuer Wohneinheiten durch Wohnungsteilung, Sept. 2018	17	550.000,00	Nicht umgesetzt	
	Brandschutzmaßnahmen, Balkonsanierungen, Herbst 2018		250.000,00	Nicht umgesetzt	
	Budget 2018 für Wohnungsrücknahmen		1.100.000,00	1.017.726,26	
104. AR, 14.05.18	Beschluss Beauftragung E-Installat. Dietrichg./Kammannng		26.600,00	Nicht umgesetzt	
	Beschl. Beauftr. Stiegegeländer Adlerg. 3		26.800,00	26.132,68	
106. AR, 03.12.18	Sanierungspaket II, Baulos 2,3,4	37	666.721,04		
	Balkonsanierung Adlergasse in 2019		250.000,00	Nicht umgesetzt	
107. AR, 11.03.19, Invest.plan 2019	Sanierungspaket II, inkl. Baulos 1	37	945.000,00		
	Generalsan. von Wohnungsrücknahmen Fertigst. Juli 19	25	540.000,00		
	Sanierungen 2019 W-Rücknahmen		400.000,00		
	Noch nicht vollständig abgerechnete große Sanierungsmaßnahmen		390.000,00		
	Kleinsanierungen 2019, noch nicht beauftr.		168.000,00		
109. AR, 16.09.19 Aktualisierung Inv.plan 2019	Sanierungspaket II, fertiggestellt	37	945.000,00	873.000,00	37
	Generalsanierung von Wohnungsrücknahmen, fertiggestellt	25	540.000,00	690.000,00	25
	Sanierungen 2019 Wohnungsrücknahmen	-	220.000,00		
	Ausbau Bürofläche Adlergasse	-	185.000,00		
	Noch nicht vollständig abgerechnete große Sanierungsmaßnahmen		300.000,00		
	Kleinsanierungen 2019, noch nicht beauftr.		100.000,00		
	Fassade Pernerstorferhof		200.000,00	168.000	

	Gaszuleitungen div. Gebäude	60.000,00		
	Sanierung Aufzüge	70.000,00	38.560	
110. AR, 16.12.19, Invest.plan 2020	Steigstrangsanierungen	90.000,00		
	Fassade Pernerstorferhof Teil 2	450.000,00	426.000	
	Aufzugssanierungen	95.000,00		
	Energiezuleitungen	140.000,00		
	10 WE Spk.häuser, auf Kat. A	500.000,00	Nicht umgesetzt	
	Wohnungsrücknahmen	300.000,00		
	Promenade 1, Adlergasse	500.000,00	213.827 nur Adlergasse	
Summe beschlossene bzw. beauftragte Sanierungen , einige Pos. wiederholen sich in den div. Sitzungen, in die Gesamtsumme wurde nur die jeweils höchste Summe einer Position einbezogen, bzw. eine reduzierte Summe wenn dies so beschlossen wurde.		7.894.771,10	5.564.852,03	

Die tatsächlich abgerechneten Kosten von beschlossenen Sanierungen sowie die Anzahl der Neuvermietungen von sanierten Wohnungen wurden (bis auf 2 Ausnahmen siehe Tabelle oben), in den AR-Sitzungen nicht berichtet. Das KA empfiehlt, diese Informationen an den Aufsichtsrat zu berichten.

Anm. KA: Die Zahlen in „blau Kursiv“ in der Tabellenspalte „abgerechnet“ wurden im Anschluss an die Schlussbesprechung übermittelt.

IX. Folgefinanzierung der Darlehen zur Finanzierung des Immobilienkaufpreises

105. AR-Sitzung 10.09.2018

TOP 5, Beschluss Finanzierungsstruktur und Folgefinanzierung IFP ab 2021. Protokoll auszugsweise:

Die Finanzierung des Nettobarkaufpreises – IFP an Stadt – erfolgte 2007 durch ein Konsortial-Darlehen in der Höhe von € 80.660.000, endfällig per 31.12.2021. Zur Absicherung der zukünftigen Mittelbereitstellung und aufgrund der günstigen Zinssituation wurde seitens der IFP Verhandlungen mit Banken aufgenommen.

Ergebnis der Verhandlungen und **Vorschlag des GF an den Aufsichtsrat:**

Ausfinanzierung eines Volumens von EUR 80.600.000 durch 4 verschiedene Banken:

Tilgung: Die Finanzierung wird von endfällig auf tilgend umgestellt. Die Tilgung erfolgt ab 31.12.2021 in halbjährlichen Kapitalraten.

Der Vorschlag des GF wird einstimmig beschlossen. Der GF wird mit der Umsetzung beauftragt.

106. AR-Sitzung 03.12.2018

TOP 5, Bericht zur Folgefinanzierung und Änderung der Finanzierungsstruktur.

Protokoll auszugsweise: Mit 08.11.2018 wurden die Zinssätze für die Folgefinanzierung endgültig fixiert:

Kündigung der bestehenden Kreditlinien erfolgte am 16.11.2018, die Abdeckung der Kredite erfolgte mit 31.12.2018.

X. Exkurs, Ergebnisse der Vermietungsgebarung im Stadthaushalt, Ansätze 8532 Wien Süd, 8533 Neue Heimat, 8534 EGW Heimstätte

3 externe Genossenschaften, **Wien Süd, Neue Heimat, EGW Heimstätte**, verwalten im Eigentum der IFP stehende Immobilien. Der größte Teil der Wohnungen wird durch die Wien-Süd verwaltet. Die Ergebnisse der jeweiligen Ansätze im Stadthaushalt werden in der Folge dargestellt.

Ansatz 8532, (Ansatzbezeichnung: Betriebe für die Errichtung und Verwaltung von Wohn- und Geschäftsgebäuden), Verwaltung durch **Wien Süd**.

Gesamteinnahmen, -ausgaben, Ansatz 8532, (Soll-Buchungen)						
	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Einn. Soll	5.268.622,11	4.442.328,00	4.655.380,25	4.487.762,76	4.719.453,46	4.793.960,97
Ausg. Soll	-9.325.810,19	-7.080.129,69	-7.136.138,61	-7.411.838,00	-8.364.438,01	-8.061.706,45
Abgang	4.057.188,08	2.637.801,69	2.480.758,36	2.924.075,24	3.644.984,55	3.267.745,48

Ergänzende Ausführungen GB II: *Ergebnisverschlechternd wirkt sich 2015 die Bildung einer Rücklage idHv. €2.999.000 aus (1/8532-2980). Diese Rücklage wurde für die Finanzamtsnachzahlung betreffend Gebühren Immobilien Ausgliederung gebildet.*

größte Einnahmenposition Ansatz 8532						
	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Mieteinnahmen	3.699.523,37	3.548.520,16	3.532.903,64	3.570.316,48	3.762.242,43	3.804.384,64
größte Ausgabenpositionen Ansatz 8532						
Fruchtgenuss-entgelt an IFP	5.232.200,55	5.760.947,36	5.827.000,00	5.997.000,00	6.836.791,50	6.564.999,96
Instandhaltung	456.995,70	723.839,02	716.149,16	705.274,79	995.646,97	985.664,07
Leerstands-kosten	108.629,01	73.985,67	83.480,93	118.119,37	182.028,93	147.187,68

Das seitens der Stadt an die IFP zu bezahlende Fruchtgenussentgelt, ist indexiert und unabhängig von den Mieteinnahmen der Stadt. Vertraglich vereinbart ist auch, dass die Instandhaltungskosten durch die Stadt zu tragen sind.

Ergänzende Ausführungen GB II: *Auf Basis einer weiteren Vereinbarung zwischen Stadt und IFP aus 2015, werden Instandhaltungen anteilig an die Stadt refundiert (2/853. /8280).*

Die Höhe des Fruchtgenusses 2019 liegt daran, dass einerseits ein Indexsprung gegeben war und 2019 auch Nachverrechnungen von Investitionen der Vorjahre über den Fruchtgenuss erfolgten. Dies ist im Rechnungsabschluss 2019 auch so den Erläuterungen zu entnehmen.

Die Planrechnung der Ausgliederung setzte voraus, dass sich Fruchtgenussentgelt und Mieteinnahmen proportional entwickeln. Aus obiger Aufstellung wird ersichtlich, dass dies nicht der Fall ist.

In den Jahren 2015 – 2020 wurden, wie im Bericht unter Kap. VIII dargestellt, rd. 11 Mill. € in die Sanierung von Wohnungen investiert. Die Entwicklung der Leerstandskosten zeigt jedoch eine eher negative Tendenz.

Ansatz 8533, Verwaltung durch Neue Heimat:

	Vermietung durch Neue Heimat, Ansatz 8533, (Soll-Buchungen)					
	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Mieteinnahmen	107.998,72	121.350,80	126.011,06	120.550,62	126.705,53	125.220,52
Rückersätze	111.612,26	16.544,88	25.034,79	10.524,17	21.840,70	22.548,04
Instandh., so. Ausgaben	-58.853,25	-43.667,00	-48.516,85	-90.658,46	-57.350,75	-32.305,67
Überschuss	160.757,73	94.228,68	102.529,00	40.416,33	91.195,48	115.462,89

Ansatz 8534, Verwaltung durch EGW Heimstätte:

	Vermietung durch EGW-Heimstätte, Ansatz 8534 (Soll-Buchungen)					
	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Mieteinnahmen	625.768,72	635.481,29	647.609,48	594.612,61	517.247,11	499.627,67
Rückersätze	594.832,49	225.500,00	155.442,91	77.282,36	162.680,49	77.234,53
Instandh., so. Ausgaben	-334.451,87	-239.241,82	-236.672,43	-211.036,54	-164.907,22	-120.201,38
Überschuss	886.149,34	621.739,47	566.379,96	460.858,43	515.020,38	456.660,82

Ergänzende **Ausführungen GB II** zur Pos. Rückersätze: *Bei EGW und Neue Heimat ist 2015 noch der Sondereffekt der Darlehensrückersätze über die IFP beinhaltet. Die Stadt hat im Rahmen der Ausgliederung Darlehen an die IFP ausgelagert und über den Fruchtgenuss auch die Tilgung mit bedeckt obwohl eigentlich die Genossenschaften die Tilgung*

übernommen haben. Daher dann die Refundierung von der IFP an die Stadt um das zu kompensieren. Diese Darlehen sind 2015 ausgelaufen, daher endete auch diese Refundierung mit diesem Jahr.

Summen Vermietungsgebarung der Stadt, Ansätze 8532, 8533, 8534:

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Miet-einnahmen	6.708.834,30	5.441.204,97	5.609.478,49	5.290.732,52	5.547.927,29	5.518.591,73
Ausgaben	-9.719.115,31	-7.363.038,51	-7.421.327,89	-7.713.533,00	-8.586.695,98	-8.214.213,50
Abgang	3.010.281,01	1.921.833,54	1.811.849,40	2.422.800,48	3.038.768,69	2.695.621,77

Der Kontrollamtsleiter:

Mag. Mörth

Ergeht gemäß § 48 Abs. 5 NÖ Stadtrechtsorganisationsgesetz (NÖ STROG), LGBl. 1026-0, i.d.F. LGBl Nr. 35/2021 an:

Herrn Bürgermeister

Kontrollausschuss, z. Hdn. Herrn Vorsitzenden

Herrn Magistratsdirektor, mit dem Ersuchen um Stellungnahme gemäß § 48 Abs. 6 StROG

Zur Kenntnisnahme an:

die Geschäftsführungen der IFP GmbH und WN Holding,

den Geschäftsbereich II - Finanzen und Eigentumsverwaltung

Die Abfertigung erfolgte per E-Mail am 03.05.2022.