

**BERICHT ÜBER DIE PRÜFUNG  
VON TEILBEREICHEN DER GEBARUNG 2007  
DER INNSBRUCKER IMMOBILIEN GMBH & COKEG,  
INNSBRUCKER IMMOBILIEN GMBH,  
INNSBRUCKER IMMOBILIEN SERVICE GMBH**

Der gemeinderätliche Kontrollausschuss hat den ihm zugemittelten Bericht der Kontrollabteilung über die Prüfung von Teilbereichen der Gebarung 2007 der Innsbrucker Immobilien GmbH & CoKEG, Innsbrucker Immobilien GmbH, Innsbrucker Immobilien Service GmbH vom 31.3.2009, eingehend behandelt und erstattet mit Datum vom 7.4.2009 dem Gemeinderat folgenden Bericht:

Der Bericht der Kontrollabteilung vom 31.3.2009, Zl. KA-09482/2008, ist allen Klubobleuten zugegangen; zusätzlich wird auf die Möglichkeit jedes Gemeinderates, den Bericht bei den Akten zum Gemeinderat oder in der Mag. Abteilung I, Kanzlei für Gemeinderat und Stadtsenat einzusehen, verwiesen.

**1 Prüfauftrag / -umfang**

**Prüfkompetenz**

Die Kontrollabteilung ist gemäß § 74 Abs. 2 lit. c IStR u.a. beauftragt, die Gebarung jener Unternehmungen zu prüfen, an denen die Stadtgemeinde Innsbruck allein oder auch gemeinsam mit anderen prüfpflichtigen Rechtsträgern mit mindestens 50 % des Kapitals beteiligt ist. In Wahrnehmung dieses gesetzlichen Auftrages hat die Kontrollabteilung eine Einschau in Teilbereiche der Gebarung des Wirtschaftsjahres 2007 der „Innsbrucker Immobilien GmbH & CoKEG“ (seit 30.12.2008 „Innsbrucker Immobilien GmbH & CoKG“) (folgend auch kurz IIG & Co KEG genannt), der „Innsbrucker Immobilien GmbH“ (folgend auch kurz IIG genannt) sowie der „Innsbrucker Immobilien Service GmbH“ (folgend auch kurz IISG genannt) durchgeführt. Abgesehen von der angesprochenen Bestimmung im IStR ist die Prüfkompetenz der städt. Kontrollabteilung auch in den jeweiligen Gesellschaftsverträgen verankert.

**Prüfungsgegenstand**

Im Zuge der durchgeführten Prüfung hat die Kontrollabteilung sechs Schwerpunkte ausgewählt und besonderes Augenmerk vorrangig auf

- eine Darstellung der gesellschaftsrechtlichen Aspekte aller drei Gesellschaften,
- die Prüfung der Betriebs- und Heizkostenvorschreibungen bzw. -abrechnungen des Jahres 2007 für das städt. Rathaus,
- eine stichprobenartige Verifizierung der Mietzins- sowie Betriebs- und Heizkostenvorschreibungen des Jahres 2007 für Schul- und Kindergartengebäude,
- eine Einschau betreffend das Bauprojekt „Pavillon Rennweg / Landestheater“,
- eine stichprobenartige Prüfung von Prekarien,

- sowie eine Analyse der Personalgestion

gelegt. Prüfungsrelevantes Wirtschaftsjahr war grundsätzlich das Jahr 2007. Im Rahmen dieser Prüfung wurde aus Gründen der Aktualität und Zeitnähe fallweise auch das Jahr 2008 tangiert, wie auch teilweise Daten des Jahres 2006 zu Vergleichszwecken dargestellt worden sind.

#### Anhörungsverfahren

Das gemäß § 52 Abs. 2 der Geschäftsordnung des Magistrates der Landeshauptstadt Innsbruck (MGO) festgelegte Anhörungsverfahren ist durchgeführt worden, wobei sowohl die Gesellschaften als auch die Magistratsdirektion (unter Einbindung der von der Prüfung berührten MA IV / Finanz-, Wirtschafts- und Beteiligungsverwaltung) zur Abgabe einer allfälligen Stellungnahme angeschrieben worden sind. Die Stellungnahmen sind fristgerecht abgegeben worden, wobei darauf hingewiesen wird, dass die diesbezügliche Frist für die Gesellschaften zwei mal verlängert werden musste, sodass die Stellungnahmefrist insgesamt ca. 13 Wochen (12.12.2008 bis 16.3.2009) betrug.

#### Betriebs- und Geschäftsgeheimnis

Anlässlich der im Anhörungsverfahren erstatteten Stellungnahme teilte die Geschäftsführung der Gesellschaften mit, dass sämtliche Hinweise und Feststellungen des gegenständlichen Berichtes Betriebs- und Geschäftsgeheimnisse betreffen würden.

Der Kontrollausschuss konnte sich in seiner Sitzung vom 7.4.2009 der Meinung des Aufsichtsrates bezüglich Betriebs- und Geschäftsgeheimnisse nicht anschließen und fasste den einstimmigen Beschluss den gesamten Bericht der Kontrollabteilung in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates zu behandeln.

## 2 Gesellschaftsrechtliche Aspekte

#### Gründung und Rechtsform

Der Gemeinderat der Landeshauptstadt Innsbruck hat in seiner Sitzung vom 18.7.2002 die Zusammenfassung und gleichzeitige Ausgliederung der städtischen Immobilienverwaltung im Wege der Gründung dreier neuer Gesellschaften in der Rechtsform

- ☞ einer „GmbH & Co KEG“ (IIG & Co KEG) für die reine Vermögensverwaltung der von der Stadt als Kommanditistin eingebrachten Liegenschaften,
- ☞ einer „GmbH“ (IIG) als Komplementärin und Arbeitsgesellschafterin der IIG & Co KEG sowie
- ☞ einer „GmbH“ (IISG) als eigenständige Servicegesellschaft für die Besorgung der Vermögensverwaltung des bei der Stadt verbliebenen Liegenschaftsbesitzes sowie für die Übernahme allfällig notwendiger gewerblicher Tätigkeiten der IIG & Co KEG beschlossen.

#### IIG

Die IIG wurde am 27.11.2002 unter der lfd. Nummer FN 228898 s im Firmenbuch eingetragen. Einziger Gesellschafter ist die Stadt Innsbruck. Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt € 50.000,00, es

wurde zur Gänze von der Stadt Innsbruck übernommen und bar einbezahlt.

#### IISG

Die IISG wurde am 26.11.2002 unter der lfd. Nummer FN 228896 m im Firmenbuch eingetragen. Analog der IIG ist die Stadt Innsbruck auch bei der IISG Alleingeschafterin mit einer zur Gänze übernommenen und bar einbezahlten Stammeinlage von € 50.000,00.

#### IIG & Co KEG

Mit Gesellschaftsvertrag vom 5.12.2002 haben die IIG als Komplementärin und die Stadt Innsbruck als Kommanditistin die „Innsbrucker Immobilien GmbH & CoKEG“ im Sinne des Bundesgesetzes vom 25.4.1990 über eingetragene Erwerbsgesellschaften (Erwerbsgesellschaftengesetz – EGG) gegründet. Sie wird in der Rechtsform einer Kommanditgesellschaft geführt und hat ihren Sitz in Innsbruck. Die IIG & Co KEG wurde am 19.12.2002 unter der laufenden Nummer FN 229813 k im Firmenbuch eingetragen.

In diesem Zusammenhang wies die Kontrollabteilung ergänzend darauf hin, dass mit der Einführung des Unternehmensgesetzbuches (das UGB änderte bzw. ersetzte das HGB) am 1.1.2007 grundlegende Veränderungen für die IIG & Co KEG eingetreten sind, die u.a. auch eine Anpassung des Firmenwortlautes notwendig gemacht haben. Aus diesem Grund wurde die Firma auf „Innsbrucker Immobilien GmbH & CoKG“ geändert und in dieser Form am 30.12.2008 im Firmenbuch eingetragen.

#### Unternehmensgegenstände IIG und IISG

Die Unternehmensgegenstände der IIG und der IISG sind fast ident und umfassen nach den Pkt. III der jeweiligen Gesellschaftsverträge die Verwaltung des eigenen Liegenschaftsvermögens und – gem. dem Wortlaut im Gesellschaftsvertrag der IIG – „des Liegenschaftsvermögens der Geschafterin“ bzw. – lt. Diktion im Gesellschaftsvertrag der IISG – „des Liegenschaftsvermögens der Stadt Innsbruck“, wobei beiden Gesellschaften die Beteiligung an Unternehmen gestattet ist, die diesem Zwecke dienen.

Die IIG agiert dabei als persönlich haftende Geschafterin der IIG & Co KEG, sie ist die einzige Komplementärin der KEG und erfüllt die Funktion einer geschäftsführenden Arbeitsgeschafterin, die am Vermögen der IIG & Co KEG nicht beteiligt ist. Alleinige Kommanditistin in der IIG & Co KEG ist die Stadt Innsbruck, die am Vermögen der KEG zu 100 % beteiligt ist. Für die IIG gelten – soweit durch ihren Gesellschaftsvertrag in seiner jeweils gültigen Fassung nichts anderes bestimmt ist – die Vorschriften des GmbHG.

Die IISG handelt demgegenüber rechtlich selbstständig als GmbH außerhalb der IIG & Co KEG mit eigenen Organen. Soweit durch ihren Gesellschaftsvertrag in seiner jeweils gültigen Fassung nichts anderes bestimmt wird, ist auch für die IISG das GmbHG maßgebend.

Die Notwendigkeit zur Gründung einer weiteren – neben der IIG & Co KEG eigenständig operierenden – GmbH, eben der IISG, ergab sich deshalb, da die IIG & Co KEG bei ihrer Vermögensverwaltung strikt jede noch so kleine gewerbliche Tätigkeit vermeiden müsse, zumal sich sonst das gesamte von der Stadt an die IIG & Co KEG übertragene Liegenschaftsvermögen, das ertragsteuerlich trotzdem noch dem Vermögensbereich der Stadt zugerechnet wird, zum Betriebsvermögen der IIG & Co KEG verwandeln und Körperschaftsteuerpflichtig werden würde. Zur Abwendung dieser Gefahr ist der IISG als Hauptaufgabe die Geschäftsbesorgung hinsichtlich der Verwaltung des bei der Stadt verbliebenen Liegenschaftsvermögens zugewiesen worden.

#### Unternehmensgegenstand IIG & Co KEG

Als Unternehmensgegenstand der IIG & Co KEG ist die Verwaltung des eigenen Liegenschaftsvermögens und des Liegenschaftsvermögens der Gesellschafter vertraglich festgeschrieben. Gleich wie die IIG und die IISG hat die IIG & Co KEG lt. Pkt. IV ihres Gesellschaftsvertrages in ihrer Tätigkeit die Stadt Innsbruck in der Erfüllung ihrer Aufgaben in allen Bereichen zu unterstützen, so in allen Bereichen der Daseinsvorsorge, insbesondere als Eigentümerin von der Sozialpflichtigkeit unterworfenen Liegenschaften und sich selbst an dieser Sozialpflichtigkeit zu orientieren. Allerdings ist die IIG & Co KEG ausschließlich vermögensverwaltend tätig, gewerbliche Tätigkeiten sind ihr in Abgrenzung zur IISG nicht gestattet.

#### Organe der IIG & Co KEG

Die Geschäftsführung und Vertretung der Gesellschaft obliegt der Komplementärin, also der IIG allein. Ergänzend normiert in diesem Zusammenhang Pkt. VII des Gesellschaftsvertrages der IIG & Co KEG taxativ jene Geschäfte, die nur mit Zustimmung der Gesellschafter erledigt werden dürfen.

Soweit nach Gesellschaftsvertrag oder Gesetz Gesellschafterbeschlüsse erforderlich sind, werden sie in Gesellschafterversammlungen der IIG & Co KEG oder schriftlich in sinngemäßer Anwendung des § 34 GmbHG gefasst. Diese Beschlüsse erfordern – soweit der Gesellschaftsvertrag oder das Gesetz nichts anderes bestimmt – eine einfache Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Lt. Pkt. VIII des Gesellschaftsvertrages wurde grundsätzlich ein Stimmenverhältnis von 10 % für die Komplementärin (IIG) und 90 % für die Kommanditistin (Stadt Innsbruck) vereinbart.

#### Organe der IIG

Die Organe der IIG bilden die Geschäftsführung, der Aufsichtsrat und die Generalversammlung.

#### Geschäftsführung der IIG

Die Gesellschaft hat einen Geschäftsführer, der gem. § 15 Abs. 1 GmbHG durch Beschluss der Generalversammlung berufen wird; zusätzlich sind zwei Prokuristen zur Vertretung der Gesellschaft bestellt. Der amtierende Geschäftsführer vertritt die Gesellschaft seit 11.6.2004 selbstständig, die Prokuristen sind seit 21.6.2004 entweder kollektiv oder jeweils ein Prokurist gemeinsam mit dem Geschäftsführer vertretungsberechtigt.

#### Quartalsberichte im Aufsichtsrat der IIG

Gemäß § 28a GmbHG ist der Geschäftsführer verpflichtet, den Aufsichtsrat mindestens vierteljährlich über den Gang der Geschäfte und die Lage des Unternehmens schriftlich zu informieren. Die Kontrollabteilung hat die Einhaltung dieser gesetzlichen Auflage in den Jahren 2006 bis 2008 überprüft und dabei festgestellt, dass der Geschäftsführer der IIG dieser Verpflichtung im Jahr 2006 nicht ausreichend nachgekommen ist. Erst ab dem Jahr 2007 wurden die „Quartalsberichte“ für die IIG regelmäßig erstellt und in den jeweiligen AR-Sitzungen des Prüfungszeitraumes behandelt und zustimmend zur Kenntnis genommen.

Im Anhörungsverfahren dazu argumentierte der Geschäftsführer, dass im Zuge der Einrichtung der Kostenrechnung am Beginn des Jahres 2006 entschieden worden sei, auch die Form der Quartalsberichte neu zu erstellen. Die erste Aufsichtsratssitzung im Jahr 2006 habe am 28.3.2006 stattgefunden, so dass zu diesem Zeitpunkt noch kein Quartalsbericht möglich gewesen war. In der zweiten Aufsichtsratssitzung am 19.6.2006 wäre der „Quartalsbericht neu“ noch nicht fertig gewesen, allerdings sei von der Geschäftsführung der Aufsichtsrat mündlich über alle wesentlichen Geschäftsfälle und Ereignisse dieses Quartals unterrichtet worden. In der dritten Aufsichtsratssitzung am 25.9.2006 wäre dann ein Halbjahresbericht in der neuen Form vorgelegt worden.

#### Zusammensetzung des Aufsichtsrates der IIG

Der Aufsichtsrat besteht aus mindestens fünf und höchstens sieben von der Generalversammlung gewählten Mitgliedern und den nach Maßgabe der Bestimmungen des ArbVG vom Betriebsrat entsandten Vertretern.

#### Funktionsperiode des Aufsichtsrates der IIG

Die Funktionsperiode des amtierenden Aufsichtsrates begann im Jahr 2006, die Beschlussfassung über die Neubestellung der Aufsichtsräte erfolgte in der Generalversammlung der IIG vom 6.10.2006, die konstituierende Sitzung des Aufsichtsrates mit der Wahl des Vorsitzenden und seines Stellvertreters fand am 20.10.2006 statt. Die Neubestellung der Aufsichtsratsmitglieder wurde von der Geschäftsführung im Sinne des § 30f GmbHG zur Eintragung in das Firmenbuch angemeldet.

#### Sitzungstermine des Aufsichtsrates der IIG

Die Einberufung des Aufsichtsrates kommt dem Vorsitzenden oder im Fall seiner Verhinderung seinem Stellvertreter zu. Gem. § 30i Abs. 3 GmbHG in Verbindung mit § 4 Abs. 1 der GO für den Aufsichtsrat muss mindestens viermal im Geschäftsjahr, und zwar einmal pro Quartal, eine AR-Sitzung abgehalten werden. Die Kontrollabteilung stellte fest, dass diese zeitliche Vorgabe im Jahr 2008 nicht beachtet worden ist und empfahl deshalb, die AR-Sitzungen in Zukunft so zu terminisieren, dass der gesetzlichen Verpflichtung – „die Sitzungen haben vierteljährlich stattzufinden“ – vollinhaltlich entsprochen werden kann.

In der Stellungnahme bestätigte die Geschäftsführung, dass im Jahr 2008 zwar insgesamt 4 AR-Sitzungen stattgefunden haben, räumte jedoch gleichzeitig ein, dass diese AR-Sitzungen quartalsmäßig nicht termingerecht angesetzt worden sind. Der diesbezüglichen Empfehlung

der Kontrollabteilung werde künftig selbstverständlich vollinhaltlich Rechnung getragen.

#### GO für den Aufsichtsrat der IIG

Die Kontrollabteilung wies im Zuge der Prüfung der gesellschaftsrechtlichen Aspekte darauf hin, dass die Formulierung zur Beschlussfähigkeit im § 5 Abs. 2 der GO für den Aufsichtsrat fehlerhaft ist und empfahl, diesen Passus ehestens zu berichtigen und die Änderung dem Aufsichtsrat zur Kenntnis zu bringen.

Im Anhörungsverfahren dazu betonte der Geschäftsführer, dass diese fehlerhafte Formulierung in der GO für den Aufsichtsrat umgehend berichtigt werden wird.

#### Obliegenheiten des Aufsichtsrates der IIG in Verbindung mit der GO für die Geschäftsführung

Zu den Obliegenheiten des Aufsichtsrates gehören u.a. auch verschiedene im Pkt. VII des Gesellschaftsvertrages der IIG bzw. § 3 Abs. 2 der GO für den Aufsichtsrat der IIG und IISG im Detail angeführte Geschäfte. Bemerkenswert in diesem Zusammenhang war, dass sich der Aufsichtsrat der IIG gem. § 3 Abs. 2 lit. e) seiner GO auch die Zustimmung „zu allen anderen Geschäften hinsichtlich derer die Geschäftsordnung der Geschäftsführer die Zustimmung des Aufsichtsrates vorsieht“ vorbehalten hat. Dazu war allerdings von der Kontrollabteilung kritisch anzumerken, dass zum Prüfungszeitpunkt im September 2008 formell noch keine GO für die Geschäftsführung in Kraft gewesen ist. Ergänzend erinnerte die Kontrollabteilung an die (23.) Sitzung des Aufsichtsrates der IIG vom 29.6.2007, in welcher der Vorsitzende des Betriebsrates u.a. auch die „noch nicht vorliegende Geschäftsordnung der Geschäftsführung“ urgiert und der Geschäftsführer zu dieser Wortmeldung damals versichert hat, eine diesbezügliche Lösung zu suchen.

Die Kontrollabteilung empfahl, dieses Versäumnis ehestens nachzuholen und eine GO für die Geschäftsführung zu erarbeiten und im Aufsichtsrat beschließen zu lassen, zumal Geschäftsordnungen im Prinzip den Zweck haben, den Gesellschaftsvertrag im Detail zu verfeinern und im Vollzug näher zu regeln. Der Geschäftsführer erklärte in seiner Stellungnahme zu dieser Feststellung der Kontrollabteilung, dass in seinem Anstellungsvertrag festgehalten worden sei, dass ihm diese GO ausgehändigt werde. Da dies bis dato noch nicht erfolgt ist, soll durch den neuen Geschäftsführer im Einvernehmen mit Gesellschafter und Aufsichtsrat eine diesbezügliche Geschäftsordnung ausgearbeitet und vorgelegt werden.

#### Formaler Mangel in den Protokollen des Aufsichtsrates der IIG

Über die Verhandlungen und Beschlüsse des Aufsichtsrates ist gem. § 30g Abs. 2 GmbHG eine Niederschrift anzufertigen, die lt. Pkt. VII des Gesellschaftsvertrages der IIG in Verbindung mit § 5 Abs. 5 der GO für den Aufsichtsrat vom Vorsitzenden oder seinem Stellvertreter und dem (der) für diese Sitzung bestimmten Schriftführer(in) zu unterfertigen ist. In den zu Prüfzwecken vorgelegten AR-Protokollen der Jahre 2006 bis 2008 wurde zwar der (die) jeweilige Schriftführer(in) namentlich genannt, die Kontrollabteilung vermisste dazu allerdings die im Gesellschaftsvertrag geforderte und auch allgemein übliche eigenhändige Unterschrift des (der) Schriftführers(in).

Die Kontrollabteilung empfahl, künftig diesen formalen Aspekt zu beachten, was vom Geschäftsführer in seiner Stellungnahme für die Zukunft auch zugesichert worden ist. Darüber hinaus teilte der Geschäftsführer mit, dass er bereits angeordnet habe, dass auch die Schriftführerin die Protokolle unterfertigen müsse.

#### Bilanzausschuss in der IIG

Nach § 30g Abs. 4 GmbHG im Konnex mit Pkt. VII des Gesellschaftsvertrages der IIG kann der Aufsichtsrat unbeschadet seiner gesetzlichen Verantwortung aus seiner Mitte einen oder mehrere Ausschüsse bestellen, namentlich zu dem Zweck, seine Verhandlungen und Beschlüsse vorzubereiten oder die Ausführung seiner Beschlüsse zu überwachen. Paragraph 30g Abs. 4a GmbHG bzw. § 8 der GO für den Aufsichtsrat normiert darüber hinaus, dass jedenfalls ein Ausschuss zur Prüfung und Vorbereitung der Feststellung des Jahresabschlusses, des Vorschlages für die Gewinnverteilung und des Lageberichtes zu bestellen ist, wenn der Aufsichtsrat aus mehr als fünf Mitgliedern besteht. In Anlehnung an diese Bestimmung wurde am 12.12.2002 ein Präsidial- bzw. Arbeitsausschuss als „Bilanzausschuss“ eingesetzt, der allerdings bisher erst einmal am 27.10.2005 als „Bilanzausschuss der Innsbrucker Immobiliengesellschaften“ tätig geworden ist.

Die Kontrollabteilung verwies mit Nachdruck darauf, dass in Gesellschaften, deren Aufsichtsrat aus mehr als fünf Mitgliedern besteht, die Einsetzung eines Ausschusses zur Prüfung und Vorbereitung der Feststellung des Jahresabschlusses, des Vorschlages für die Gewinnverteilung – und bei mittelgroßen bzw. großen GmbH´s auch für die Prüfung des Lageberichtes – gesetzlich verpflichtend ist und die Mitglieder eines Bilanzausschusses bei jeder Konstituierung eines neuen Aufsichtsrates auch neu bestellt werden müssen.

Die Geschäftsführung hat im Anhörungsverfahren der Ansicht der Kontrollabteilung vollinhaltlich beigeplichtet und betont, dass diese Angelegenheit neuerlich dem Aufsichtsrat zur Entscheidung vorgelegt werde. Zudem wurde wiederholend erklärt, dass bereits in der 1. ordentlichen AR-Sitzung der IIG am 12.12.2002 ein Präsidial- bzw. Arbeitsausschuss installiert worden ist. Dieser Ausschuss wollte vor allem die Agenden eines Bilanzausschusses wahrnehmen und war mit acht Mitgliedern des Aufsichtsrates besetzt. Somit war der Ausschuss nur mit einem Mitglied weniger besetzt als der „ordentliche“ Aufsichtsrat. Auf Grund dieses Umstandes wurde daher damals die Meinung im Aufsichtsrat vertreten, dass diese Agenden des Bilanz- bzw. Präsidialausschusses infolge der fast gleichen Besetzung auch der Aufsichtsrat wahrnehmen könne. Anlässlich der Neubestellung einzelner Aufsichtsratsmitglieder in den Folgejahren sei dieser Präsidial- bzw. Arbeitsausschuss formell allerdings nicht mehr neu besetzt worden.

#### Generalversammlung der IIG

Die durch Gesetz oder Gesellschaftsvertrag der Gesellschafterin vorbehaltenen Beschlüsse werden in der Generalversammlung gefasst, sie ist das oberste Organ der Gesellschaft. Die Generalversammlung wird durch den Geschäftsführer einberufen und findet am Sitz der

Gesellschaft statt. Eine Generalversammlung ist nach § 36 Abs. 2 GmbHG mindestens jährlich einmal und außer den im Gesetz oder Gesellschaftsvertrag ausdrücklich bestimmten Fällen immer dann einzuberufen, wenn es im Interesse der Gesellschaft erforderlich ist. Die Kontrollabteilung stellte fest, dass die IIG in den Jahren 2006 bis 2008 jeweils eine Generalversammlung abgehalten hat und damit dieser Verpflichtung im Prüfungszeitraum nachgekommen ist.

#### Organe der IISG

Die Gesellschaftsverträge der IIG und der IISG haben mit Ausnahme des bereits erwähnten Unterschiedes (Liegenschaftsvermögen der Gesellschafterin bzw. der Stadt Innsbruck) denselben Wortlaut. Demgemäß sind auch die Organe der IISG mit jenen der IIG völlig ident, das UGB und das GmbHG haben für beide Gesellschaften ebenso Gültigkeit, wie auch die GO des Aufsichtsrates sowohl für den Aufsichtsrat in der IIG als auch in der IISG maßgebend ist. Aus diesem Grund treffen alle Bemerkungen, Feststellungen und Empfehlungen der Kontrollabteilung zu den Organen der IIG vollinhaltlich auch auf die Organe der IISG zu.

#### Wirtschaftspläne der IIG & Co KEG

Gem. Pkt. VII lit. b) des Gesellschaftsvertrages der IIG & Co KEG bedürfen die jährlichen Wirtschaftspläne der KEG der Zustimmung der Gesellschafter. Die Kontrollabteilung stellte dazu fest, dass die Wirtschafts- und Investitionspläne 2007 und 2008 in den AR-Sitzungen der IIG (als Komplementärin der KEG) zwar einstimmig beschlossen worden sind, vermisste jedoch die im Gesellschaftsvertrag verankerte Genehmigung der zweiten Gesellschafterin, der Kommanditistin Stadt Innsbruck.

Die Kontrollabteilung empfahl, die Wirtschafts- und Investitionspläne der IIG & Co KEG in Zukunft in der Generalversammlung als zuständigem Organ der Gesellschafter beschließen zu lassen. In der Stellungnahme versicherte die Geschäftsführung, dass die Empfehlung der Kontrollabteilung in Zukunft beachtet werden würde.

#### Wirtschaftspläne der IIG und der IISG

Die Geschäftsführung der IIG und der IISG wird durch Pkt. VIII der jeweiligen Gesellschaftsverträge im Besonderen verpflichtet, rechtzeitig vor Beginn eines neuen Geschäftsjahres Wirtschaftspläne vorzulegen.

Diesem Erfordernis wurde in der IISG im Prüfungszeitraum fristgerecht entsprochen.

Für den Bereich der IIG ist kein Wirtschaftsplan erstellt worden. Die Kontrollabteilung verkannte nicht, dass die IIG nur die Stellung einer Komplementärin in der IIG & Co KEG hat und dort die Funktion einer geschäftsführenden Arbeitsgesellschafterin erfüllt, ohne am Vermögen der KEG beteiligt zu sein, erinnerte aber dennoch an die im Gesellschaftsvertrag der IIG festgeschriebene ausdrückliche Verpflichtung zur Vorlage eines Wirtschaftsplanes.

Im Anhörungsverfahren dazu bestätigte die Geschäftsführung, dass diese Empfehlung der Kontrollabteilung bereits für das Rechnungsjahr

2009 umgesetzt und in der Aufsichtsratssitzung vom 10.12.2008 erledigt worden sei.

#### Jahresabschluss der IIG & Co KEG

Im Gesellschaftsvertrag der IIG & Co KEG ist zum Thema „Jahresabschluss“ die Regelung enthalten, dass der Jahresabschluss sowie die Gewinn- und Verlustrechnung von der Komplementärin (IIG) in den ersten sechs Monaten des Folgejahres aufzustellen und der Kommanditistin zuzusenden ist. Die Kontrollabteilung stellte dazu fest, dass die Beschlussfassungen über die Jahresabschlüsse 2005 bis 2007 der IIG & Co KEG im Hinblick auf die zeitliche Selbstbindung der KEG in ihrem Gesellschaftsvertrag verspätet erfolgt sind.

#### Jahresabschlüsse der IIG und der IISG

Nach den Gesellschaftsverträgen der IIG und IISG in Verbindung mit § 222 Abs. 1 UGB wird die Geschäftsführung verpflichtet, innerhalb der gesetzlichen Frist von fünf Monaten nach Ablauf eines Geschäftsjahres den um den Anhang erweiterten Jahresabschluss aufzustellen und dem Aufsichtsrat vorzulegen. Die Beschlussfassung der Gesellschafterin über die Prüfung und Feststellung des Jahresabschlusses und die Entlastung des Geschäftsführers sowie des Aufsichtsrates hat gemäß § 35 Abs. 1 Z 1 GmbHG in den ersten acht Monaten eines Geschäftsjahres für das abgelaufene Wirtschaftsjahr zu erfolgen.

Im Prüfungszeitraum wurde dieser gesetzlichen Verpflichtung hinsichtlich der Vorlage der Jahresabschlüsse 2005, 2006 und 2007 an den Aufsichtsrat der IIG bzw. IISG zu spät nachgekommen, die entsprechenden Beschlüsse über die Feststellung der Jahresabschlüsse 2005 bis 2007 samt Entlastung der Geschäftsführung und des Aufsichtsrates der IIG bzw. IISG für die Geschäftsjahre 2005, 2006 und 2007 wurden in den Generalversammlungen der beiden Gesellschaften vom 6.10.2006, 30.8.2007 bzw. 2.9.2008, d.h. für das Geschäftsjahr 2006 fristgerecht und für die Wirtschaftsjahre 2005 und 2007 auch verspätet, gefasst.

#### Empfehlung hinsichtlich der Fristen zur Aufstellung der Jahresabschlüsse

Die Kontrollabteilung erinnerte an dieser Stelle an die im Gesellschaftsvertrag der IIG & Co KEG bzw. für die IIG und IISG im Gesetz verankerten Fristen zur Aufstellung der Jahresabschlüsse und Behandlung in den zuständigen Gremien. Im Anhörungsverfahren dazu erklärte die Geschäftsführung, dass der Empfehlung der Kontrollabteilung auf strikte Einhaltung der Fristen (sowohl gesetzlich als auch durch Gesellschaftsvertrag) künftig nachgekommen werden wird. Darüber hinaus wurde von der Geschäftsführung erwähnt, dass die Jahresabschlüsse von vielen Faktoren abhängig seien. Die einzelnen Abschlüsse der drei Firmen würden ineinander greifen, d.h. dass die endgültigen Jahresabschlüsse erst nach Vorliegen der Hausabrechnungen (Wohnungseigentum usw.) gemacht werden können. Letztlich erfolge auch eine Abstimmung mit dem Steuerberater sowie die Beschlussfassung in die zuständigen Gremien, auf deren Termine Rücksicht genommen werden müsse.

## Allgemeine Protokollführung

Im Zuge der Verifizierung der Einhaltung der Fristen für die Prüfung und Feststellung der Jahresabschlüsse aller drei Gesellschaften war für die Kontrollabteilung primär auffällig, dass in den eingesehenen Protokollen über die AR-Sitzungen und Generalversammlungen mehrmals Unschärfen in Bezug auf die Zuordnung zu den einzelnen Gesellschaften feststellbar waren.

Die Kontrollabteilung verkannte nicht das Naheverhältnis dieser drei Gesellschaften einschließlich der Ähnlichkeit der Firmenwortlaute sowie den Umstand, dass die Sitzungen der angesprochenen Gremien (Aufsichtsrat der IIG und IISG, Generalversammlung der IIG & Co KEG, IIG und IISG) meist am gleichen Tag stattgefunden haben, empfahl allerdings dazu nicht nur im Hinblick auf die Bedeutung und Dringlichkeit einer klaren Abgrenzung zwischen den Unternehmen, sondern auch aus Gründen der Transparenz und des Informationsgehaltes, die Protokolle in Zukunft so zu erstellen, dass sie und insbesondere der Inhalt ihrer Beschlüsse exakt jeder einzelnen Gesellschaft zugeordnet werden können und damit der jeweilig handelnde Rechtsträger eindeutig erkennbar wird.

In Verbindung damit versicherte die Geschäftsführung in ihrer Stellungnahme, dass die Empfehlung der Kontrollabteilung in Zukunft beachtet werde.

## Offenlegung

Das in den §§ 277 und 278 UGB verankerte Gebot zur Offenlegung des Jahresabschlusses binnen neun Monaten nach dem Bilanzstichtag haben die IIG und die IISG im Jahr 2007 (für ihre Bilanzen über das Geschäftsjahr 2006) verspätet erfüllt. Die Jahresabschlüsse per 31.12.2007 samt den erforderlichen Beilagen waren bis zum Prüfungszeitpunkt Anfang Oktober 2008 dem Firmenbuchgericht noch nicht gemeldet gewesen.

Die Kontrollabteilung empfahl, künftig die gesetzliche Frist von längstens neun Monaten zur Einreichung eines Jahresabschlusses beim Firmenbuchgericht einzuhalten. Im Anhörungsverfahren dazu teilte die Geschäftsführung der Kontrollabteilung mit, dass die Jahresabschlüsse 2007 durch den Steuerberater der Gesellschaften zum 30.10.2008 beim Firmenbuch offen gelegt worden seien.

## 3 Organisationsstruktur

---

## Aufbauorganisation

Die Organisationsstruktur der Gesellschaft (IIG & Co KEG) wurde in der Vergangenheit mehrmals adaptiert und den betrieblichen Erfordernissen angepasst. Laut derzeit gültigem Organigramm bildet die Geschäftsführung, bestehend aus dem Geschäftsführer und den beiden Prokuristen, eine zentrale Organisationseinheit, welcher eine Stabstelle angegliedert ist. Dieser Zentralstelle nachgeordnet sind sodann drei Kernbereiche, denen wiederum drei, in etwa mit den städt. Amtsebenen vergleichbare, Bereiche sowie sieben Referate untergeordnet waren.

Ergänzend wurde angemerkt, dass zwischen den Bereichen Objekt- und Baumanagement diverse Steuerungsinstrumente installiert sind, so dass im Rahmen ihrer fachlichen Zuständigkeit eine intensive Zusammenarbeit gegeben ist, wobei mittelfristig die Agenden der im Baumanagement angesiedelten Instandhaltung im Objektmanagement aufgehen sollen.

Hingewiesen wurde, dass, abgesehen von der grundsätzlichen Verantwortung der Geschäftsführung für die Bearbeitung der in der IIG & Co KEG anfallenden und zu bewältigenden Geschäftsvorgänge, die Unterstellungsverhältnisse bspw. in Form einer Kompetenzabgrenzung nicht geregelt sind. Zur Vermeidung allfälliger Reibungsverluste empfahl die Kontrollabteilung die Zuständigkeiten für die beiden Prokuristen und den Geschäftsführer schriftlich festzulegen.

Im Anhörungsverfahren wurde eine Umsetzung der Empfehlung signalisiert, wobei es im Hinblick auf den bevorstehenden Geschäftsführerwechsel dem neuen Geschäftsführer vorbehalten sein soll, die Zuständigkeitsabgrenzung vorzunehmen.

#### 4 Betriebs- und Heizkosten Rathaus

---

##### Privater Immobilienverwalter

Die Kontrollabteilung hat im Rahmen dieser Prüfung eine stichprobenartige Verifizierung der Betriebs- und Heizkostenabrechnung 2007 des Rathauses vorgenommen. Dazu war vorweg anzumerken, dass die Verrechnung und Aufteilung aller nicht unmittelbar zuordenbaren Betriebskosten des gesamten Gebäudekomplexes (Bürogebäude, Shops, Hotel, Cafes und Restaurants) von einem privaten Immobilienverwalter, welcher vom Betreiber der „Rathausgalerien“ (RPG) beauftragt worden ist, abgewickelt wird. Die an die IISG vorgeschriebenen Betriebs- und Heizkosten, aufgeteilt nach „Rathaus Alt“ und „Rathaus Neu“, werden vom Immobilienverwalter auf Basis der Nutzflächen anteilig ermittelt. Die IISG leistet in diesem Zusammenhang monatliche Akontozahlungen, die im Wege der Jahresabrechnungen an die Stadt Innsbruck weiter verrechnet werden.

##### Jahresabrechnung 2007

Die Ausgangsbasis für die stichprobenartige Prüfung der Betriebs- und Heizkostenabrechnung des Rathauses bildeten die von der IISG erstellten und an die „Stadt Innsbruck/Finanzabteilung“ adressierten Jahresabrechnungen 2007 für das „Rathaus Alt“ und das „Rathaus Neu“. Den angeführten Abrechnungsunterlagen zufolge beliefen sich die Betriebs- und Heizkosten für das „Rathaus Alt“ auf € 415.860,65 netto bzw. für das „Rathaus Neu“ auf € 768.556,55 netto, insgesamt also auf netto € 1.184.417,20.

##### Nutzflächen

In erster Linie war es für die Kontrollabteilung bedeutsam, sowohl die Nutzflächen des „Rathauses Alt“ als auch jene des „Rathauses Neu“, welche beide vorwiegend als Umlageschlüssel für die Betriebskosten Verwendung finden, zu überprüfen. Im Ergebnis wurde dabei festgestellt, dass sowohl beim „alten“ Rathaus (Gebäude Maria-Theresien-Straße 18 und Fallmerayerstraße 1) als auch beim „neuen“ Rathaus

(=Neubau) zum Teil erhebliche Differenzen zu den von der IISG und dem privaten Immobilienverwalter im Rahmen der Betriebs- und Heizkostenabrechnungen 2007 verwendeten Nutzflächen bestehen. Auffallend waren dabei vor allem große Abweichungen im Bereich des 4. Stockwerkes des Hauses Maria-Theresien-Straße 18 und im Bereich des 7. Stockwerkes des Neubaus.

Aus gegebenem Anlass empfahl die Kontrollabteilung, die Flächen des gesamten Rathauskomplexes in Kooperation mit der MA I - Amt für Information und Organisation zu evaluieren und die ermittelten aktuellen Nutzflächen den künftigen Betriebs- und Heizkostenabrechnungen (auch jenen des privaten Immobilienverwalters) zu Grunde zu legen.

Im Anhörungsverfahren dazu erklärte die MA IV – Amt für Finanzverwaltung und Wirtschaft, dass beabsichtigt sei, die Empfehlung der Kontrollabteilung in Abstimmung mit der MA I – Amt für Information und Organisation und den sonstigen betroffenen Dienststellen umzusetzen. Die IISG vertrat in ihrer Stellungnahme zu diesem Thema die Meinung, dass es Aufgabe der Stadt Innsbruck sein müsse, Änderungen in der Flächenaufteilung der IISG bekannt zu geben. Die Geschäftsführung der IISG versicherte aber auch, dass der Empfehlung der Kontrollabteilung selbstverständlich nachgekommen und eine Flächenabstimmung mit der Stadt Innsbruck durchgeführt werde.

Die Kontrollabteilung merkte zur Stellungnahme der Geschäftsführung der IISG korrigierend an, dass sich die festgestellten erheblichen Differenzen keinesfalls aufgrund von (nachträglichen) Änderungen durch Vermessung bzw. andere Raumzu- oder -aufteilungen ergeben haben, sondern dass von Anfang an ganze Stockwerksteile (bspw. im Bereich des 4. Stockwerkes des Hauses Maria-Theresien-Straße 18) unberücksichtigt geblieben sind.

Schwerpunkt der Prüfung der Betriebs- und Heizkostenabrechnung 2007

Im Anschluss an die Abstimmung der Nettonutzflächen überprüfte die Kontrollabteilung die Betriebs- und Heizkostenabrechnungen 2007 für das „Rathaus Alt“ und das „Rathaus Neu“ im Detail und konzentrierte sich dabei schwerpunktmäßig auf die rechnerische Richtigkeit, die korrekte Zuordnung der Aufwendungen und Erträge zu den beiden Objekten, die ordnungsgemäße Verarbeitung der Belege sowie die sachgemäße Abwicklung der Verbuchung auf den einzelnen Konten.

Ungenau Zuordnung einlangender Rechnungen

Mit den Betriebs- und Heizkostenabrechnungen bewegen wir uns im Unternehmensbereich der IISG bzw. innerhalb des Aufgabengebietes, das der IISG mit Geschäftsbesorgungsvertrag vom 25.6.2003 auferlegt worden ist. Dessen ungeachtet stellte die Kontrollabteilung fest, dass vereinzelt Rechnungen fälschlicherweise an die IIG & Co KEG adressiert worden waren.

Unter wiederholtem Hinweis auf die notwendige klare Abgrenzung der Unternehmensgegenstände der Gesellschaften bzw. Tätigkeiten der

IIG & Co KEG und der IISG empfahl die Kontrollabteilung, in Zukunft verstärkt auf eine korrekte Firmenbezeichnung auf eingehenden Rechnungen zu achten und erforderlichenfalls auch eine Berichtigung bzw. Neuausstellung von einem Lieferanten/Leistungsgeber zu verlangen.

In ihrer Stellungnahme zu dieser Problematik argumentierte die Geschäftsführung der IISG, dass falsch ausgestellte Rechnungen der verschiedenen Mandanten vor allem in den Anfangsjahren der Gründung der „IIG-Unternehmungen“ eingelangt wären, in den letzten Jahren aber vermehrt darauf geachtet worden sei, dass falsch ausgestellte Rechnungen überhaupt nicht mehr akzeptiert werden.

#### Nicht exakte Aufteilung von Kostenblöcken

Im Rahmen einer Abstimmung der Jahresabrechnungen 2007 mit den einschlägigen Fakturen und Konten war insbesondere zu bemängeln, dass manche Kostenblöcke, die beide Gebäudekomplexe betroffen hätten, nicht aufgeteilt worden sind. Mit dieser Vorgangsweise ist die bisher praktizierte Trennung in die zwei Abrechnungskreise „Rathaus Alt“ und „Rathaus Neu“ überflüssig geworden, zumal damit die Jahresabrechnungen 2007 nicht die tatsächlichen Betriebskosten der einzelnen Gebäudeteile widerspiegeln und somit betragsmäßig keine fundierte Aussagekraft besitzen.

Im Anhörungsverfahren dazu erklärte die Geschäftsführung der IISG, dass sich im Rahmen der Kostenaufteilung in der Praxis herausgestellt habe, dass eine detaillierte Kostentrennung schwer bzw. teilweise überhaupt nicht möglich sei. Voraussetzung dazu wäre nach Meinung der Geschäftsführung der IISG eine genaue Rechnungsanweisung seitens der Technik bzw. des Objektmanagements bzw. die Festlegung von einzelnen Aufteilungsschlüsseln für Sammelrechnungen. Diesbezügliche interne Überlegungen in den vergangenen Wochen hätten jedoch keinen wirklichen Erfolg gebracht, weshalb die IISG ab dem Jahr 2009 nur noch eine Verrechnungseinheit führen wolle.

#### Vorsteuerproblematik

Bei der Stadtgemeinde Innsbruck wird zwischen Hoheitsbereich und Unternehmensbereich unterschieden. Da einzelne Bereiche des Stadtmagistrates Innsbruck sowohl für den Hoheits- als auch den Unternehmensbereich tätig sind, muss die Höhe der abziehbaren Vorsteuer bei diesen sog. gemischten Bereichen anhand von Aufteilungsschlüsseln berechnet werden. Diese Aufteilungsschlüssel werden von der MA IV – Amt für Finanzverwaltung und Wirtschaft regelmäßig auf ihre Gültigkeit hin überprüft und bei geänderten Voraussetzungen korrigiert bzw. angepasst. Im Zusammenhang mit den von der IISG erstellten Betriebs- und Heizkostenabrechnungen für die Rathäuser „alt“ und „neu“ ist der Aufteilungsschlüssel für die „Amtsgebäude“ maßgeblich, welcher bis zum Jahr 2003 mit 25 % abziehbarer Vorsteuer festgelegt worden war. Seit einer Prüfung des Finanzamtes Innsbruck und einer dabei durchgeführten Neuermittlung des unternehmerisch genutzten Anteiles der Amtsgebäude (einschließlich des neu errichteten Rathauskomplexes) dürfen nur mehr 19 % der in den Rechnungen enthaltenen Vorsteuer lukriert werden.

Die Kontrollabteilung hat all jene der Betriebs- und Heizkostenabrechnung 2007 zugrunde liegenden Belege u.a. auch im Hinblick auf diesen Aspekt beurteilt und dabei einige Anwendungsfehler und Falschberechnungen festgestellt, wobei dadurch einerseits mögliche Vorsteuerguthaben nicht lukriert und andererseits durch falsche bzw. fehlende Vorsteuerkorrekturen im Rahmen der Betriebs- und Heizkostenabrechnung für das „Rathaus Neu“ zu hohe Vorsteuern, in einem Fall sogar im Ausmaß von € 8.753,65 (falsche Vorsteuerverkürzung für Betriebskostenkonto € 1.773,72 bzw. fehlende Vorsteuerverkürzung für Heizkostenkonto € 6.979,93), geltend gemacht worden sind. Die Kontrollabteilung empfahl, der Behandlung der abziehbaren Vorsteuer in den sog. gemischten Bereichen künftig besondere Beachtung zu schenken.

Zu dieser Kritik der Kontrollabteilung rechtfertigte sich die Geschäftsführung der IISG in ihrer Stellungnahme, dass die Änderung des abziehbaren Vorsteueranteiles auf 19 % der IISG seitens der Stadt Innsbruck ursprünglich nicht bekannt gegeben worden sei. Diese Neuerung wäre der IISG erst nach Rückfrage mitgeteilt worden. Hinsichtlich des teilweisen Vorsteuerabzuges von 19 % bzw. früher 25 % wurde von der IISG zudem darauf hingewiesen, dass die automatisierte Berücksichtigung eines Teilprozentsatzes erst ab dem Jahr 2008 vom EDV-Programm unterstützt werde. In früheren Jahren musste der Vorsteuerbetrag manuell errechnet und eingebucht werden.

#### Skontogestion

Im Rahmen der Abwicklung mehrerer Geschäftsfälle der Betriebs- und Heizkostenabrechnung 2007 sind die von Lieferanten eingeräumten Skonti falsch berechnet, teilweise die möglichen Skontobeträge überhaupt nicht in Anspruch genommen worden. In diesem Zusammenhang empfahl die Kontrollabteilung generell, der Skontogestion künftig erhöhtes Augenmerk zuzuwenden, zumal sowohl in Anbetracht der Anzahl der Rechnungen, die im Rahmen der Betriebs- und Heizkostenabrechnungen jährlich verarbeitet werden als auch angesichts der zum Teil erheblichen Höhe der Rechnungsbeträge in diesem Bereich deutliche Einsparungsmöglichkeiten realisierbar wären.

#### Möglichkeit der Verbesserung der Betriebs- und Heizkostenabrechnungen

Diese Feststellungen der Kontrollabteilung verdeutlichten, dass der Bereich der Betriebs- und Heizkostenabrechnungen 2007 für das „Rathaus Alt“ und das „Rathaus Neu“ einige, zum Teil bemerkenswerte, Fehlerquellen aufweist.

Zur Verbesserung der Sachlage und in Ergänzung zu den bereits ausgesprochenen Anregungen empfahl die Kontrollabteilung zu prüfen, ob künftig eine Zweiteilung der Jahresabrechnungen beibehalten oder nur mehr eine jährliche Betriebs- und Heizkostenabrechnung für den gesamten Rathauskomplex erstellt werden sollte. Durch die Ausfertigung von nur mehr einer Abrechnung könnte zumindest eine Fehlerquelle minimiert bzw. beseitigt und die gesamte Abwicklung insofern auch erleichtert werden, als die bisherige, in der Vergangenheit nicht immer konsequent realisierte und mit Fehlern behaftete, Trennung in

„Rathaus Alt“ und „Rathaus Neu“ wegfallen würde. Dies würde aus kostenrechnerischer Sicht der Stadt Innsbruck jedoch voraussetzen, dass die Ermittlung nur eines diesbezüglichen Kostensatzes für den gesamten Gebäudekomplex als ausreichend angesehen wird. Sollte jedoch in der städt. Kostenrechnung die Abbildung von separaten – nach Gebäudeteilen differenzierten – Kostensätzen gewünscht sein, wäre die derzeit in der IISG praktizierte Aufteilung weiterhin aufrecht zu erhalten, dies allerdings bei korrekter Verbuchung und allfällig erforderlicher exakter Aufteilung.

Im Anhörungsverfahren dazu erklärte die MA IV – Amt für Finanzverwaltung und Wirtschaft, dass in einem Gespräch mit der Geschäftsführung der IISG die Zweiteilung der Abrechnung in „Rathaus Alt“ und „Rathaus Neu“ aus der Sicht der Stadtverwaltung im Sinne einer Transparenz empfohlen worden und es sicherzustellen sei, dass die Zuordnung der Kostenbestandteile sachgerecht erfolge und auch die entsprechenden Umlageschlüssel festgelegt werden.

Die Geschäftsführung der IISG hat in ihrer Stellungnahme grundsätzlich betont, dass sie der Empfehlung der Kontrollabteilung nachkommen werde, hat aber auch in ihren Erklärungen zum Thema „nicht exakte Aufteilung von Kostenblöcken“ angekündigt, dass sie ab dem Jahr 2009 nur noch eine Verrechnungseinheit führen wolle.

In Anknüpfung an diese Stellungnahme der IISG wies die Kontrollabteilung darauf hin, dass hier offenbar Unstimmigkeiten bestehen, zumal die MA IV – Amt für Finanzverwaltung und Wirtschaft mitgeteilt hatte, im Sinne der Transparenz eine Zweiteilung der Abrechnung zu forcieren, während die IISG hingegen künftig nur mehr eine Verrechnungseinheit führen wolle.

Exkurs:  
IISG-Mandantenkonto

Unter anderem aufgrund des Umstandes, dass die Stadt Innsbruck an die IISG in Bezug auf die Betriebs- und Heizkostenvorschreibungen des Jahres 2007 für das städt. Rathaus keine monatlichen Akontierungen geleistet hat, sondern die diesbezüglichen Gesamtkosten im Nachhinein (März 2008) beglichen worden sind, wurde die Kontrollabteilung auf das sog. „Mandantenkonto Stadt Innsbruck“ aufmerksam.

Das angesprochene Konto wurde am 12.12.2002 von der IISG eröffnet und wird auch von dieser bewirtschaftet. Gemäß Rücksprache mit dem Bereichsleiter des Rechnungswesens fließen über dieses Konto sämtliche im Rahmen der Geschäftsbesorgung der IISG für die Stadt Innsbruck anfallenden Einnahmen und Ausgaben. Auch die Bezahlung von Baurechnungen für Bauprojekte, welche die IISG im Auftrag, im Namen und auf Rechnung der Stadt Innsbruck durchführt, wird über dieses Konto vorgenommen. Im Gegenzug werden die im Hinblick auf die Bautätigkeit der IISG erforderlichen Kapitaltransferzahlungen von der Stadt Innsbruck ebenso auf dieses Konto überwiesen.

### Sollstellung des Mandantenkontos

Im Nachvollzug der Entwicklung der Kontostände stellte die Kontrollabteilung fest, dass das „Mandantenkonto“ im Jahr 2007 bis auf zwei Tage permanent im Soll war, wobei der höchste Sollstand am 21.12.2007 mit einem Betrag von € 1.825.995,71 ausgewiesen worden ist. Auch im Jahr 2008 ergaben sich deutliche Sollstände. Zum 13.10.2008 schlug auf dem Konto ein Ausleihungsbetrag in Höhe von € 1.928.086,10 zu Buche.

### Soll- und Überziehungszinsen

Die im Laufe der Jahre gestiegenen Kontoüberziehungen fanden ihren Niederschlag auch in den angefallenen Soll- und Überziehungszinsen. Während im Jahr 2007 Sollzinsen in Höhe von € 42.509,01 berechnet worden sind, ergab sich per 30.9.2008 (also ohne Berücksichtigung des Zinsabschlusses für das 4. Quartal 2008) eine Sollzinsbelastung in Höhe von € 47.687,34. Die Kontrollabteilung prognostizierte für das gesamte Jahr 2008 – bei gleich bleibender Kontoausnutzung wie im 3. Quartal 2008 – kumulierte Sollzinsen in Höhe von ca. € 70.000,00.

Weiters stellte die Kontrollabteilung fest, dass neben den Sollzinsen auch Überziehungszinsen zur Verrechnung gelangten. Vor allem in den Jahren 2005 (€ 5.185,68) und 2006 (€ 6.145,35) sind – offenbar wegen eines nicht bzw. nicht in ausreichendem Ausmaß vereinbarten Überziehungsrahmens – Überziehungszinsen angefallen. Auch 2007 (€ 286,87) und 2008 (€ 92,69 bis 30.9.2008) kam es zur – hier jedoch lediglich geringfügigen – Verrechnung von Überziehungszinsen.

Die Kontrollabteilung empfahl daher, bei der Bewirtschaftung des Kontos künftig genauer auf das vereinbarte Überziehungslimit zu achten und allfällig erforderliche Überziehungsmöglichkeiten frühzeitig mit der Bank abzustimmen, sodass die Anlastung von Überziehungszinsen zur Gänze vermieden werden kann.

### Überziehungsrahmen

Im Geschäftsjahr 2007 kam es zu einer Anpassung der Überziehungsmöglichkeit auf dem „Mandantenkonto“. Im Zusammenhang mit der Einräumung bzw. Anpassung des Überziehungsrahmens vermisste die Kontrollabteilung allerdings einen gem. den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages erforderlichen Aufsichtsratsbeschluss und empfahl, diesen Beschluss formell nachzuholen.

Im Anhörungsverfahren teilte die IISG dazu mit, dass mit Aufsichtsratsbeschluss vom 10.12.2008 mittlerweile ein nach Einschätzung der Gesellschaft ausreichender Überziehungsrahmen in Höhe von € 1,5 Mio. genehmigt worden ist.

### Pauschalakontierungen

Zur teilweisen Kontodeckung wird das „Mandantenkonto“ seit Anfang 2008 von der städt. Finanzabteilung mit einem monatlichen Pauschalakonto in Höhe von € 90.000,00 dotiert. Dieser Betrag deckt jedoch die auf dem Konto verbuchten Aufwendungen nicht gänzlich ab, sodass seitens der IISG weiterer Vorfinanzierungsbedarf besteht.

## Optimierung Cash-Management

Nicht zuletzt aufgrund der Tatsache, dass die im Zuge der Kontoüberziehungen anfallenden Soll- und Überziehungszinsen schlussendlich von der Stadt Innsbruck bezahlt werden, empfahl die Kontrollabteilung, eine Optimierung des Cash-Managements zwischen der IISG und der Stadt Innsbruck mit dem Ziel vorzunehmen, den bestehenden Überzug auf dem „Mandantenkonto“ abzubauen bzw. in weiterer Folge so gering wie möglich zu halten.

Die MA IV – Amt für Finanzverwaltung und Wirtschaft berichtete in ihrer Stellungnahme, dass mit den Vertretern der IISG Gespräche mit der Zielsetzung vereinbart werden, die Problematik der Sollzinsbelastung einer befriedigenden Lösung zuzuführen. Die IISG erklärte im Anhörungsverfahren einerseits, dass das monatliche Pauschalakonto der Stadt Innsbruck ab 1.2.2009 auf € 150.000,00 erhöht worden sei. Andererseits sollten die Geldflüsse mit der Stadt Innsbruck künftig durch quartalsweise Hauseigentümerabrechnungen und raschere Abrechnungen der Bauprojekte schneller abgewickelt werden, um somit eine Unterdeckung des Mandantenkontos hintanzustellen.

## 5 Mietzins-, Betriebs- und Heizkostenvorschreibungen für Schul-, Kindergarten- und Hortgebäude

---

### Einbringungsvertrag

Mit Einbringungsvertrag vom 25.6.2003, abgeschlossen zwischen der Stadtgemeinde Innsbruck und der IIG & Co KEG, sind mit Stichtag 1.1.2003 u.a. auch die Schul-, Kindergarten- und Hortgebäude in das Eigentum der IIG & Co KEG übertragen worden.

### Stichprobenumfang

Die Kontrollabteilung hat eine stichprobenartige Einschau in die Miet-, Betriebs- und Heizkostenabrechnungen für das Jahr 2007 betreffend die von der IIG & Co KEG an die Stadt Innsbruck vermieteten Schulen, Kindergärten und Horte vorgenommen. Für jedes Objekt wurden mit der Stadtgemeinde Innsbruck entsprechende Mietverträge abgeschlossen.

Für eine Verifizierung der Mietvorschreibungen sowie der Betriebs- und Heizkostenabrechnungen des Jahres 2007 wurden willkürlich die Objekte HS Reichenau, VS Sieglanger, VS Hötting-West, KG Walderkammweg sowie KG Angergasse ausgewählt.

### Mietverträge

Die Kontrollabteilung bemerkte hinsichtlich der den Mietzinsvorschreibungen zugrunde liegenden Mietverträge, dass bei den gezogenen Stichproben, abgesehen von der Definition des Mietgegenstandes und der Höhe des Mietzinses, der Vertragsinhalt bezüglich der übrigen Punkte wie Mietdauer, Zweckwidmung, Untervermietung, Erhaltung, Verbesserung und Instandhaltung, Kosten sowie die allgemeinen Bestimmungen identisch ist. Das Datum der jeweiligen Vertragsunterfertigung ist bei allen Objekten der 25.6.2003 (Datum des Einbringungsvertrages), der Beginn der Mietverhältnisse ist überall rückwirkend mit 1.1.2003 festgesetzt worden.

Die Mietverträge beinhalten keine Wertsicherungsklausel und wurden in den meisten Fällen nicht nur für einen Mietgegenstand, sondern für die im gesamten Objekt befindlichen Einrichtungen (z.B. Hauptschule, Kindergarten, Kinderhort) abgeschlossen. Der vereinbarte monatliche Mietzins wird gemeinsam mit den Akontozahlungen für die Betriebs- und Heizkosten vorgeschrieben und ist vertragsgemäß zum 5. eines jeden Monats zur Zahlung fällig. Die Betriebs- und Heizkosten werden entsprechend § 21 Abs. 3 MRG jährlich bis zum 30.6. des Folgejahres abgerechnet.

#### Zusatzverträge

Für die seit dem Zeitpunkt der Einbringung im Bereich der Schulen, Kindergärten und Horte durchgeführten Neu-, Zu- bzw. Umbauten sind in Ergänzung der Mietverträge vom 25.6.2003 Zusatzverträge erstellt worden. Der in diesen Verträgen vereinbarte Mietzins sowie die akontomäßigen Betriebs- und Heizkosten werden von der IIG & Co KEG separat vorgeschrieben.

Auffällig war in diesem Zusammenhang, dass die im Rahmen der Stichprobe überprüften Zusatzverträge betreffend den KG/KH Walderkammweg, den KG/KH Angergasse und die/den VS/KG Weingartnerstraße erst im Jahr 2008 erstellt worden sind, das Datum des Vertragsbeginnes aber teilweise um Jahre rückdatiert worden ist.

Eine Rücksprache bei der zuständigen Sachbearbeiterin der Rechtsabteilung ergab, dass für die seit dem Jahr 2003 errichteten Zubauten bis zum Jahr 2008 noch keine entsprechenden Verträge ausgefertigt worden sind. Weiters wurde argumentiert, dass anlässlich der Erstellung der Zusatzvereinbarungen der Vertragsbeginn analog dem Fertigstellungs- bzw. Übergabedatum anhand der Planunterlagen der Abteilung Technik rückwirkend festgesetzt worden ist.

#### (Haupt-)Mietzins Afa-Miete

Bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung ist das Gebäude einer Abnutzung ausgesetzt. Dieser Aufwand wird, soweit er mit der Erzielung von Vermietungseinkünften zusammenhängt, steuerlich über die AfA berücksichtigt. Bei Gebäuden besteht im Rahmen der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung ein gesetzlich festgelegter AfA-Prozentsatz von 1,5 %, was einer Nutzungsdauer von ca. 67 Jahren entspricht. Als Grundlage für die AfA werden die Anschaffungs- und Herstellungskosten herangezogen. Aufgrund dessen wurde von der IIG & Co KEG der jährliche Hauptmietzins mit 1,5 % von den fiktiven Herstellungskosten errechnet.

Die Herstellungskosten der jeweiligen Gebäude orientierten sich im Wesentlichen an den Quadratmeterpreisen der im Jahr 2003 gültigen Wohnbauförderungsrichtlinien, da eine Neubewertung der gesamten übertragenen Gebäude aus Kostengründen nicht vorgenommen worden ist. Bei den zur Ermittlung der Herstellungskosten verwendeten Nutzflächen handelte es sich um Bruttogeschossflächen.

Prüfung der  
Mietzinsvorschriften

Die Kontrollabteilung hat die entsprechenden Mietvorschriften der im Stichprobenumfang enthaltenen Objekte einschließlich der vorhandenen Zubauten auf ihre Richtigkeit hin überprüft und dabei einige Feststellungen bzw. Empfehlungen getroffen. In zwei Fällen sind die aufgezeigten Mängel noch während der Prüfung bereinigt worden.

Erhaltungsbeitrag  
VS Hötting-West

Die Volksschule Hötting-West befindet sich nicht im Eigentum der IIG & Co KEG, sondern es besteht diesbezüglich ein Leasingvertrag zwischen einer Grundstücksverwaltungsgesellschaft und der Stadtgemeinde Innsbruck. Die Kontrollabteilung stellte fest, dass der Stadt Innsbruck von der IIG & Co KEG für allfällige Instandhaltungsarbeiten ein so genannter „Erhaltungsbeitrag“ vorgeschrieben wird. Eine schriftliche Vereinbarung, woraus die Verpflichtung der Stadt Innsbruck zur Bezahlung des „Erhaltungsbeitrages“ ableitbar wäre, konnte der Kontrollabteilung nicht vorgelegt werden.

In der Stellungnahme teilte die IIG & Co KEG u.a. mit, dass die Einhebung des Erhaltungsbeitrages mündlich fixiert worden sei. Sobald die Leasingfinanzierung ausläuft, wird ein diesbezüglicher Mietvertrag abgeschlossen werden. Ergänzend merkt die Kontrollabteilung hierzu an, dass die angesprochene Leasingfinanzierung voraussichtlich im Jahr 2009 auslaufen wird.

Mietvertrag für Zubau  
VS/KG Weingartner-  
straße

Für den Zubau VS/KG Weingartnerstraße, dessen Mietvertrag rückwirkend mit 1.12.2006 begonnen hat, erfolgte bis zum Prüfungszeitpunkt seitens der IIG & Co KEG noch keine Rückverrechnung bzw. Vorschreibung des Mietzinses sowie der Betriebs- und Heizkosten. Nach erhaltener Auskunft lag die Begründung für die bis dato nicht durchgeführten Vorschreibungen darin, dass der Mietvertrag der Stadt Innsbruck zur Unterfertigung zwar übermittelt, jedoch bisher noch nicht retourniert worden ist. Die Kontrollabteilung empfahl, bei der Stadt Innsbruck die Unterfertigung des Mietvertrages zu urgieren, da ohne gültigen Vertrag keine Vorschreibungen erfolgen können.

Im Anhörungsverfahren teilte die IIG & Co KEG dazu mit, dass der unterfertigte Mietvertrag am 14.1.2009 bei der Gesellschaft eingelangt ist.

Betriebs- und Heiz-  
kostenabrechnung 2007

Lt. § 21 Abs. 3 MRG ist die Endabrechnung der Betriebs- und Heizkosten bis 30.6. des dem laufenden Kalenderjahr folgenden Jahres zu erstellen. Die diesbezügliche Überprüfung ergab, dass die Betriebs- und Heizkostenabrechnungen für das Jahr 2007 der Stadt Innsbruck fristgerecht übermittelt worden sind.

Akontozahlungen

Die Kontrollabteilung stellte fest, dass im Zuge der Endabrechnung 2007 in den meisten Fällen relativ hohe Guthaben bzw. Nachzahlungen entstanden sind. Auf Grund dessen wurde von der Kontrollabteilung verifiziert, in welchem Verhältnis die geleisteten Zahlungen im Jahr 2007 und die tatsächlich entstandenen Kosten 2007 (Endabrechnung) zu den vorgeschriebenen Akontozahlungen im Jahr 2008 stehen.

Insgesamt konnte der Kontrollabteilung nicht schlüssig nachgewiesen werden, nach welcher Systematik die Neufestsetzung der Akontozahlungen 2008 für Betriebs- und Heizkosten vorgenommen worden ist.

In diesem Zusammenhang bemerkte die Kontrollabteilung, dass die Festlegung der Betriebs- und Heizkostenkonti durch die IIG & Co KEG auch maßgeblich die Budgetierung der Stadt Innsbruck in den einschlägigen Teilabschnitten beeinflusst. In Bezug auf die Ermittlung der Akontozahlungen wurde auf § 21 Abs. 3 des MRG verwiesen, der u.a. besagt, dass diese vom Gesamtbetrag der Betriebskosten und der öffentlichen Abgaben des vorausgegangenen Kalenderjahres zu errechnen sind und im Fall einer zwischenzeitlichen Erhöhung von Betriebskosten oder öffentlichen Abgaben um höchstens 10 % überschritten werden dürfen. Die Kontrollabteilung empfahl, zukünftig die jährlichen Akontozahlungen für Betriebs- und Heizkosten auf Basis der Endabrechnung des Vorjahres zu kalkulieren.

Die MA IV - Amt für Finanzverwaltung und Wirtschaft teilte in ihrer Stellungnahme mit, dass die Empfehlung der Kontrollabteilung seitens der IIG & Co KEG aufgegriffen worden sei und für den Voranschlag 2009 bereits praktiziert worden wäre.

Die IIG & Co KEG bemerkte im Anhörungsverfahren u.a., dass Betriebs- und Heizkostenkontierungen auf Basis der vermutlich im Folgejahr anfallenden Kosten vorgeschrieben würden. Durch den Wegfall der Verrechnung der Reinigungsarbeiten und Bewachungstätigkeiten für die Schulen, Kindergärten und Horte im Rahmen der Betriebskosten in den Jahren 2006 und 2007 hätten sich größere Guthaben zu Gunsten der Stadt Innsbruck ergeben. Darüber hinaus müsste bis August jeden Jahres u.a. die Budgetierung betreffend Mietzinszahlungen für die Stadt Innsbruck abgeschlossen sein.

Die Kontrollabteilung merkte dazu an, dass es bei der Endabrechnung 2007 auch zu nicht unerheblichen Nachzahlungen gekommen ist. Insgesamt wurde nochmals betont, dass bei der Ermittlung der Akontozahlungen 2008 in den meisten Fällen kein Bezug zur Endabrechnung 2007 hergestellt werden konnte. Die Kontrollabteilung hielt daher an ihrer Empfehlung fest, die Akontozahlungen der Betriebs- und Heizkosten auf Basis der Daten der Endabrechnung des Vorjahres festzusetzen.

#### Verifizierung der Betriebs- und Heizkostenpositionen

Weiters hat die Kontrollabteilung im Rahmen ihrer Stichprobe eine Verifizierung der in der Endabrechnung 2007 ausgewiesenen Positionen für Betriebs- und Heizkosten vorgenommen und mit den dazugehörigen Belegen und Rechnungen abgestimmt.

Die Betriebs- und Heizkosten der Schulen, Kindergärten und Horte werden nach den Bestimmungen des MRG abgerechnet. Ein wesentliches Kriterium für die Zuordnung der Gesamtkosten auf die einzelnen Objekte stellt dabei die Nutzfläche dar. Lt. § 17 Abs. 2 MRG ist hierfür die Nettogeschossfläche heranzuziehen.

### Umlage der Gesamtkosten

Für die Umlage der Gesamtkosten auf die einzelnen Objekte bedeutet dies, dass sich der Anteil eines Mietgegenstandes (z.B. KG) an den Gesamtkosten des Objektes (z.B. VS, HS, KG) nach dem Verhältnis der Nutzfläche des einzelnen Mietgegenstandes zur Nutzfläche aller vermieteten Objekte bestimmt. Nur jene Kosten, die direkt einem Objekt zugeordnet werden können, werden diesem auch zu 100 % verrechnet. Jene Ausgaben (z.B. Versicherungen), die für sämtliche Schulen, Kindergärten und Horte gemeinsam anfallen, werden ebenfalls nach dem Verhältnis der Nutzfläche des jeweiligen Objektes zu den Gesamtkosten aufgeteilt.

### Abstimmung

Die im Zuge der Stichprobe durchgeführte Abstimmung der Kosten in den einzelnen Positionen mit den jeweiligen Rechnungen, Belegen oder Buchungsgrundlagen führte zu mehreren Feststellungen und Empfehlungen, denen die Gesellschaft lt. ihrer Stellungnahme nachkommen werden wird. Außerdem wurde im Anhörungsverfahren von der IIG & Co KEG mitgeteilt, dass die jeweiligen Sachbearbeiter auf die genaue Aufteilung der Betriebskosten hingewiesen worden wären.

### Ermittlung des Aufteilungsschlüssels

Allgemein wurde von der Kontrollabteilung festgestellt, dass bei fast allen Objekten der Stichprobe im Zuge der Ermittlung des Aufteilungsschlüssels bezüglich der Nutzfläche keine einheitliche Vorgangsweise bestanden hat. Bei einigen Betriebskosten wurde als Basis die Bruttogeschossfläche, bei anderen Posten jedoch die Nettogeschossfläche herangezogen.

Daher wurde empfohlen, zukünftig den Aufteilungsschlüssel für die Ermittlung der anteiligen Betriebs- und Heizkosten der jeweiligen Objekte entsprechend den Bestimmungen des MRG generell auf Basis der Nettogeschossfläche zu berechnen.

Die IIG & Co KEG äußerte sich im Rahmen der Stellungnahme dahingehend, dass zum Zeitpunkt der Einbringung der Schulen, Kindergärten usw. keine detaillierten Nutzflächen zur Verfügung gestanden und daher die Bruttogeschossflächen für die Verrechnung herangezogen worden wären. Für neu hinzugekommene Flächen wurden bzw. werden die tatsächlichen Nutzflächen verwendet. Nachdem die Stadt Innsbruck als einziger Mieter von dieser Problematik betroffen sei, würde hierbei – abgesehen von ev. steuerlichen Gesichtspunkten – der Stadt Innsbruck kein Schaden entstehen.

### KG/VS Angergasse

Eine Gesamtrechnung für den Arbeitsbedarf in Höhe von € 8.326,17 netto wurde nicht auf die einzelnen Schulen, Kindergärten und Horte aufgeteilt, sondern zur Gänze dem KG Angergasse zugeordnet.

Bei der VS Angergasse ist im Zuge der Durchsicht der Nutzflächen festgestellt worden, dass für die Ermittlung des Aufteilungsschlüssels der Betriebs- und Heizkosten fälschlicherweise eine Nutzfläche von 10.827,06 m<sup>2</sup> herangezogen worden ist, obwohl die VS Angergasse mit einer Fläche von nur 5.413,53 m<sup>2</sup> ausgewiesen wird.

Die Kontrollabteilung empfahl einerseits, zukünftig verstärktes Augenmerk auf die korrekte Aufteilung der Betriebskosten zu legen und andererseits die Nutzfläche bezüglich der Volksschule Angergasse entsprechend zu korrigieren, was lt. Stellungnahme der IIG & Co KEG mittlerweile geschehen ist.

#### VS Hötting-West

Im Zuge der Prüfung von Kosten für die Hausbetreuung sowie die Wartung einer Heizanlage hat die Kontrollabteilung Unstimmigkeiten betreffend die Weiterverrechnung der Personalkosten an die Stadt Innsbruck festgestellt und empfohlen, diesbezüglich mit der Stadt eine Regelung herbeizuführen.

#### VS/KG Sieglanger

Die Berechnungsbasis für den auf die Volksschule entfallenden Anteil hinsichtlich der Haftpflichtversicherung differierte geringfügig zu dem errechneten Aufteilungsschlüssel für das Gesamtobjekt. Weiters wurde bei einer Rechnung der angebotene Skontoabzug nicht lukriert.

#### KG/KH Walderkammweg

Der KG und KH Walderkammweg werden gemeinsam mit der VS Rotadlerstraße von einem Heizwerk der Neuen Heimat bedient. Im Zuge der Überprüfung der Heizkostenabrechnung hat sich herausgestellt, dass bei der Aufteilung des Guthabens zwischen den beiden Objekten ein falscher Verteilerschlüssel zur Anwendung gekommen ist.

#### Generelle Stellungnahme im Anhörungsverfahren

Zu den Feststellungen der Kontrollabteilung bemerkte die IIG & Co KEG generell, dass ihrerseits das Bemühen vorhanden sei, die Vorschriften, Abrechnungen usw. gegenüber dem Mieter Stadt zu optimieren. Nachdem jedoch aus früherer Zeit nahezu keine für die korrekte Verwaltung notwendigen Unterlagen vorliegen würden, sei die Verbesserung zeit- und personalaufwändig. Die aufgezeigten Mängel der Kontrollabteilung würden selbstverständlich so rasch als möglich behoben.

### 6 Bauprojekt „Pavillon Rennweg / Landestheater“

---

#### Allgemeines

Anhand einer von der Baubuchhaltung erstellten Übersicht über die von der IIG & Co KEG und der IISG seit dem Jahr 2006 erfolgten Baufertigstellungen wählte die Kontrollabteilung zur Prüfung eines abgeschlossenen und mit der Stadt Innsbruck endabgerechneten Bauprojektes willkürlich das Projekt „Pavillon Rennweg / Landestheater“ aus. Dieser Bau ist von der IISG im Auftrag, im Namen und auf Rechnung der Stadt Innsbruck abgewickelt worden.

Bei der durchgeführten Prüfung fokussierte die Kontrollabteilung nicht den technischen, sondern vielmehr den wirtschaftlichen Aspekt (Budgetierung, Verifizierung der Gesamtbaukosten, Transferzahlungen, Endabrechnung, unternehmerische Nutzung) des Bauprojektes.

#### Vorgeschichte

Die Kontrollabteilung lieferte im Bericht Hintergrundinformationen zur Projektentstehung.

Beauftragung IISG	Die Entwurfsplanung wurde vom Stadtsenat in seiner Sitzung vom 17.3.2004 zur Kenntnis genommen und die IISG mittels Gemeinderatsbeschluss vom 25.3.2004 beauftragt, die weitere Projektabwicklung durchzuführen.
Baubeschreibung Pavillon	Der Pavillon wurde zweigeschossig errichtet und erstreckt sich vom Kellergeschoss (Tiefgaragenaufgang A aus der Citygarage) über das Erdgeschoss zu einem Obergeschoss. Das Kellergeschoss ist mit dem Obergeschoss sowohl durch einen Treppenaufgang als auch durch eine Liftanlage verbunden. Im Kellergeschoss gibt es eine WC-Anlage, im Erdgeschoss befinden sich ein Cafe und ein Kiosk (Trafik). Im Obergeschoss ist ein Restaurant mit Küche untergebracht. Die Gebäudekubatur liegt bei ca. 1.325 m <sup>3</sup> .
(Geplante) Baukosten	<p>Ursprünglich (StS-Vorlage der MA III – Amt für Stadtplanung in der StS-Sitzung vom 23.7.2003) wurde betreffend die Errichtung des Pavillons von einem Betrag in Höhe von ca. € 720.000,00 netto ausgegangen. Die IISG präsentierte in der Entwurfsplanung des Pavillons (StS-Sitzung vom 17.3.2004) einen Kostenrahmen von ca. € 1.050.000,00 netto. Unter Berücksichtigung der von der Kontrollabteilung im Rahmen der Prüfung festgestellten Differenzen bzw. vorzunehmenden Korrekturen beliefen sich die Baukosten auf insgesamt € 1.407.869,56 netto.</p> <p>Lt. erhaltener Auskunft war diese Kostenentwicklung (+ 34 % im Vergleich zu den ursprünglich geplanten Baukosten) u.a. auf gestalterisch anspruchsvollere Arbeitsausführungen (bspw. bei der Fassadenkonstruktion) zurückzuführen. Die IISG teilte dazu in ihrer Stellungnahme ergänzend mit, dass die Kostensteigerung weiters durch die Gestaltung der Dachoberfläche, sowie durch eine im Entwurfsstadium nicht vorgesehene Vollklimatisierung des Pavillons zu erklären wäre.</p>
Budgetierung	Verteilt über die Jahre 2004 (€ 150.000,00), 2005 (€ 850.000,00) und 2006 (€ 350.000,00) budgetierte die Stadt Innsbruck für die Errichtung des Pavillons insgesamt einen Betrag in Höhe von € 1.350.000,00. In den Wirtschaftsplänen der IISG war die zur Stadt Innsbruck korrespondierende Investitionsplanung feststellbar.
Baukosten gemäß Baukonto	<p>Ausgehend von einem Ausdruck der auf dem Baukonto erfassten Buchungen bzw. deren Übereinstimmung mit den zugrunde liegenden Rechnungen aus den Bauakten nahm die Kontrollabteilung eine Verifizierung der Gesamtbaukosten vor.</p> <p>Anlässlich der Anforderung der Bauakten wurde auffällig, dass diese je nach Zuständigkeit (Planung, Bauleitung bzw. HSL-Arbeiten) auf drei Techniker verteilt waren. Durch diese Aufteilung stellte die Kontrollabteilung vereinzelt eine doppelte Aktenführung fest, weshalb im Sinne einer transparenten, übersichtlichen und gestrafften Aktenführung empfohlen wurde, bei den aus Sicht der Technik abgeschlossenen Bauprojekten eine Zusammenführung der Bauakten durchzuführen. Im</p>

Anhörungsverfahren trat die IISG der Empfehlung der Kontrollabteilung grundsätzlich bei.

Da der Pavillon unternehmerisch (Verpachtung) genutzt wird, wurden die Rechnungsbeträge buchhalterisch mit vollem Vorsteuerabzug verarbeitet. Daher sind für die Projektabrechnung zwischen der IISG und der Stadt Innsbruck lediglich die Nettobaukosten relevant.

#### Feststellungen

Im Zuge der Prüfung der Gesamtbaukosten bzw. der auf dem Baukonto erfassten Beträge ergaben sich aus Sicht der Kontrollabteilung folgende Differenzen bzw. korrekturbedürftige Abweichungen:

#### Architekt

- Die Planung des Pavillons erfolgte durch ein deutsches Architekturbüro. In Bezug auf das Gesamthonorar war für die Kontrollabteilung auffällig, dass einzelne Teilrechnungen jeweils mit ihrem Bruttorechnungsbetrag auf dem Baukonto eingewiesen worden sind. Im Ergebnis beanstandete die Kontrollabteilung, dass es verabsäumt worden ist, einen möglichen Vorsteuerabzug in Höhe von € 12.682,90 geltend zu machen. Eine Richtigstellung ist von der Baubuchhaltung auf Empfehlung der Kontrollabteilung noch während der Prüfung durchgeführt worden.

In Verbindung mit Teilrechnungen der Architekten wurden auch Fakturen nach dem so genannten Reverse Charge System (Übergang der Steuerschuld vom leistenden Unternehmer auf den Leistungsempfänger) augenscheinlich. Im Bereich der Sanitärinstallationen des Pavillons führten Rechnungslegungen nach dem Reverse Charge System insofern zu buchhalterischen Problemen, als zunächst nicht erkannt worden ist, dass es sich bei den ausgewiesenen Rechnungsbeträgen um Nettobeträge handelte und diese somit unter nochmaligem Vorsteuerabzug verbucht worden sind. Im Rahmen der Schlussrechnung wurde die Problematik offenkundig und im Nachhinein korrigiert. Die Kontrollabteilung empfahl auf Basis dieser Feststellung künftig besonderes Augenmerk auf die korrekte Verbuchung von Rechnungen nach dem Reverse Charge System zu legen, um allfällige steuerliche Probleme zu vermeiden.

#### Tiefbautechnische Projektierung und Wasserwand

- Auf dem Baukonto wurde mit Datum 5.4.2005 ein Betrag in Höhe von € 5.545,00 netto für tiefbautechnische Projektierungsarbeiten betreffend den Veranstaltungsplatz vor dem Landestheater erfasst. Weiters wurde mit Datum 20.7.2004 ein Betrag in Höhe von € 12.100,56 brutto über das Baukonto gebucht, welcher die Planung der vor der Landestheater-Probephöhne befindlichen Wasserwand betraf. Nachdem für die Kontrollabteilung eine unmittelbare Verbindung zur Errichtung des Pavillons nicht erkennbar war, wurde empfohlen, die beiden Rechnungsbeträge nicht den Errichtungskosten desselben zuzuordnen und das Baukonto um diese Beträge zu bereinigen. Eine Abrechnung mit der Stadt Innsbruck müsste unter einem gesonderten Titel – jedenfalls nicht unter „Errichtungskosten Pavillon“ – erfolgen. Die IISG erklärte in ihrer

Stellungnahme, dass die Rechnungen in Absprache mit der Stadt Innsbruck/Beteiligungsverwaltung mangels eigener Budgetpost auf „Grundbesitz“ umgebucht worden wären.

#### HSL- und Elektroplanung

- Im Bereich der HSL-Planung sowie der Elektroplanung stellte die Kontrollabteilung Abweichungen über € 929,91 bzw. € 203,11 fest, welche in ihrer Gesamtheit auf die Nichtgeltendmachung von Vorsteuerbeträgen (also Bruttoverbuchungen) zurückzuführen waren. Bei den sonstigen der Planung zurechenbaren Kosten ergaben sich auch geringfügige Differenzen (€ 9,69), welche ebenfalls in einer falschen Berücksichtigung von Vorsteuerbeträgen begründet waren. Insgesamt empfahl die Kontrollabteilung, eine Berichtigung des Baukontos vorzunehmen, was gem. erhaltener Stellungnahme der IISG mittlerweile auch geschehen sei.

#### Anliegerabgaben Tiefgarage

- In der Kostenkategorie Gebühren und Abgaben wurde eine Kostenanlastung in Höhe von € 45.541,90 (Belegdatum 1.4.2008) auffällig. Recherchen der Kontrollabteilung dazu machten deutlich, dass es sich bei diesem Betrag um die vom Stadtmagistrat der Stadt Innsbruck als Abgabenbehörde vorgeschriebenen Gehsteigbeiträge betreffend die Errichtung der „Verbindungsgarage zwischen den Tiefgaragen des Congress Innsbruck und der City-Garage“ auf dem SOWI-Areal handelte.

Nachdem lediglich ein kleiner Teilbetrag (€ 4.091,91) der angesprochenen Summe der Errichtung des Pavillons zuordenbar war und der Großteil (€ 41.449,99) auf den Bau der Tiefgarage entfiel, empfahl die Kontrollabteilung, das Baukonto entsprechend zu berichtigen.

Außerdem zeigte die Kontrollabteilung im Bericht auf, dass es anlässlich der im Zusammenhang mit dem Bau der Verbindungstiefgarage vom Stadtmagistrat als Abgabenbehörde vorgeschriebenen Anliegerabgaben zu Unstimmigkeiten mit dem privaten Bauträger der Tiefgarage hinsichtlich der Bezahlung der Abgaben gekommen ist. Im Endeffekt konnten die Auseinandersetzungen durch einen – unter anwaltlicher Hilfe zustande gekommenen – Vergleich beigelegt werden. Dabei kam es den Berechnungen der Kontrollabteilung zufolge zu einem effektiven Abgabenverzicht seitens der IISG in Höhe von ca. € 6,2 Tsd. Bezüglich diesen Abgabenverzicht erinnerte die Kontrollabteilung an die Notwendigkeit eines Stadtsenatsbeschlusses. Die IISG teilte in ihrer Stellungnahme mit, dass der notwendige Beschluss des Stadtsenates derzeit eingeholt werde.

Insgesamt empfahl die Kontrollabteilung zum Thema „Anliegerabgaben Tiefgarage“, eine diesbezügliche Abrechnung mit der Stadt Innsbruck vorzunehmen. Die MA IV teilte im Anhörungsverfahren dazu mit, dass zur buchhalterischen Richtigstellung mit der IISG das Einvernehmen hergestellt und entsprechende Korrekturen durchgeführt würden. Die IISG informierte in ihrer Stellungnahme

darüber, dass eine Bereinigung mittlerweile stattgefunden habe und der beanstandete Betrag (€ 41.449,99) mangels eigener Budgetpost in der Stadt Innsbruck auf „Grundsbesitz“ umgebucht worden wäre.

#### Baukostenabrechnung

Was die Abrechnung der Baukosten des Pavillons mit der Stadt Innsbruck anbelangt, war es für die Kontrollabteilung zunächst verwunderlich, dass das Bauprojekt zum Zeitpunkt der Prüfung (4. Quartal 2008) noch nicht endabgerechnet war, zumal die Übergabe des Pavillons bereits im März/April des Jahres 2006 erfolgt ist. Begründet wurde dieser Umstand von der (Bau)Buchhaltung damit, dass einerseits offenbar Ungereimtheiten in Bezug auf die Anliegerabgaben im Zusammenhang mit der Verbindungstiefgarage bestünden und man andererseits von der Technik bisher noch keine Meldung über die Fertigstellung des Projektes erhalten habe.

Wie dem Baukonto und der städt. Buchhaltung zu entnehmen war, wurden von der IISG im Jahr 2005 insgesamt € 900.000,00 angefordert und städtischerseits auch beglichen. Nachdem die Stadt Innsbruck für den Bau des Pavillons in Summe einen Betrag in Höhe von € 1.350.000,00 budgetiert hatte, waren unter Anrechnung der getätigten Teilzahlungen zum Prüfungszeitpunkt noch € 450.000,00 verfügbar bzw. abrufbereit. Die Kontrollabteilung kritisierte, dass – unter Ausblendung der Thematik „Anliegerabgaben Tiefgarage“ – eine (End)Abrechnung des Bauprojektes bereits im ersten Quartal des Jahres 2007 hätte erfolgen können. Die IISG stimmte im Anhörungsverfahren den Ausführungen der Kontrollabteilung betreffend die nicht erstellte Endabrechnung grundsätzlich zu. Weiters wurde mitgeteilt, dass per 26.11.2008 seitens der Beteiligungsverwaltung eine weitere Transferzahlung in Höhe von € 350.000,00 geleistet worden sei. Dem im Rahmen dieser Stellungnahme gelieferten generellen Hinweis auf die möglicherweise auftretende Problematik einer eventuellen Rückforderung (Nachtragskredit aufgrund noch fehlender Belege) an die Stadt Innsbruck, konnte die Kontrollabteilung im Lichte der generellen (beschriebenen) Problemstellung zwar folgen, in ihren Anmerkungen machte die Kontrollabteilung jedoch gleichzeitig deutlich, dass die diesbezüglichen Ausführungen der IISG nicht den Kern der von der Kontrollabteilung geäußerten Kritik im Zusammenhang mit der Errichtung des Pavillons treffen.

Die Kontrollabteilung erinnerte an den bestehenden Kontoüberzug auf dem „Mandantenkonto“ und empfahl, zur Vermeidung weiterer Sollzinsen, eine rasche Endabrechnung des Bauprojektes Pavillon durchzuführen. Generell sprach die Kontrollabteilung vor dem Hintergrund der bestehenden Sollstellung am Baukonto die Empfehlung aus, zur Vermeidung von Finanzierungskosten (Sollzinsen) um eine Optimierung der Geldflüsse zwischen IISG und Stadt Innsbruck besorgt zu sein. Die MA IV berichtete hierzu in ihrer Stellungnahme, dass in einer Arbeitsbesprechung am 11.11.2008 von der Geschäftsleitung der IISG zugesagt worden sei, neben einer neuen Organisation der Schnittstellen

zwischen Technik und Buchhaltung die Bauabrechnungen von Objekten möglichst rasch durchzuführen und eventuell vorläufige Schlussrechnungen zu legen. Dadurch sollte eine deutliche Reduzierung des Kontoüberzuges beim Mandantenkonto erreicht werden können. Die IISG kündigte an zu versuchen, den Empfehlungen der Kontrollabteilung nachzukommen.

#### Unternehmerische Nutzung Pavillon

Die Räumlichkeiten des Pavillons werden im Rahmen von Verpachtungen unternehmerisch genutzt. Die dahingehenden Verwaltungstätigkeiten bewerkstelligt dabei die IISG. Im nordseitigen Erdgeschoss befindet sich eine Trafik. Ebenfalls im Erdgeschoss ist ein Cafe und im Obergeschoss ein Restaurant untergebracht, zu denen außerdem eine Gastgartenfläche (nutzbar von 15.2. bis 15.11. jeden Jahres) gehört. Cafe und Restaurant werden vom selben Pächter betrieben. Die beiden Pachtverträge begannen am 1.12.2005 und enden am 30.11.2015.

#### Trafik

Beim Pachtvertrag mit dem Trafikanten beanstandete die Kontrollabteilung hinsichtlich der vertraglich vorgesehenen Valorisierung des vereinbarten Pachtzinses, dass diese erstmals per 1.1.2008 vorgenommen worden ist. Jene per 1.1.2007 ist unterblieben. Weiters wurde beanstandet, dass das monatliche Betriebs- und Heizkostenkonto zum Prüfungszeitpunkt in seiner Höhe im Vergleich zur ursprünglichen vertraglichen Vereinbarung nach wie vor unverändert war und offenbar bis dato noch nie die gemäß Pachtvertrag vorgesehene jährliche Betriebs- und Heizkostenabrechnung vorgenommen worden ist.

#### Cafe und Restaurant

Beim Pachtvertrag für das Cafe und das Restaurant (inkl. Gastgarten) bemängelte die Kontrollabteilung ebenfalls die nicht vorgenommene Valorisierung per 1.1.2007 sowie die nicht durchgeführten Betriebs- und Heizkostenabrechnungen. Die Kontrollabteilung empfahl, einerseits künftig die vertraglich vorgesehenen Wertanpassungsmodalitäten strikt einzuhalten und andererseits die ausständigen Betriebs- und Heizkostenabrechnungen vorzunehmen bzw. in weiterer Folge das mtl. Betriebs- und Heizkostenkonto nach Maßgabe dieser Abrechnungen anzupassen.

Die von der IISG im Zuge des Anhörungsverfahrens gelieferten Argumente, weshalb die Valorisierung per 1.1.2007 unterblieben wäre, konnten von der Kontrollabteilung nicht nachvollzogen werden. Zu den ausständigen Betriebs- und Heizkostenabrechnungen wurde mitgeteilt, dass der Pavillon Ende 2008 korrekt abgerechnet worden sei. Die Akonti würden bedarfsmässig den tatsächlichen Gegebenheiten angepasst werden.

Weiters bemerkte die Kontrollabteilung, dass der Pachtzins für das Cafe und das Restaurant entgegen den Bestimmungen des Pachtvertrages monatlich und nicht wie im Pachtvertrag vorgesehen jährlich vorgeschrieben wurde. Dazu regte die Kontrollabteilung eine allfällige Klärung (entweder jährliche Vorschreibung oder aber Pachtvertragsänderung auf monatliche Vorschreibung und Bezahlung) an. Die IISG

informierte in ihrer Stellungnahme darüber, dass bezüglich der Fälligkeit des Pachtzinses nach Pachtvertragsunterfertigung festgestellt worden wäre, dass eine Begleichung des Jahrespachtzinses jeweils im Jänner im Vorhinein für den Betreiber wirtschaftlich nicht tragbar sei. Deshalb wäre bereits im Februar 2006 die monatliche Fälligkeit ergänzend vereinbart worden. Die Kontrollabteilung zeigte sich in ihren Anmerkungen zur IISG-Stellungnahme darüber verwundert, dass offenbar bereits im Februar 2006 eine – wie von der Kontrollabteilung angeregt – ergänzende Vereinbarung geschlossen worden sei. Eine nochmalige klärende Nachfrage ergab jedoch, dass es sich bei dieser Vereinbarung um einen IISG-internen Aktenvermerk handelt. Die Kontrollabteilung blieb daher bei ihrer ursprünglichen Empfehlung, die gehandhabte Vorgangsweise schriftlich durch einen Vertragszusatz festzulegen.

In Bezug auf den Pachtzins für den Gastgarten stellte die Kontrollabteilung fest, dass die Vorschreibung für die Gastgartensaisonen 2006 und 2007 erst im Nachhinein per 8.4.2008 vorgenommen worden ist. Außerdem wurde dabei die vertraglich vereinbarte Valorisierung für das Jahr 2007 ebenfalls nicht berücksichtigt. Die IISG ergänzte dazu im Anhörungsverfahren, dass es im Jahr 2006 vorerst nicht absehbar gewesen wäre, wann der Gastgarten in Betrieb gehen könne, weshalb vorerst keine Zahlungsvorschreibung ergangen sei. Leider sei in weiterer Folge diese Vorschreibung übersehen worden.

#### Bezahlung der Vorschreibungen

Zu beiden Pachtverhältnissen (Trafik sowie Cafe und Restaurant samt Gastgarten) merkte die Kontrollabteilung an, dass sämtliche Vorschreibungen (sowohl Pachtzinse, als auch Betriebs- und Heizkostenakonti) nach Erhalt von den Pächtern fristgerecht beglichen worden sind. Zum Prüfungszeitpunkt bestanden keine Rückstände.

#### Sicherheitsleistung gem. Pachtvertrag

Gemäß den zugrunde liegenden Pachtverträgen war für die Trafik eine Sparbuchkaution bzw. für das Cafe und das Restaurant inkl. Gastgarten eine Bankgarantie als Sicherheitsleistung zu erbringen. Die Existenz dieser Unterlagen konnte der Kontrollabteilung nachgewiesen werden.

#### Objektrendite bzw. Amortisationsdauer

Ausgehend von den jährlichen Nettopachtzinserträgen und den korrigierten Nettobaukosten ermittelte die Kontrollabteilung eine grobe (ohne Berücksichtigung allfälliger Instandhaltungsaufwendungen oder Rücklagenbildungen usw.) Objektrendite in Höhe von 3,94 % bzw. eine Amortisationsdauer von ca. 25 – 26 Jahren.

### 7 Prekarien

#### Prüfbereich

Die Kontrollabteilung hat die Überlassung jener Gestattungen geprüft, welche mit der Rechtsform einer Bittleihe bzw. eines Prekariums geregelt worden sind. Hierbei handelte es sich hauptsächlich um Genehmigungen und Duldungen betreffend die Nutzung von städtischen Privatgrundstücken und öffentlichem Gut sowie von Wohn- und Geschäftsgebäuden der IIG & Co KEG.

Definition Prekarium	Ein Prekarium bzw. eine Bittleihe ist eine Sonderform der Leihe. Ist nämlich weder die Dauer noch die Absicht des Gebrauches bestimmt, so entsteht den Bestimmungen des ABGB folgend kein wahrer Vertrag, sondern ein unverbindliches Bittleihen (Prekarium) mit der Möglichkeit des Verleihers, die entlehnte Sache nach Willkür zurückzufordern. Rechtens ist das Prekarium unentgeltlich, wobei den Ausführungen der Rechtsprechung folgend ein geringfügiges Entgelt dem unentgeltlichen Charakter der Bittleihe nicht widerspricht. Die Rechtsform der Bittleihe wurde bei beweglichen und unbeweglichen Sachen sowie bei Rechten angewendet.
Geschäftsbesorgung IISG	Nach Maßgabe des Geschäftsbesorgungsvertrages obliegt der IISG die Verwaltung der im Eigentum der Stadt Innsbruck verbliebenen Liegenschaften. Im Rahmen dieser vertraglichen Vereinbarung konnten von der IISG widerrufliche Gestattungen bei geringfügigen und untergeordneten Nutzungen an städtischen Liegenschaften und Objekten selbstständig und eigenverantwortlich eingeräumt werden. Die diesbezügliche Vorschreibung, die Einhebung der Entgelte sowie die Kontrolle der gegenseitigen Rechte und Pflichten ist von der IISG durchzuführen.
Tarifpolitik städtische Prekarien	Den städtischen Rechtseinräumungen lagen Beschlüsse des StS aus dem Jahre 1977 zugrunde, in welchen generelle Regelungen betreffend den Gebrauch sowie die Höhe des AZ festgelegt worden sind. Eine Kategorisierung der Gestattungen sowie eine damals zeitgemäße Anpassung der Höhe der AZ folgten mit StS-Beschluss vom 5.12.1990.
Vertragserrichtungskosten	Zur teilweisen Abgeltung des im Zusammenhang mit der Vertragserrichtung entstehenden Aufwandes hat der StS in seiner Sitzung vom 21.4.1993 den Beschluss gefasst, den Vertragspartnern einen Nettobetrag in Höhe von 1 % der Bemessungsgrundlage in Rechnung zu stellen.
Verwaltungskosten	Mit Gründung der GVI wurden zusätzlich zum AZ Verwaltungskosten vorgeschrieben. Diese sind von der GF der IISG im Jahr 2003 angehoben worden. Die bislang letzte Erhöhung der Verwaltungskosten beruhte auf einem Beschluss des „AR“ der IIG & Co KEG, welcher in seiner Sitzung vom 21.2.2003 die Entscheidung der GF der IISG genehmigt hatte, einen Verwaltungskostenbeitrag in Höhe von netto € 5,00 einzuheben. Dazu stellte die Kontrollabteilung mit Verwunderung fest, dass die Entscheidung der GF der IISG vom (rechtlich nicht existierenden) AR der IIG & Co KEG genehmigt worden ist.
Neuregelung Gestattungen	Mit den Beschlüssen des StS vom 3.11. und 14.12.2004 sowie vom 7.12.2005 wurden die Nutzungen auf städtischen Grundstücken neu geregelt.
Verwaltungsaufwands- pauschale	Schließlich wurden im Jahr 2007 von einer Arbeitsgruppe der IISG die Termini „Verwaltungsaufwandspauschale“ und „Verwaltungsaufwand“ neu definiert und die hierfür zu verrechnenden Tarife festgelegt. Demnach umfasste die Verwaltungsaufwandspauschale den Sach- und

Personalaufwand für die Vorbereitung, Erstellung und Abwicklung von Rechtsgeschäften. Für Prekariern wurde diesbezüglich ein Betrag in Höhe von jährlich € 1,00 (= symbolischer AZ) vorgegeben.

- Verwaltungsaufwand** Für den Verwaltungsaufwand im Zusammenhang mit der Überprüfung von Gestattungen, dem Versand, dem Druck von Zahlscheinen, etc. war bei jährlicher Vorschreibung eine Pauschale von netto € 35,00 vorgesehen.
- Prekarium unentgeltlich** Des Weiteren hat sich diese Arbeitsgruppe darauf geeinigt, bei unentgeltlichen Prekariern einen einmaligen Pauschalbetrag in Höhe von € 36,00 in Rechnung zu stellen.
- Beschluss Arbeitsgruppe** Die vorstehenden Regelungen sollten nach Ansicht der Arbeitsgruppe bei künftigen Vertragsabschlüssen Verwendung finden. Eine Kenntnisnahme bzw. eine Genehmigung der GF oder des AR war nicht aktenkundig. In ihrer Stellungnahme führte die Gesellschaft dazu aus, dass sich eine Befassung des AR als nicht erforderlich herausgestellt habe. Die GF habe die Vorgangsweise genehmigt, auch wenn darüber kein Aktenvorgang dokumentiert sei.
- Vertragserrichtungskosten** Da mit der Begleichung der Verwaltungsaufwandspauschale gleichzeitig auch die Kosten für die Vertragserrichtung abgegolten waren, hat die Kontrollabteilung empfohlen zu prüfen, ob diese Verfahrensweise nicht im Widerspruch zum StS-Beschluss vom 21.4.1993 steht. Hierzu vertrat die Gesellschaft die Meinung, dass keine Gegensätzlichkeit zu dem zitierten StS-Beschluss gegeben sei.
- Mindereinnahmen** Des Weiteren bedeutet(e) die Vorschreibung eines symbolischen AZ in Höhe von (nur mehr) € 1,00 „langfristige Mindererträge“ für die Stadtgemeinde Innsbruck. Daher hat die Kontrollabteilung auch in Bezug auf die Höhe des AZ angeregt zu prüfen, ob dieses Vorgehen der politischen Willensbildung entspricht. Gemäß Stellungnahme der Gesellschaft stünde einer neuerlichen Befassung des StS zur Abklärung der Vorgehensweise nichts entgegen.
- Tarifgestaltung** Zudem hat die Kontrollabteilung empfohlen, den Vorschlag der Arbeitsgruppe dem für die städtische Tarifgestaltung zuständigen Gremium vorzulegen und die Höhe des AZ beschließen zu lassen. Auch in diesem Fall würde gem. Anhörungsverfahren einer neuerlichen Befassung des StS nichts entgegenstehen.
- Standardvereinbarung** Im Zuge der Prüfung hat der Referent „Grundstücksverwaltung“ der Kontrollabteilung u.a. eine Standardvereinbarung über die bittleihweise Überlassung städtischer Grundstücksflächen zur gärtnerischen Nutzung ausgehändigt. Die Kontrollabteilung war über die falsche Zusammenstellung der darin ausgewiesenen Entgelte (AZ, Verwaltungsaufwand und einmaliger Pauschalbetrag) erstaunt und hat empfohlen, die Vertragsvorlage zu überprüfen und zu überarbeiten. Der Referent sagte eine Bereinigung des Sachverhaltes zu.

#### Prekariumsliste IISG

Zu Prüfungsbeginn hat sich die Kontrollabteilung schriftlich um eine Übersicht aller bestehenden Prekariumsvereinbarungen bemüht. Dem Ansuchen wurde entsprochen, und die Gesellschaft stellte eine Prekariumsliste zur Verfügung. Im Verlauf der Prüfung stellte sich jedoch heraus, dass zum einen die städtischen Gebäude bei der Auswahl der Kriterien für die Auswertung nicht berücksichtigt worden sind. Zum anderen waren auch jene von den städtischen Dienststellen im Rahmen ihrer Zuständigkeit verwalteten Bittleihen nicht enthalten. Darüber hinaus ist vereinzelt bei Bittleihen entgegen ihrer Dokumentation als „unentgeltlich“ eine Vorschreibung eines AZ vorgenommen worden. Die im Zusammenhang mit der zuletzt getroffenen Feststellung von der Gesellschaft abgegebene Stellungnahme stimmte nicht mit den während der Prüfung erhaltenen Auskünften überein. Aus diesem Grund hält die Kontrollabteilung an der getroffenen Beanstandung fest.

#### Summe städtische Prekarier

Zum Prüfungszeitpunkt Anfang November 2008 waren in vorgenannter Prekariumsliste insgesamt 1.546 prekaristisch überlassene Gestattungen mit einem Vorschreibungsbetrag von € 49.496,03 ausgewiesen.

#### Wertsicherung

Bei der Durchsicht der Prüfungsunterlagen stellte die Kontrollabteilung fest, dass nicht nur der AZ, sondern auch die Verwaltungskosten keiner Indexanpassung unterworfen waren. Der Stellungnahme war zu entnehmen, dass eine diesbezügliche Abklärung durch einen zu beantragenden Stadtsenatsbeschluss erfolgen werde.

#### Verwaltung IISG

Die Prüfung zeigte auch, dass die IISG entgegen den Ausführungen im Geschäftsbesorgungsvertrag nicht bei allen städtischen Liegenschaften mit der Verwaltung von Bittleihen betraut war. Die Kontrollabteilung hat daher empfohlen, die IISG wieder mit der Vorschreibung und Überwachung des Zahlungseinganges sämtlicher Bittleihen zu beauftragen. In diesem Zusammenhang hat sich die Gesellschaft dahingehend geäußert, dass „die Empfehlung der Kontrollabteilung politisch abzuklären sei“.

#### Unvollständigkeit der Prekariumsliste

Darüber hinaus konstatierte die Kontrollabteilung im Rahmen ihrer Stichproben, dass ein Prekarium nicht in der vom Referenten erstellten Prekariumsliste ausgewiesen war. In ihrer Stellungnahme verwies die Gesellschaft auf die Unentgeltlichkeit dieser Gestattung und infolgedessen auf das Nichtaufscheinen in der Prekariumsliste. An dieser Stelle hält die Kontrollabteilung allerdings fest, dass zu Prüfungsbeginn eine Übersicht über alle Prekariumsvereinbarungen (entgeltlich und unentgeltlich) angefordert worden ist.

#### Archivierung

In mehreren Fällen musste auf eine Verifizierung der ordnungsgemäßen Vorschreibung des AZ und der Verwaltungskosten verzichtet werden, da die angeforderten Akten nicht mehr auffindbar waren. Diese Problematik wurde von der IISG mit der Übersiedlung des Aktenbestandes vom Rathaus in die Geschäftsräumlichkeiten der Gesellschaft begründet.

Umsatzsteuer	Des Weiteren stellte die Kontrollabteilung fest, dass im Rahmen der Rechnungslegung den umsatzsteuerrechtlichen Bestimmungen teilweise nicht nachgekommen worden ist. Den Ausführungen der Gesellschaft folgend wird dieser Umstand laufend kontrolliert und angepasst.
Vorschreibung Verwaltungskosten	Außerdem zeigte die Durchsicht, dass mehrmals keine Verwaltungskosten vorgeschrieben worden sind.
Falsche Vorschreibungsbeträge	Die Einschau ergab weiters, dass vereinzelt Bittleihen mit den von der Arbeitsgruppe im Jahr 2007 vorgeschlagenen Entgelten vorgeschrieben worden sind, obwohl der Vertragsbeginn in einem Fall mit 1.12.2005 und in einem weiteren Fall mit 1.1.2006 festgelegt worden war. Bei diesen Bittleihen wären für die Vorschreibung der AZ und der Verwaltungskosten die städtischen Richtlinien maßgebend gewesen. In ihrer Stellungnahme hat die Gesellschaft angemerkt, dass die Anregungen der Kontrollabteilung Berücksichtigung finden würden.
Reduktion AZ	Ferner konstatierte die Kontrollabteilung, dass einer WEG für die Bewiligung einer Niederschlagswasserbeseitigung ein wöchentlicher AZ vorzuschreiben war. Infolge einer telefonischen Abklärung der Hausverwaltung mit dem Referenten „Grundstücksverwaltung“ der IIG & Co KEG wurde das Übereinkommen insofern abgeändert, als dass für diese längerfristige Einleitung der wöchentliche Betrag in einen Jahresbetrag umgewandelt worden ist. Im Archivierungsprogramm der IIG & Co KEG waren keine weiteren Unterlagen den diesbezüglichen Widerruf betreffend vorhanden. Im Rahmen des Anhörungsverfahrens teilte die Gesellschaft lediglich mit, dass eine durch die Gesellschaft erfolgte aktenmäßige Nachprüfung keine anderen Anhaltspunkte ergeben habe.
Befristete Nutzungsvereinbarungen	Die Prüfung ergab außerdem, dass in der vorgelegten Prekariumsliste befristete Nutzungsvereinbarungen als Bittleihen ausgewiesen waren.
Kosten Vertragserrichtung	Die Durchsicht der Prekarien zeigte auch, dass nicht bei allen Bittleihen die Kosten für die Vertragserrichtung gem. StS-Beschluss vom 21.4.1993 in Rechnung gestellt worden sind. Daher hat die Kontrollabteilung empfohlen zu prüfen, ob künftig die Aufwendungen für die Vertragserrichtung nicht im Zuge der Vorschreibung der Verwaltungskosten berücksichtigt werden sollten. Die Gesellschaft hat die Entsprechung der Empfehlung zugesagt.
Vorschreibung eines nicht gerechtfertigten AZ	Für die Überlassung einer Grundstücksfläche wurde einem Prekaristen ein jährlicher AZ in Rechnung gestellt, obwohl sich das betreffende Grundstück nicht (mehr) im grundbücherlichen Eigentum der Stadt Innsbruck befunden hat. In ihrer Stellungnahme legte die Gesellschaft dar, dass das bis zum Eigentumsübergang an Dritte zu Unrecht eingehobene Entgelt an den Prekaristen bereits rücküberwiesen worden wäre.

Falsche Vorschreibung von Verwaltungskosten	Da in einem Fall einem Prekaristen seit dem Jahr 2005 zu hohe Verwaltungskosten in Rechnung gestellt worden waren, hat die Kontrollabteilung empfohlen, die von ihm getätigten Mehrausgaben rückzuerstatten. Diesbezüglich teilte die Gesellschaft mit, dass der Empfehlung entsprochen werde.
Falscher Mandant	Abschließend stellte die Kontrollabteilung fest, dass vereinzelt Einnahmen aus Bittleihen anstelle der Stadt Innsbruck fälschlicherweise der IIG & Co KEG zugeordnet und auch bei diesen Mandaten ertragswirksam verbucht worden sind.
Anzahl Beanstandungen städtische Prekarien (IISG)	Insgesamt wurden 51 willkürlich ausgewählte Stichproben geprüft. Von dieser Kontrolle wurden rd. 94 % beanstandet, weshalb empfohlen worden ist, eine Überprüfung und Überarbeitung sämtlicher Bittleihen durchzuführen. Hierzu hat die Gesellschaft in ihrer Stellungnahme zum Ausdruck gebracht, dass sie der Empfehlung der Kontrollabteilung Folge leisten werde.
Einbringungsvertrag IIG & Co KEG	Mit Stichtag 1.1.2003 hat die Stadt Innsbruck die im Einbringungsvertrag vom 25.6.2003 taxativ aufgezählten Liegenschaften durch Übertragung des Eigentums an die IIG & Co KEG eingebracht. Zugleich sind von der IIG & Co KEG objektbezogene Rechtseinräumungen, wie Miet- und Pachtverträge, Dienstbarkeiten, Bittleihen, etc. übernommen worden.
Belegprüfung	Die Kontrollabteilung hat im Rahmen ihrer Prüfung 15 Stichproben ausgewählt und dabei die vereinbarungsgemäße Vorschreibung des AZ sowie der Verwaltungs- und Betriebskosten, die korrekte Verbuchung der Einnahmen und die Art der Gestattung geprüft.
Prekariumsliste	Ihr wurde zu Prüfungszwecken vom Referenten „Bestandnehmerbuchhaltung“ der IIG & Co KEG eine manuell erstellte Auflistung sämtlicher Prekarien in digitaler Form übermittelt. In dieser waren keine unentgeltlichen Bittleihen ausgewiesen, jedoch beinhaltete die Liste 50 Prekarien, die mit dem Vermerk „eingestellt“ versehen waren. Hierzu stellte die Kontrollabteilung fest, dass nicht in allen Fällen der Vermerk „eingestellt“ den tatsächlichen Gegebenheiten entsprochen hat. So kam es durchaus vor, dass AZ sowie Verwaltungs- und Betriebskosten vorgeschrieben wurden oder ein Prekarium unentgeltlich überlassen worden ist.
Archivierung	Auch bei der IIG & Co KEG war vereinzelt eine Verifizierung der Benützungsentgelte nicht mehr möglich, da keine Unterlagen mehr vorhanden waren.
Summe AZ und Verwaltungskosten	Aus der zur Verfügung gestellten Prekariumsliste errechnete die Kontrollabteilung die Summe der Vorschreibungen (AZ, Verwaltungs- und Betriebskosten) der ausgewiesenen 324 Bittleihen. Diese hat sich zum Prüfungszeitpunkt November 2008 auf netto € 12.280,94 belaufen.

**Einnahmenverrechnung** Laut Aussage des Leiters des Bereiches „Objektmanagement“ wurden den Prekaristen neben einem AZ entweder die tatsächlichen Betriebskosten oder eine Betriebskostenpauschale auferlegt. Eine zusätzliche Verwaltungskostenpauschale, wie es die von ihm verfasste Mustervereinbarung vorsieht, wurde in keiner der Stichproben vertraglich festgelegt. Der für die Vorschreibung zuständige Referent der IIG & Co KEG hat den Betriebskostenbeitrag in der Regel jedoch als Verwaltungskostenbeitrag vorgeschrieben und in die Buchhaltung als solchen einfließen lassen.

Bis inkl. dem Verrechnungsjahr 2005 sind die Einnahmen aus den AZ sowie aus den allenfalls angefallenen Betriebskostenbeiträgen auf die einzelnen Verrechnungsobjekte (Wohn- und Geschäftsgebäude) umgelegt bzw. objektbezogen vereinnahmt worden. In den Wirtschaftsjahren 2006, 2007 und bis zum Prüfungszeitpunkt November 2008 sind die Einnahmen aus den AZ und aus den Betriebskosten, welche als Verwaltungskosten vorgeschrieben worden waren, zur Gänze als Erträge der IIG & Co KEG verbucht worden. Dadurch sind Betriebskosten doppelt und zwar objektbezogen im Rahmen der Betriebskostenabrechnung der Liegenschaft und als Verwaltungskosten im Rahmen der Vorschreibung einer Bittleihe vereinnahmt worden. In weiterer Folge fand durch diese Vorgehensweise der AZ bei der Bildung der Mietzinsreserve der jeweiligen Liegenschaft keine Berücksichtigung. In diesem Zusammenhang hat die Kontrollabteilung empfohlen, künftig den AZ und den Betriebskostenbeitrag objektbezogen zu vereinnahmen, um eine transparente sowie ordnungsgemäße Verbuchung und Verwendung der Einnahmen zu gewährleisten. Hinsichtlich der in der Mustervereinbarung vorgesehenen Benützungsentgelte (AZ, Verwaltungskosten, Betriebskosten) wurde empfohlen, diese künftig betragsmäßig getrennt zu erfassen, im Vertrag auszuweisen und entsprechend ihrer Verwendung zu verbuchen. Des Weiteren hat die Kontrollabteilung angeregt, die tatsächlichen Kosten des Verwaltungsaufwandes von Bittleihen zu erfassen und von der GF die Höhe der Verrechnung von Verwaltungskosten an die Prekaristen beschließen zu lassen.

Hinsichtlich der Objektzuordnung und Verbuchung sowie der Kostenaufteilung der vorgesehenen Benützungsentgelte teilte die Gesellschaft im Rahmen ihrer Stellungnahme mit, dass der Anregung der Kontrollabteilung bereits Rechnung getragen worden wäre. In Bezug auf die Erfassung der Verwaltungskosten gab die Gesellschaft bekannt, dass im Falle einer Beteiligung von mehreren Sachbearbeitern an einem Geschäftsfall noch die Overheadkosten ermittelt werden müssen.

**Umstellung AZ** Ab dem Jahr 2007 ist von der Gesellschaft eine Umstellung der Höhe des AZ (auf brutto jährlich € 0,10) und des Verwaltungs- und Betriebskostenbeitrages vorgenommen worden. Der Verwaltungs- und Betriebskostenbeitrag der bestehenden Prekariatsvereinbarungen erhöhte sich dabei im Ausmaß der Reduktion des AZ, sodass dem Prekaristen wie in den Vorjahren die gleich hohe Summe vorgeschrieben wurde. Im Konnex damit bezweifelte die Kontrollabteilung die Rechtmäßigkeit

einer derartigen Vorschreibungsmethode und empfahl, im Zuge der Umstellung auf eine objektbezogene Verrechnung der AZ, Verwaltungs- und Betriebskosten, wieder die ursprünglichen - vertraglich fixierten - Benützungsentgelte vorzuschreiben. Hierzu teilte die Gesellschaft mit, dass von ihr die Rechtmäßigkeit nicht angezweifelt werde, da die Neugestaltung der Tarife den Kunden schriftlich mitgeteilt worden sei. Die Kontrollabteilung zeigte sich in Bezug auf die Stellungnahme verwundert, da ihr auf mehrmalige Anfrage hin kein derartiges Mitteilungsschreiben vorgelegt worden ist.

#### Wertsicherung

Weiters hat die Kontrollabteilung festgestellt, dass der AZ und die Verwaltungskosten keiner Indexanpassung unterliegen. In diesem Zusammenhang hat die Gesellschaft argumentiert, dass die Wertsicherung des veränderten AZ in Höhe von monatlich netto € 0,08 nicht praktikabel zu sein scheint. Die Wertanpassung von Verwaltungskosten und Nachjustierung von Betriebskostenpauschalen ist sehr wohl ein Thema und wird durchzuführen sein, wenn sich hier die Grundlagen wesentlich ändern sollten. Hierzu verweist die Kontrollabteilung mit Nachdruck auf ihre Empfehlung, eine objektbezogene Verrechnung der AZ sowie der Verwaltungs- und Betriebskosten durchzuführen und im Konnex damit die ursprünglichen - vertraglich fixierten - Benützungsentgelte vorzuschreiben.

#### Vereinnahmung auf falschen Mandanten

Wie bei den Gestattungen auf städtischen Privatgrundstücken und öffentlichem Gut stellte die Kontrollabteilung fest, dass Einnahmen aus Bittleihen der Stadt Innsbruck zugeflossen sind, obwohl diese als Erträge bei der IIG & Co KEG zu verbuchen gewesen wären. Hierzu erteilte die Gesellschaft die Auskunft, dass „zwischenzeitlich dieser Umstand vor zu bereinigt und die entsprechenden AZ-Vorschreibungen der IIG & Co KEG zugeordnet wurden. Vereinzelt noch falsch zugeordnete AZ werden – wie für 2009 geplant – dem korrekten Mandanten zugeschrieben.“

#### Umsatzsteuer

Darüber hinaus merkt die Kontrollabteilung an, dass bei mehreren Vorschreibungen den umsatzsteuerrechtlichen Bestimmungen nicht nachgekommen worden ist. Laut Stellungnahme der Gesellschaft ist der von der Kontrollabteilung festgestellte umsatzsteuerliche Aspekt bekannt. Ab dem Jahr 2007 wären die AZ – so die Gesellschaft – korrekt vorgeschrieben worden. An dieser Stelle machte die Kontrollabteilung jedoch aufmerksam, dass auch die ab dem Jahr 2007 vorgeschriebenen Prekarien nicht in jedem Fall den gesetzlichen Vorgaben entsprochen haben.

#### Kanalbauhalle

In einem Fall wurde einem Mitarbeiter der IIG & Co KEG die ehemalige Kanalbauhalle, Roßaugasse 4, prekaristisch überlassen. Für diese aus dem Jahr 2004 stammende Bittleihe hat der Prekarist einen jährlichen AZ zzgl. eines jährlichen Verwaltungskostenbeitrages zu bezahlen. Im Jahr 2007 wurden dem Prekaristen „Betriebskosten AZ“, im Jahr 2008 „Verwaltungskosten AZ“ vorgeschrieben. Ob es sich hierbei nun um Verwaltungs- oder Betriebskosten handelte, konnte von der Gesellschaft ebenso wenig entschlüsselt werden wie die Zusammenstellung

dieses Betrages. Die Sachlage wurde auch im Anhörungsverfahren nicht ausreichend geklärt.

#### Höhe der AZ

Vereinzelt stimmte die in der Prekariumsliste ausgewiesene Höhe der AZ nicht mit jener in der Vorschreibung überein. Aus der Stellungnahme geht diesbezüglich hervor, dass die Höhe der tatsächlichen Gesamtvorschreibung gemäß Verrechnungsprogramm vom Wert in dieser Prekariumsliste abweichen kann, wenn im Einzelfall im Laufe der Zeit Änderungen im Bestandverhältnis eingetreten sind.

#### Verspätete Vorschreibung und fehlende Abmachung

Mit Datum 30.10.2008 sind einem Verein für die bittleihweise Überlassung eines Zimmers ein AZ und Verwaltungs-/Betriebskosten in Rechnung gestellt worden. Im Zuge der Prüfung stellte die Kontrollabteilung jedoch fest, dass am 30.1.2008 mit dem Prekaristen aufgrund einer „Abmachung“ vom 7.11.2007 ein neuer Vertrag abgeschlossen worden ist. Dieser Akt wurde - erst veranlasst durch die Prüfung - dem Referat „Bestandnehmerbuchhaltung“ zur Kenntnis gebracht, woraufhin die Vorschreibung für die Monate Februar bis November 2008 durchgeführt worden ist. Die in einem Schreiben vom 29.11.2007 zitierte „Abmachung“ war nicht aktenkundig. In ihrer Stellungnahme bestätigte die Gesellschaft die Feststellung der Kontrollabteilung insofern, als sie mitteilte, dass „die Bearbeitung des Vertrages durch das Rechnungswesen umgehend nach Einlangen erfolgte“.

#### Anzahl Beanstandungen Prekarien IIG & Co KEG

Von der Kontrollabteilung sind insgesamt 15 Stichproben willkürlich ausgewählt und geprüft worden. Vierzehn dieser Stichproben gaben Anlass zu einer Beanstandung, weshalb empfohlen wurde, eine generelle Überarbeitung sämtlicher Bittleihen, insbesondere unter Berücksichtigung der in diesem Berichtsteil getroffenen Feststellungen und Beanstandungen, durchzuführen. Dazu vertrat die Gesellschaft den Standpunkt, dass die „beanstandeten Vorschreibungen sich größtenteils auf die Jahre 2003 bis 2006 bezogen haben und die Beanstandungen zumeist ident waren. Weiters hieß es, dass es für „die Bestandnehmer zum einen als auch für die ‘IIG & Co KEG’ sowie die Stadt Innsbruck zum anderen weder zu einem rechtlichen noch zu einem finanziellen Schaden gekommen“ sei. Die Kontrollabteilung schloss sich der Betrachtungsweise der Gesellschaft nicht an und verwies in diesem Zusammenhang nochmals auf die hohe Anzahl der Beanstandungen sowie auf die Vielseitigkeit der in diesem Bericht getroffenen Feststellungen.

## 8 Personalgestion

---

#### Beschäftigtenpotential

Neben den von der IIG & Co KEG zur Erfüllung ihrer Aufgaben selbst eingestellten Bediensteten gehören dem Beschäftigtenpotential der Gesellschaft auch jene städt. Bediensteten an, welche bereits vor der Auslagerung der Immobilienverwaltung im Rahmen der mit dem Immobilienvermögen der Stadt zusammenhängenden Aufgaben befasst waren. Diese sind unter Wahrung ihrer Rechte und Pflichten als städt. DienstnehmerInnen zur Dienstleistung zugewiesen worden. Im Sinne

der dienstrechtlichen Vorschriften ist der Geschäftsführer der Komplementär GmbH, der entsprechend der gesellschaftsrechtlichen Konstruktion der IIG mit der Geschäftsführung in der IIG betraut ist, nun deren Vorgesetzter. Seine Befugnisse umfassen insbesondere die Erteilung von fachlichen Weisungen zur Gestaltung der Abwicklung der laufenden Geschäfte sowie die Fachaufsicht über die Bediensteten bei der Besorgung der Geschäfte.

#### Personalkosten

Die Personalkosten des städt. Leihpersonals sind von € 5,660 Mio. im Jahr 2005 auf € 5,155 Mio. im Jahr 2007 zurückgegangen. Im gleichen Zeitraum sind die Personalkosten für die IIG & Co KEG-eigenen Bediensteten, welche unter der Position „Verwaltungskosten“ ausgewiesen werden, von € 1,694 Mio. (2005) auf € 2,555 Mio. (2007) angewachsen. Darin nicht enthalten sind jene (Hausmeister-)Löhne, welche im Rahmen der Betriebskostenabrechnung an die Bestandnehmer weiterverrechnet werden können und deshalb gesondert unter der Position „Betriebskosten“ erfasst sind.

#### Personalstruktur

Der ursprünglich zum 1.1.2003 zur Dienstleistung zugewiesene Personenkreis umfasste 170 Bedienstete. Dieser hatte sich, unter Berücksichtigung von zwei weiteren nachträglich erfolgten Überlassungen, bis Oktober 2008 auf 82 Personen reduziert. Davon befanden sich 23 in einem öffentlich-rechtlichen Dienstverhältnis zur Stadt Innsbruck, 59 waren Vertragsbedienstete. Demgegenüber zählte der IIG & Co KEG-eigene Personalstand zum gleichen Zeitpunkt 75 Bedienstete (einschließlich der weiter verrechenbaren), wovon 8 teilzeit- und eine Mitarbeiterin auf Basis Geringfügigkeit beschäftigt waren. Weitere 5 Personen befanden sich in einem Lehrausbildungsverhältnis. 33 Belegschaftsmitglieder waren in einem Angestelltenverhältnis, die restlichen 42 in einem Arbeiterverhältnis.

#### Behinderteneinstellung

Sofern die Beschäftigungspflicht begünstigter Behinderter nicht erfüllt wird, kommt es alljährlich für das abgelaufene Kalenderjahr zur bescheidmäßigen Vorschreibung einer Ausgleichstaxe. Für das Kalenderjahr 2007 musste, wie schon für 2006, keine Ausgleichstaxe entrichtet werden, da die Gesellschaft ihrer obliegenden Beschäftigungspflicht zur Gänze nachgekommen ist. Darüber hinaus wird für einen Mitarbeiter vom Bundessozialamt eine monatliche Entgeltbeihilfe lukriert.

#### Dienstrechtliche Stellung des Leihpersonals

Die dienstrechtliche Stellung des der IIG & Co KEG zugewiesenen Personals richtet sich nach dem Innsbrucker Gemeindebeamtenengesetz 1970 bzw. nach den Vorschriften über das Dienst- und Besoldungsrecht der Vertragsbediensteten der Stadt Innsbruck. Analog der Regelung für Tiroler Landes- und Gemeindebedienstete waren die Bezüge für das gestellte Personal zuletzt (zum 1.1.2008) um 2,7 % anzuheben. Weiters war im Mai 2008 eine Einmalzahlung vorgesehen.

#### Dienstverhältnisse des IIG & Co KEG-eigenen

Für die von der IIG & Co KEG eingestellten ArbeitnehmerInnen gilt der Unternehmenskollektivvertrag der IKB AG, dessen Gehaltsansätze

## Personals

aufgrund der Ergebnisse der KV-Verhandlungen zum 1.1.2008 um 2,7 % angehoben worden sind. Zusätzlich erhielten im Mai 2008 alle im Dienststand befindlichen MitarbeiterInnen eine Einmalzahlung.

Die Einstufung der Bediensteten erfolgt nach der Art ihrer Verwendung. Über die kollektivvertraglichen Entgelte hinaus werden fallweise Aufzahlungen auf höhere Gehaltsstufen gewährt. Zum Prüfungszeitpunkt war dies bei 5 Bediensteten der Fall, wobei die jeweiligen Motive hierfür – mit einer Ausnahme – in den Personalakten dokumentiert waren. Es handelte sich dabei um einen dem technischen Bereich zugehörigen Mitarbeiter, für den der Kontrollabteilung schließlich nachträglich ein entsprechendes Schreiben vorgelegt worden ist.

In diesem Zusammenhang ist aufgefallen, dass der technische Bereich innerhalb des Unternehmens ein gewisses Eigenleben entwickelt hat, was sich bspw. in einer eigenen Personalverwaltung, einer eigenen Urlaubskartei bis hin zu eigenen Schlössern bei den Büroräumlichkeiten dokumentierte. Darüber hinaus mangelte es auch an der Nutzung der EDV-technischen Ressourcen in diesem Bereich. So war über das Archivierungsprogramm „Documents“ zwar eine Reihe von Personalunterlagen betreffend den kaufmännischen und rechtlichen Bereich, nicht jedoch betreffend den technischen Bereich abrufbar. Im Sinne einer Straffung und Erleichterung der betriebsinternen Organisation sowie zur Sicherstellung einer einheitlichen Dokumentation empfahl die Kontrollabteilung nicht nur eine Zusammenführung der gesamten Personalverwaltung, sondern, im Hinblick auf die geplante Inbetriebnahme des Facility-Management-Programmes „netFrame“, auch auf eine lückenlose Einbindung sämtlicher Unternehmensbereiche zu achten.

In ihrer Stellungnahme hat die Gesellschaft angekündigt, die gesamte Personal- und Personalaktenverwaltung zusammenzuführen. Die Inbetriebnahme des Facility-Management-Programmes „netFrame“ sei bereits erfolgt und die diesbezüglichen Einschulungen der Mitarbeiter durchgeführt. Zur unterschiedlichen Führung der Urlaubs- und Krankenstandsdatei wurde angemerkt, dass diese historisch gewachsen und auch früher immer selbstständig in den damaligen Ämtern geführt worden sei. Jetzt würden diese Dateien über das Zeiterfassungsprogramm vom jeweiligen Zeitbeauftragten verantwortlich genehmigt und wären zentral seitens der Geschäftsführung jederzeit einsehbar.

## Personalarückstellungen

In begründeten Fällen können zugewiesene städt. Bedienstete mit Zustimmung des Aufsichtsrates der Stadt Innsbruck wieder zur Verfügung gestellt werden. Bis Ende 2007 ist dies in 5 Fällen geschehen.

Darüber hinaus ist das der IIG & Co KEG seit ihrer Gründung aus dem damaligen Bereich der MA V zugewiesene nicht pädagogische Hilfspersonal (Schulwarte) mit Datum 1.1.2008 wieder an die Stadt zurückgestellt worden. Ausschlaggebend hierfür waren laufende Probleme in der Zusammenarbeit mit dem Amt für Erziehung, Bildung und Gesellschaft und die damit verbundenen Reibungsverluste infolge der

unterschiedlichen Auffassungen über den Arbeitskatalog des Schulwartepersonals als Hausbesorger der KEG und als Hilfspersonal der Schulen.

In diesem Zusammenhang hat der StS im Dezember 2007 ein Maßnahmenpaket beschlossen, welches vorsah, dass die von der IIG & Co KEG in der Vergangenheit selbst eingestellten Schulwarte künftig nur noch Hausbesorgertätigkeiten wahrnehmen und deren Löhne der Stadt Innsbruck als Mieter im Rahmen der Betriebskosten zum Rückersatz vorgeschrieben werden. Die Höhe des (wertgesicherten) Rückersatzes ist mit € 345,0 Tsd. begrenzt worden und betraf den Lohn- und Gehaltsaufwand für 6 ½ Mitarbeiter. Dieser Stand hatte sich bis September 2008 durch Abgänge auf 4 ½ Mitarbeiter verringert.

Nachdem in der Zwischenzeit ein weiterer Mitarbeiter zurückgestellt worden ist, betrug die Zahl der insgesamt im Rahmen der Personalüberlassung wieder zur Verfügung gestellten Bediensteten 37.

#### Optionsrecht

Gemäß Personalübereinkommen hatten zugewiesene städt. Bedienstete die Möglichkeit, innerhalb von 10 Monaten nach erfolgter Zuweisung zur IIG & Co KEG überzutreten. Diese inzwischen bis auf weiteres verlängerte Möglichkeit haben bis zum Jahresende 2007 insgesamt 14 (Vertrags-)Bedienstete der Stadt in Anspruch genommen und haben mit der IIG & Co KEG ein Arbeitsverhältnis begründet.

#### Abfertigungsansprüche – Rückstellung für Abfertigungen

Für jene zugewiesenen städt. (Vertrags-)Bediensteten, welche ihr Dienstverhältnis zur Stadtgemeinde Innsbruck auflösen und in der Folge ein Arbeitsverhältnis zur IIG & Co KEG begründen, übernimmt die Gesellschaft die bei der Stadt erworbenen (fiktiven) Abfertigungsansprüche zur Hälfte. Hierfür liegt eine zustimmende Kenntnisnahme durch den Aufsichtsrat vor. Bis Ende 2007 hatte die Gesellschaft Abfertigungsansprüche in Höhe von € 74,6 Tsd. übernommen.

Als Vorsorge für die übernommenen Abfertigungsverpflichtungen hat die IIG & Co KEG bilanzmäßig eine Rückstellung gebildet und zum 31.12.2007 in Höhe von € 50,2 Tsd. ausgewiesen.

#### Weihnachtszuwendung

Im Zusammenhang mit der den Bediensteten der IIG & Co KEG analog der städt. Regelung im Monat Dezember gewährten einmaligen Sonderzahlung (Weihnachtszuwendung) hat die Kontrollabteilung bei ihrer letzten Prüfung einen entsprechenden Grundsatzbeschluss im Aufsichtsrat moniert. Dieses Manko ist zwischenzeitlich bereinigt worden.

#### Gratifikation

Jenen Bediensteten, welche von ihrem Optionsrecht Gebrauch machen, wird anlässlich ihres Übertrittes eine Gehaltsstufe als Gratifikation gewährt. Die in diesem Zusammenhang bei der letzten Prüfung fehlende Zustimmung des Aufsichtsrates ist im April 2005 nachgeholt worden. Gleichzeitig wurde für einen weiteren Optionsanreiz die Möglichkeit geschaffen, Ist-Lohnaufzahlungen zu gewähren. In einem solchen Fall verbleibt der Bedienstete in einer Gehaltsstufe so lange unverändert,

bis die betragsmäßige Ist-Aufzahlung durch Zeitablauf (Biennalsprünge) erreicht ist. Bisher ist diese Möglichkeit nicht angewendet worden.

#### Lohn- und Gehaltsverrechnung

Die Lohnverrechnung für das KEG-eigene Personal ist an die IKB AG vergeben, wofür zuletzt (2007) ein Nettoaufwand in der Höhe von € 18,0 Tsd. getätigt werden musste. Mittlerweile hat die IKB AG die Preise für ihren Leistungskatalog ab 1.1.2008 um durchschnittlich 16,4 % reduziert, dafür hat die IIG & Co KEG bis Ende 2011 auf ihr Kündigungsrecht verzichtet. Obwohl eine mittelfristige Überführung dieser beanspruchten Fremdleistung in die Eigenverantwortlichkeit der IIG & Co KEG zum Zeitpunkt der Prüfung nicht aktuell erschien, empfahl die Kontrollabteilung dennoch, die Kostenentwicklung dieses Bereiches im Auge zu behalten.

Die Personalkostenverrechnung für die zugewiesenen Bediensteten wird durch das Referat Besoldung beim Stadtmagistrat bewerkstelligt. Für diese anfänglich kostenlos bezogene Leistung vergütet die IIG & Co KEG ab Jänner 2007 pro zugewiesenen Dienstnehmer und Abrechnungsmonat einen Verwaltungskostenbeitrag von € 3,00, was in etwa der Hälfte der tatsächlichen Kosten entspricht. Die daraus resultierenden Aufwendungen beliefen sich für das Jahr 2007 auf € 4,4 Tsd. und schlagen sich - da die Vorschreibung einmal jährlich im Nachhinein erfolgt - erstmalig im Geschäftsjahr 2008 zu Buche.

#### Vorsitzender des Aufsichtsrates - Entschädigung

Die Vergütung für die Funktion des Aufsichtsratsvorsitzenden ist im Wege eines Beschlusses der Gesellschafterin beider Gesellschaften (das ist die Stadtgemeinde Innsbruck) festgelegt und beläuft sich auf einen Jahresbruttobezug eines Gemeinderates der LH Innsbruck. Die aus diesem Titel im Jahr 2007 getätigten Aufwendungen in der Höhe von € 21,7 Tsd. wurden der IIG & Co KEG sowie der IISG je zur Hälfte angelastet. Allerdings sind diese Kosten fälschlicherweise dem Personalaufwand zugeordnet worden, richtigerweise wären damit die „sonstigen betrieblichen Aufwendungen“ zu belasten gewesen.

Im Anhörungsverfahren teilte die Gesellschaft mit, der Empfehlung der Kontrollabteilung ab dem Jahr 2008 nachkommen zu wollen.

#### Geschäftsführervertrag

Das Dienstverhältnis des seit 1.5.2004 bestellten Geschäftsführers ist durch einen Sondervertrag geregelt. Dieser sieht zusätzlich zur monatlichen Entlohnung eine variable Einkommenskomponente vor, deren Zahlung von der Erreichung im Vorhinein bestimmter Ziele abhängig ist. Die Auszahlung der variablen Komponente erfolgte in der Vergangenheit in Form von Prämien, deren Höhe von der Bürgermeisterin der Stadt Innsbruck in ihrer Eigenschaft als Gesellschaftsvertreterin der IIG festgelegt worden ist. Die Kontrollabteilung bemängelte in diesem Zusammenhang die fehlende Transparenz insofern, als weder die laut Dienstvertrag jährlich im Vorhinein zu bestimmenden Ziele noch die Messkriterien für den Grad der Zielerreichung definiert und schriftlich dokumentiert sind.

Neben den laufenden Ansprüchen ist mit dem Geschäftsführer dienstvertraglich auch eine Abfertigungsvereinbarung getroffen worden. Obwohl die Kontrollabteilung bereits anlässlich ihrer letzten Prüfung auf das Erfordernis einer entsprechenden bilanziellen Vorsorge hingewiesen hat, ist dies bis dato nicht geschehen. Der Leiter des Rechnungswesens wandte dazu allerdings ein, von der gegenständlichen Vereinbarung nie in Kenntnis gesetzt worden zu sein. Die Kontrollabteilung verwies in diesem Zusammenhang auf die nunmehrigen Rechnungslegungsvorschriften, insbesondere des § 189 UGB und empfahl, dieses Versäumnis im Zuge der Bilanzerstellung 2008 zu bereinigen.

Dies wurde von der Gesellschaft im Zuge der Bilanzerstellung für das Jahr 2008 zugesichert.

Die Kontrollabteilung hat bereits im Jahr 2004 beanstandet, dass für den Geschäftsführer noch keine Geschäftsordnung erlassen worden ist, obwohl im Dienstvertrag auf eine solche verwiesen wird. Die Kontrollabteilung hat daher neuerlich empfohlen, umgehend eine Geschäftsordnung für den Geschäftsführer auszuarbeiten.

In der Stellungnahme wurde angekündigt, dass durch den neuen Geschäftsführer eine diesbezügliche Geschäftsordnung im Einvernehmen mit Gesellschafter und Aufsichtsrat ausgearbeitet und vorgelegt werden wird.

#### Firmenparkplätze

Die IIG & Co KEG hat in der Parkgarage Markthalle für die Mitglieder der Geschäftsführung drei Dauerparkplätze angemietet. In diesem Zusammenhang wurde festgestellt, dass bis einschließlich Oktober 2007 für einen weiteren Stellplatz, nämlich für jenen im Juli 2003 für den damaligen Geschäftsführer der Gesellschaft angemieteten, Mietentgelt entrichtet worden ist. Dem mit dem Garagenunternehmen geführten Mailverkehr zufolge ist die Kündigung dieses Vertrages nach dem Ausscheiden des Geschäftsführers Ende November 2003 offenbar übersehen worden. Lt. erhaltener Auskunft sei der gegenständliche Parkplatz aber inzwischen vom Leiter des Kernbereiches „Rechtliche Betreuung“ benützt worden. Des Weiteren hat sich herausgestellt, dass die Mietkosten für diese 4 Parkplätze bis einschließlich Jänner 2007 fälschlicherweise auf die Stadt Innsbruck übergewälzt worden sind. Seitens der Gesellschaft wurde dazu berichtet, dass die Parkkarte bereits 2003 an den Leiter der Rechtsabteilung weitergegeben, aber nicht umgeschrieben worden sei, da die Karte auch nicht personenabhängig gewesen wäre. Zwischenzeitlich sei der gegenständliche Vertrag umgeschrieben worden.

Bezüglich der Nutzung der Parkplätze hat die Kontrollabteilung auf die einkommensteuer- und sozialversicherungsrechtlichen Vorschriften hingewiesen, wonach beim nutzungsberechtigten Arbeitnehmer hierfür ein Sachbezug anzusetzen ist. Es wurde empfohlen, die erforderlichen Maßnahmen umgehend in die Wege zu leiten.

In Bezug auf die Sachbezugspflichtigkeit habe die IIG & Co KEG lt. ihrer Stellungnahme bis dato eine andere Ansicht vertreten, werde aber nach interner Abklärung der Sachlage die Empfehlung der Kontrollabteilung unverzüglich umsetzen.

#### Freiwillige Sozialaufwendungen

Im Februar 2008 erhielten zwei Bedienstete eine ao. Belohnung in Form von Einkaufsgutscheinen. Diese wurden über die Handkasse angekauft und auf dem Aufwandskonto „Öffentlichkeitsarbeit“ verbucht. Diese Vorgangsweise war in zweifacher Hinsicht zu bemängeln. Zum einen wäre damit richtigerweise das Konto „Freiwilliger Sozialaufwand“ zu belasten gewesen und zum anderen hätte der über den steuerfrei zu belassenden Wert hinausgehende Teil im Rahmen der Lohn- und Gehaltsverrechnung versteuert werden müssen.

Im Zuge des Anhörungsverfahrens wurde mitgeteilt, dass aufgrund der nunmehrigen Bilanzierungspflicht ab 2008 die richtige Zuordnung zu den FIBU-Konten erfolgen werde.

Nachdem ein Bediensteter im Februar 2007 im Rahmen einer Dienstreise an seinem privaten PKW einen Parkschaden erlitten hatte, wurde der ihm aus dem Schadensfall versicherungsmäßig vorgeschriebene Selbstbehalt vom Dienstgeber als „Freiwilliger Sozialaufwand“ übernommen. Gegen diese Vorgangsweise bestand grundsätzlich kein Einwand, allerdings stellte die Kontrollabteilung fest, dass es sich hierbei um einen steuerpflichtigen Vorteil aus dem Dienstverhältnis handelt, welcher im Wege der Gehaltsverrechnung als „sonstiger Bezug“ zu berücksichtigen gewesen wäre.

Unter der Position „Freiwilliger Sozialaufwand“ schienen u.a. auch Trinkgelder (z.B. für Sternsinger) oder Ausgaben betreffend den Ankauf von Blumen für Nichtbelegschaftsmitglieder auf. Dazu wurde bemerkt, dass derartige Ausgaben künftig als „sonstige betriebliche Aufwendungen“ zu erfassen wären. Des Weiteren wurde festgestellt, dass die freiwilligen Sozialaufwendungen nicht der Kontenklasse „Personalaufwand“, sondern den „Betriebsaufwendungen“ zugeordnet sind. Dasselbe galt auch für lohnabhängige Abgaben wie bspw. die Kommunalsteuer. In diesem Zusammenhang empfahl die Kontrollabteilung die auf den diversen Kontenuntergruppen erfassten Aufwandspositionen auf ihre richtige Kontenklassenzuordnung hin zu überprüfen.

Im Rahmen der Stellungnahme gab die IIG & Co KEG bekannt, dass aufgrund der Bilanzierungspflicht ab 2008 sämtliche Zuordnungen der FIBU-Konten zu den einzelnen Kontenklassen überprüft werden müssten und dies bereits mit ihren Steuerberatern in Arbeit sei.

#### Zuschläge für Mehrarbeit - Steuerbegünstigung

Während die Normalarbeitszeit für die zugewiesenen städt. Bediensteten 40 Wochenstunden beträgt, beläuft sich die Arbeitsverpflichtung des KEG-eigenen Personals lt. Kollektivvertrag auf 38 ½ Stunden. Innerbetrieblich gilt für alle MitarbeiterInnen einheitlich eine Wochenarbeitszeit von 40 Stunden. Das KEG-eigene Personal erhält diese

Mehrarbeit finanziell abgegolten, wobei die Kontrollabteilung darauf hingewiesen hat, dass die in diesem Zusammenhang vorgesehenen Zuschläge im Sinne des EStG steuerbegünstigt abgerechnet werden könnten. Die mit der Lohnverrechnung für das KEG-eigene Personal beauftragte Personalabteilung der IKB AG hat diesbezüglich eine Änderung der Abrechnungsmodalitäten angekündigt.

#### Gehaltsvorschüsse

Über Ersuchen gewährt die IIG & Co KEG ihren Bediensteten einen unverzinslichen Gehaltsvorschuss. Die Kontrollabteilung vermisste in diesem Zusammenhang Richtlinien bezüglich der Vergabe und empfahl, die Modalitäten hierfür schriftlich festzulegen und dem Aufsichtsrat zur Kenntnis zu bringen. Eine Durchsicht der Kassenbelege zeigte zudem, dass genehmigte Vorschüsse fallweise in bar über die Handkassa zur Auszahlung gelangten, weshalb zur Minimierung der Kassenmanipulation angeregt wurde, diese künftig ausnahmslos unbar anzuweisen.

Laut Stellungnahme der IIG & Co KEG werden die Modalitäten für Gehaltsvorschüsse schriftlich festgelegt werden.

#### Urlaubskartei

Für die Urlaubsansprüche des zugewiesenen Personals gelten die für die städt. Bediensteten relevanten Bestimmungen, für das KEG-eigene Personal ist der Kollektivvertrag der IKB AG bzw. das URLG maßgebend. Als Urlaubsjahr gilt das Kalenderjahr, die Urlaubsverwaltung wird mittels EDV bewerkstelligt. Diesbezüglich wurde angeregt, die nach wie vor auf zwei verschiedene Stellen aufgeteilte Urlaubsverwaltung zusammenzuführen.

Dazu verwies die Gesellschaft wiederum darauf, dass die unterschiedliche Führung der Urlaubskartei historisch gewachsen und auch früher immer selbstständig in den damaligen Ämtern geführt worden sei. Über das Zeiterfassungsprogramm könnten die entsprechenden Daten aber seitens der Geschäftsführung zentral jederzeit eingesehen werden.

Eine Durchsicht der Kartei hat ergeben, dass für die Mehrheit der Bediensteten erhebliche Urlaubsguthaben ausgewiesen werden. In diesem Zusammenhang wurde mit Nachdruck auf die Verjährungsfristen, insbesondere auf die diesbezüglichen Bestimmungen des IGBG hingewiesen und empfohlen, um einen raschen Abbau der Resturlaube besorgt zu sein.

Die IIG & Co KEG verwies in ihrer Stellungnahme auf ein Rundschreiben vom 31.7.2008, mit welchem die MitarbeiterInnen über den Abbau von Resturlauben und Gleitzeitguthaben sowie deren rechtliche Handhabung informiert worden seien. In der Zwischenzeit wären bereits die meisten Resturlaube abgebaut worden.

Weiters wurde aufgezeigt, dass aus unternehmensrechtlicher Sicht im Sinne des UGB die nicht verbrauchten Urlaubstage (des KEG-eigenen Personals) monetär in Form einer Rückstellung bilanzmäßig zu erfassen sind.

Die Gesellschaft pflichtete der Kontrollabteilung bei und hielt eine bilanzmäßige Berücksichtigung allfällig bestehender Resturlaube ebenfalls für erforderlich.

#### Rückersatz von Ausbildungskosten

Die IIG & Co KEG sieht in ihren Dienstverträgen u.a. für bestimmte Fälle der Beendigung des Dienstverhältnisses eine Klausel betreffend den Rückersatz von Ausbildungskosten vor. Die Bindungsfrist hierfür ist mit drei Jahren begrenzt, wobei innerhalb dieses Zeitraumes eine Abstufung der Rückzahlungsverpflichtung vorgesehen ist. Die Kontrollabteilung wies darauf hin, dass die zulässige Bindungsdauer für den allfälligen Rückersatz von Ausbildungskosten durch den Gesetzgeber seit März 2006 mit max. fünf Jahren bzw. in besonderen Fällen mit acht Jahren festgeschrieben worden ist und empfahl, diese Frist in ihren Dienstverträgen künftig ebenfalls mit fünf Jahren zu bemessen.

Laut Stellungnahme wird der Empfehlung künftig Rechnung getragen werden.

#### Kompensation von Aus- bildungskosten

Die IIG & Co KEG hat für einen ihr ursprünglich Dienst zugewiesenen und schließlich im Juni 2007 zur Gesellschaft übergetretenen Bediensteten über einen Zeitraum von rd. vier Jahren die Kosten für diverse Kurse sowie für ein im Herbst 2006 abgeschlossenes postgraduales Studium am MCI in der Höhe von rd. € 17,2 Tsd. übernommen. Die für die einzelnen Ausbildungsabschnitte jeweils getroffenen schriftlichen Vereinbarungen sahen bezüglich einer allfälligen Rückzahlung der Ausbildungskosten eine Bindungsfrist von fünf Jahren vor.

Nachdem dieser Mitarbeiter nun Ende März 2008 über eigenen Wunsch die Gesellschaft verlassen hat, kamen die damals hierfür vereinbarten Modalitäten zum Tragen. Allerdings hat die Gesellschaft für die Berechnung des Rückersatzes nicht auf die in den diversen Einzelvereinbarungen festgelegte 5-jährige Bindungsfrist zurückgegriffen, sondern die Bestimmungen des im Rahmen des Übertrittes mit ihm abgeschlossenen Dienstvertrages herangezogen, welche diesbezüglich einen 3-jährigen Zeitraum vorgesehen haben. Der Rückersatz reduzierte sich dadurch von € 12,1 Tsd. auf € 6,6 Tsd. Weiters wurde anstelle einer Barleistung einer Kompensation dieser Kosten in der Form zugestimmt, als für die Einschulung einer Nachfolgerin sowie für die Erbringung diverser anderer Leistungen eine von ihm außerhalb der normalen Arbeitszeit zu erbringende qualifizierte Arbeitsleistung von 100 Stunden unterstellt worden ist. Wenngleich die anteiligen Ausbildungskosten lt. Stundenaufzeichnungen letztlich mit rd. 121 Stunden abgearbeitet worden sind, hielt die Kontrollabteilung die mit dem Dienstnehmer getroffene Regelung für großzügig, zumal der sich daraus ergebende Stundensatz (einschließlich Zuschlag) um ca. 45 % über seiner dienstvertraglichen (Überstunden-)Entlohnung als Akademiker lag.

Zusätzlich hatte die IIG & Co KEG 19 nach Beendigung des Dienstverhältnisses erbrachte Stunden mit einem Betrag in der Höhe von € 1.900,00 entschädigt.

## Überschussvorab

Nach den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages der IIG & Co KEG erhält die Stadtgemeinde Innsbruck in ihrer Eigenschaft als Kommandistin die aus der Personalüberlassung angefallenen Kosten in Form eines steuerneutralen „Überschussvorab“, welches in Höhe der tatsächlich aufgelaufenen Kosten zu leisten ist, ersetzt. Die Personalkosten jener überlassenen Bediensteten, die im Rahmen der Geschäftsbesorgung im Bereich der IISG tätig sind, werden von der Stadt getragen. Soweit diese Personen in einem öffentlich-rechtlichen Dienstverhältnis zur Stadt stehen, gilt dies auch hinsichtlich deren Pensionslasten.

Laut Abrechnung des Überschussvorab für das Jahr 2007 beziffert sich die Personalkostenrefundierung an die Stadt einschließlich Pensionslasten auf rd. € 1,7 Mio. Abzüglich der darauf geleisteten Vorauszahlungen in der Höhe von € 1,619 Mio. verblieb ein von der IIG & Co KEG zu zahlender Restbetrag von € 80.689,71.

Als Ergebnis einer stichprobenartigen Einsichtnahme in die gegenständliche Abrechnung wurde Folgendes festgestellt:

- Entgegen den ursprünglichen Intentionen, das Überschussvorab in monatlichen Teilbeträgen an die Stadtgemeinde zu akontieren, leistete die Gesellschaft Vorauszahlungen entsprechend ihrer Liquidität im März, August und September 2007.
- Eine seitens der IIG & Co KEG an die Finanzabteilung der Stadt übermittelte vorläufige Abrechnung des Überschussvorab 2007 wies anfänglich eine Restschuld der KEG gegenüber der Stadt aus der Personalgestellung in der Höhe von € 381.899,63 aus. Dieser Betrag ist im städt. Haushalt unter dem Titel „Beteiligungen - Gewinnvorabzahlung IIG“ vereinnahmt worden.

In etwa zur gleichen Zeit ergab die Abrechnung der von der IISG für die Stadt wahrgenommenen Geschäftsbesorgung einen Guthabensaldo für die IISG in der Höhe von € 2.888.473,10. Diese Summe wurde seitens der Finanzabteilung um die vorläufige Restschuld der KEG aus der Personalgestellung 2007 gekürzt und der verbliebene Restsaldo in der Höhe von € 2.506.573,47 seitens der Stadt auf das bei der IISG eingerichtete Mandantenkonto der Stadt Innsbruck überwiesen.

In der Zwischenzeit hat sich die Zahlungsverpflichtung der KEG gegenüber der Stadt aus der Personalgestellung von ursprünglich € 381.899,63 auf € 80.689,71 reduziert. Die Differenz in der Höhe von € 301.209,92 hat die Finanzabteilung in der Folge als Vorauszahlung auf die Personalkostenrefundierung 2008 tituliert, eine Umbuchung auf das Finanzjahr 2008 ist dabei unterblieben.

Die Kontrollabteilung hat diese Vorgangsweise in mehrfacher Hinsicht, wie Vermischung von Angelegenheiten der IISG (Geschäftsbesorgung) mit solchen der KEG (Personalgestellung), keine

periodenreine Verbuchung im Rechenwerk der Stadt und buchhalterische Defizite als Folge von Kommunikationsdefiziten, bemängelt. Es wurde deshalb empfohlen, künftig auf eine strikte Trennung der den einzelnen Firmen zugeordneten Aktivitäten zu achten und die finanzielle Abwicklung der unter dem Titel „Überschussvorab“ realisierten Personalkostenrefundierung ausschließlich über das Firmenkonto der IIG & Co KEG abzuwickeln.

Die Magistratsabteilung IV hat in ihrer Stellungnahme die Umsetzung der Empfehlung zugesichert und angekündigt dass die Abwicklung aus dem Titel „Überschussvorab“ nur mehr über das Firmenkonto der IIG & Co KEG vorgenommen werden wird.

- Die Kontrollabteilung hat bereits bei ihrer erstmaligen Prüfung die Modalitäten der im Rahmen des Überschussvorab bewerkstelligten Personalkostenrefundierung beanstandet. Nachdem sich zum Prüfungszeitpunkt am Abrechnungsverfahren nichts geändert hatte, empfahl die Kontrollabteilung aus Gründen der Transparenz neuerlich, um eine schriftliche Festlegung der Berechnungsweise des Überschussvorab bemüht zu sein.

Im Anhörungsverfahren hat die Magistratsabteilung IV mitgeteilt, dass sie in dieser Angelegenheit die Vertreter der „IIG“ einladen werde, um eine klare, schriftliche Dokumentation zu erstellen.

Lt. der nunmehr vorliegenden Stellungnahme der IIG & Co KEG sei dieser Punkt in der Zwischenzeit einer Erledigung zugeführt worden.

- Jene Zeiteile, welche die Bediensteten zur Aufgabenerfüllung der nicht von der Geschäftsbesorgung umfassten Leistungen aufwenden, können über ein Projekterfassungsprogramm festgestellt werden. Soweit davon zugewiesene städt. Bedienstete tangiert sind, dienen die betreffenden Auswertungen als Grundlage für die an die Stadt im Rahmen des Überschussvorab zu refundierenden Personalkosten. Allerdings war zum Zeitpunkt der Prüfung nur ein Teil der MitarbeiterInnen in dieses Programm eingebunden, die anteilmäßige Inanspruchnahme der übrigen DienstnehmerInnen beruhte mangels entsprechender Arbeitsaufzeichnungen immer noch auf Schätzungen. Zur Sicherstellung einer präzisen Zuordnung der für die einzelnen Aufgaben benötigten Zeiteile als Voraussetzung für eine schlüssige Berechnung des Überschussvorab und als Grundlage für eine funktionierende Kostenrechnung empfahl die Kontrollabteilung, sämtliche MitarbeiterInnen umgehend in die Projekterfassung zu implementieren.

Die IIG & Co KEG teilte im Rahmen ihrer Stellungnahme mit, dass in einer der letzten erweiterten Geschäftsführersitzungen eine Vereinfachung des eher bedienungsaufwendigen Projekterfassungsprogrammes beschlossen worden sei und eine diesbezügliche

Dienstanweisung zur einheitlichen Erfassung in Kürze ergehen werde.

## 9 Schlussbemerkungen

---

### Schnittstellen

In den Schlussbemerkungen vertrat die Kontrollabteilung unter (beispielhafter) Angabe von im Bericht aufgezeigten Themen zusammenfassend die Ansicht, dass einige der im Bericht enthaltenen Feststellungen durch verstärkte Kommunikation zwischen den involvierten Geschäftsbereichen bzw. mit der Stadt Innsbruck (im Speziellen mit der für die finanzielle Abwicklung zuständigen MA IV – Amt für Finanzverwaltung und Wirtschaft) vermeidbar gewesen wären. Die Kontrollabteilung erkannte in diesem Zusammenhang im Wesentlichen zwei interne (technischer / kaufmännischer Geschäftsbereich bzw. kaufmännischer Geschäftsbereich / rechtliche Betreuung) und eine externe (IIG-Unternehmungen / Stadt Innsbruck) Schnittstelle(n).

Die Geschäftsführung teilte in der abgegebenen Stellungnahme zustimmend mit, dass die aufgezeigten Schnittstellenproblematiken bekannt wären und laufend versucht werde, Verbesserungen herbeizuführen. Außerdem veranschaulichte die Geschäftsführung im Anhörungsverfahren zu den von der Kontrollabteilung angesprochenen Punkten konkrete Umsetzungsschritte zur Schnittstellenoptimierung.

### Beschluss des Kontrollausschusses vom 7.4.2009:

Beiliegender Kurzbericht des Kontrollausschusses zu o.a. Bericht der Kontrollabteilung wird dem Gemeinderat am 16.4.2009 zur Kenntnis gebracht. Die Berichterstattung erfolgt in Form des Berichtes der Kontrollabteilung zur Gänze in der öffentlichen Sitzung des nächsten Gemeinderates.

Zl. KA-09482/2008

Betreff: Bericht der Kontrollabteilung  
über die Prüfung von Teilbereichen der Gebarung 2007 der  
Innsbrucker Immobilien GmbH & CoKEG,  
Innsbrucker Immobilien GmbH,  
Innsbrucker Immobilien Service GmbH

Beschluss des Kontrollausschusses vom 7.4.2009:

Beiliegender Kurzbericht des Kontrollausschusses zu o.a. Bericht der Kontrollabteilung wird dem Gemeinderat am 16.4.2009 zur Kenntnis gebracht. Die Berichterstattung erfolgt in Form des Berichtes der Kontrollabteilung zur Gänze in der öffentlichen Sitzung des nächsten Gemeinderates.