

**BERICHT ÜBER DIE
STICHPROBENARTIGE EINSCHAU IN TEILBEREICHE
DER GEBARUNG UND JAHRESRECHNUNG 2016
DER INNSBRUCKER IMMOBILIEN GMBH & CO KG
INNSBRUCKER IMMOBILIEN GMBH
INNSBRUCKER IMMOBILIEN SERVICE GMBH**

Der gemeinderätliche Kontrollausschuss hat den ihm zugemittelten Bericht der Kontrollabteilung über die stichprobenartige Einschau in Teilbereiche der Gebarung und Jahresrechnung 2016 der Innsbrucker Immobilien GmbH & CoKG, Innsbrucker Immobilien GmbH und Innsbrucker Immobilien Service GmbH eingehend behandelt und erstattet mit Datum vom 27.09.2018 dem Gemeinderat folgenden Bericht:

Der Bericht der Kontrollabteilung vom 12.07.2018, Zl. KA-11699/2017, ist allen Klubobleuten zugegangen; zusätzlich wird auf die Möglichkeit jedes Gemeinderates, den Bericht bei den Akten zum Gemeinderat oder in der Mag. Abteilung I, Geschäftsstelle für Gemeinderat und Stadtsenat einzusehen, verwiesen.

1 Prüfauftrag/-umfang

**Gesetzliche
Prüfkompetenz**

Die Kontrollabteilung der Stadt Innsbruck ist gemäß § 74 Abs. 2 lit. c Z 1 des Stadtrechtes der Landeshauptstadt Innsbruck 1975 (IStR) unter anderem beauftragt, die Gebarung jener Unternehmungen zu prüfen, an denen die Stadtgemeinde Innsbruck „allein oder gemeinsam mit anderen der Prüfungsbefugnis der Kontrollabteilung unterliegenden Rechtsträgern und/oder mit anderen Gebietskörperschaften bzw. Gemeindeverbänden mit mindestens 50 % des Kapitals beteiligt ist, oder die die Stadt allein oder gemeinsam mit anderen derartigen Rechtsträgern betreibt.“

**Gesellschafts-
vertragliche
Prüfkompetenz**

Unbenommen von dieser im IStR verankerten gesetzlichen Regelung ist die Prüfkompetenz für die städtische Kontrollabteilung im Falle der Innsbrucker Immobilien Gesellschaften auch in den jeweiligen Gesellschaftsverträgen (bzw. Errichtungserklärungen) verankert.

Prüfungsgegenstand

In Wahrnehmung dieser gesetzlichen (und gesellschaftsvertraglichen) Befugnis hat die Kontrollabteilung eine stichprobenartige Einschau in Teilbereiche der Gebarung des Wirtschaftsjahres 2016 der „Innsbrucker Immobilien GmbH & CoKG“ (folgend auch kurz IIG KG genannt), der „Innsbrucker Immobilien GmbH“ (folgend auch kurz IIG genannt) sowie der „Innsbrucker Immobilien Service GmbH“ (folgend auch kurz IISG genannt) durchgeführt. Die Prüfungsschwerpunkte wurden von ihr dabei vorrangig auf

- die Darstellung von gesellschaftsrechtlichen Themen betreffend die drei genannten Gesellschaften,
- eine Einschau in Teilbereiche der Personalgestion
- eine Überprüfung der von der IIG KG für Sanierungsdarlehen im Jahr 2015 mittels Zinscaps vorgenommenen Zinsabsicherungen,

- die Einschau in Bestandverhältnisse mit der Stadt Innsbruck und Prüfung der Mietzinsbildung, -vorschreibung sowie -zahlung, insbesondere der von der Stadt Innsbruck in die IIG KG eingebrachten Objekte sowie
- das Sachanlagevermögen der IIG KG mit Fokus auf „Anlagen in Bau“ und endabgerechnete Bauvorhaben im Zeitraum 2014 - 2016

gelegt.

Die zum Zeitpunkt der Einschau aktuellsten festgestellten Jahresabschlüsse waren jene zum 31.12.2016. Daher bezog sich die vorgenommene Prüfung der Kontrollabteilung grundsätzlich auf die Abschlüsse für das Wirtschaftsjahr 2016. Aus Gründen der Aktualität und Zeitnähe wurde jedoch fallweise auch das Wirtschaftsjahr 2017 tangiert, wie auch teilweise Daten aus Vorjahren dargestellt worden sind.

Vollständigkeits-
erklärung

Die Kontrollabteilung hat – in Anlehnung an die Vorgangsweise im Rahmen einer Abschlussprüfung – von der Geschäftsführung unterfertigte Vollständigkeitsklärungen zu ihren Prüfungsunterlagen genommen.

Anhörungsverfahren

Das gemäß § 53 Abs. 2 der Geschäftsordnung des Magistrates der Landeshauptstadt Innsbruck (MGO) festgelegte Anhörungsverfahren ist durchgeführt worden.

Betriebs- oder
Geschäftsgeheimnisse

Im Zusammenhang mit dem Berichtskapitel 3.6 – Prüfung einzelner Aspekte betreffend Dienstverhältnisse von Mitarbeitern der IIG KG wurde vom Geschäftsführer der IIG ein Prüfbereich (bzw. genau genommen eine Textziffer) gekennzeichnet, welche Betriebs- und Geschäftsgeheimnisse beinhalten würde.

Gender-Hinweis

Die Kontrollabteilung weist darauf hin, dass die in diesem Bericht gewählten personenbezogenen Bezeichnungen aus Gründen der Übersichtlichkeit und leichteren Lesbarkeit grundsätzlich nur in einer Geschlechtsform formuliert werden und gleichermaßen für Frauen und Männer gelten.

2 Gesellschaftsrechtliche Themen

2.1 Allgemeines

Beschluss des
Gemeinderates aus
dem Jahr 2002 zur
Ausgliederung der
städtischen
Immobilienverwaltung

Vom Gemeinderat der Landeshauptstadt Innsbruck wurde in der Sitzung vom 18.07.2002 die Zusammenfassung und gleichzeitige Ausgliederung der städtischen Immobilienverwaltung durch die Gründung von drei neuen Gesellschaften in der Rechtsform

- einer „GmbH & Co KEG“ (IIG KG) für die reine Vermögensverwaltung der von der Stadt als Kommanditistin eingebrachten Liegenschaften,
- einer „GmbH“ (IIG) als Komplementärin und Arbeitsgesellschafterin der IIG KG 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 KG

beschlossen.

Prüfungen durch die Kontrollabteilung in der Vergangenheit

Nachdem sich die Kontrollabteilung bereits in den von ihr in den Jahren 2004 und 2008 vorgenommenen Prüfungen unter anderem mit Aspekten der Ausgliederung bzw. der Gründung der Gesellschaften befasste, wurde von ihr dazu auf die beiden bereits bestehenden Berichte verwiesen.

2.2 Innsbrucker Immobilien GmbH & CoKG

Gesellschaftsvertrag

Der seit der letzten Prüfung in unveränderter Fassung bestehende Gesellschaftsvertrag wurde von den Gesellschaftervertretern am 05.12.2002 unterzeichnet.

Änderung der Firmenbezeichnung im Jahr 2008

Die Eintragung im Firmenbuch Ende des Jahres 2002 wurde noch in der Rechtsform einer KEG vorgenommen. Dies ist im Firmenbuch aufgrund der UGB-rechtlichen Gegebenheiten mit Eintragung vom 30.12.2008 auf KG angepasst worden. Seither lautet die Firmenbezeichnung gemäß Firmenbuch auf „Innsbrucker Immobilien GmbH & CoKG“.

Komplementär

Die Innsbrucker Immobilien GmbH ist persönlich haftende Gesellschafterin (Komplementärin). Sie ist reine Arbeitsgesellschafterin und am Vermögen der IIG KG nicht beteiligt.

Kommanditist

Die Stadt Innsbruck tritt in der IIG KG als beschränkt haftbare Kommanditistin auf. Ihre Einlage beträgt € 50.000,00. Sie ist am Vermögen der Gesellschaft zu 100 % beteiligt.

Die in dieser gesellschaftsrechtlichen Konstruktion auf die Stadt Innsbruck als Kommanditistin wirkende Haftungsbeschränkung wurde in Pkt. XII des Gesellschaftsvertrages insofern aufgeweicht, als sich die Stadt Innsbruck verpflichtete, der Gesellschaft ausreichende Mittel zur Aufrechterhaltung der Liquidität zur Verfügung zu stellen und allenfalls auftretende Verluste zu ersetzen.

Geschäftsführung

Gemäß den Bestimmungen in Pkt. VII des Gesellschaftsvertrages obliegt der IIG als Komplementärin der IIG KG die Geschäftsführung und Vertretung der Gesellschaft.

Geschäfte mit Zustimmung der Gesellschafter

Weiters ist in diesem Pkt. VII des Gesellschaftsvertrages normiert, dass einzelne (definierte) Geschäfte der Zustimmung durch die Gesellschafter bedürfen.

Delegationsbeschlüsse

Pkt. VIII des Gesellschaftsvertrages der IIG KG führt im Rahmen der Regelungen für Gesellschafterbeschlüsse abschließend aus, dass die Gesellschafterversammlung berechtigt ist, den AR der Komplementär-gesellschaft zu ermächtigen, über einzelne Gegenstände selbständig Beschlüsse über zustimmungspflichtige Geschäfte der IIG KG zu fassen und darüber zu entscheiden. Diese Möglichkeit der Delegation von

(bestimmten) Entscheidungsbefugnissen nahmen die Gesellschafter der IIG KG mit Beschlüssen vom 26.04.2005 bzw. 08./13.07.2009 wahr.

Jahresabschluss

In Verbindung mit der gesetzlichen Rechnungslegungsverpflichtung gemäß § 189 UGB bestimmt § 222 Abs. 1 leg. cit., dass die gesetzlichen Vertreter einer Kapitalgesellschaft den Jahresabschluss in den ersten fünf Monaten des Geschäftsjahres für das vorangegangene Geschäftsjahr aufzustellen haben.

Diese zeitliche Vorgabe wurde vom Geschäftsführer der IIG bei der Erstellung der Jahresabschlüsse für die Wirtschaftsjahre 2016 und 2015 beachtet.

Abschlussprüfung für die Geschäftsjahre 2015 und 2016 – Erteilung uneingeschränkter Bestätigungsvermerk

Infolge der unternehmensrechtlichen Verpflichtung zur Rechnungslegung nach § 189 UGB gelangen bei der IIG KG auch die Bestimmungen nach § 268 Abs. 1 UGB zur Anwendung, wonach der Jahresabschluss und der Lagebericht durch einen Abschlussprüfer zu prüfen sind. Aufgrund der Kategorisierung der IIG KG als „große Gesellschaft“ nach § 221 UGB wurde diese Pflichtprüfung der Jahresabschlüsse von einem Wirtschaftsprüfer nach § 268 ff UGB (auch) für die Geschäftsjahre 2015 und 2016 vorgenommen. Dabei wurde von ihm jeweils der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk erteilt.

Prüfung und Feststellung des Jahresabschlusses

Im Zusammenhang mit der Beschlussfassung über die Prüfung und Feststellung des Jahresabschlusses, die Entscheidung über die Ergebnisverwendung und die Entlastung der Geschäftsführung und des Aufsichtsrates wird auch für die IIG KG § 35 Abs. 1 Z 1 GmbHG praktiziert. Demnach sind die obigen Gesellschafterbeschlüsse in den ersten acht Monaten eines Geschäftsjahres für das abgelaufene Geschäftsjahr zu fassen. Die dahingehende Prüfung der Kontrollabteilung zeigte, dass (auch) in Verbindung mit den Jahresabschlüssen der Geschäftsjahre 2015 und 2016 diese gesetzlich normierte Frist eingehalten worden ist.

Offenlegung des Jahresabschlusses

Der in § 277 UGB gesetzlich bestimmten Frist zur Offenlegung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes beim Firmenbuch spätestens 9 Monate nach dem Bilanzstichtag wurde (auch) für die prüfungsrelevanten Jahre 2015 und 2016 entsprochen.

2.3 Innsbrucker Immobilien GmbH

Gesellschaftsvertrag / Gesellschafter / Stammeinlage

Der seit der letzten Prüfung in unveränderter Fassung bestehende Gesellschaftsvertrag datiert vom 25.10.2002. Einzige Gesellschafterin der IIG ist die Stadt Innsbruck. Die von ihr voll geleistete Stammeinlage beläuft sich auf € 50.000,00.

Organe

Die Organe der Gesellschaft bilden der Geschäftsführer, der Aufsichtsrat und die Generalversammlung.

Geschäftsführung

Im Vergleich zur letzten Prüfung der Kontrollabteilung im Jahr 2008 ergab sich im Bereich der Geschäftsführung ein personeller Wechsel. Der Vertrag des zum damaligen Prüfungszeitpunkt amtierenden Geschäftsführers endete nach einem 5-jährigen Zeitraum per 30.04.2009 durch Zeitablauf.

Der zum Zeitpunkt der nunmehrigen Prüfung der Kontrollabteilung amtierende selbständig vertretungsbefugte Geschäftsführer der IIG wurde entsprechend § 15 Abs. 1 GmbHG mittels Gesellschafterbeschluss vom 18.03.2009 mit Wirkung 01.05.2009 auf die Dauer von 5 Jahren – somit zunächst bis 30.04.2014 – als Geschäftsführer der IIG bestellt. Im Jahr 2014 erfolgte eine unbefristete Verlängerung seines Geschäftsführungsvertrages durch die Bürgermeisterin als Gesellschaftervertreterin der IIG.

Internes Kontrollsystem (IKS)

Wie in § 22 Abs. 1 GmbHG vorgesehen, ist für die IIG KG, IIG und IISG ein internes Kontrollsystem (IKS) eingerichtet, welches sehr ausführlich in einem Handbuch zusammengefasst beschrieben wird.

Geschäftsordnung für die Geschäftsführung

In Anknüpfung an die Bestimmungen von Pkt. VII lit. a des Gesellschaftsvertrages der IIG in Verbindung mit § 3 Abs. 2 lit. e der Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat besteht für den Tätigkeitsbereich des Geschäftsführers eine „Geschäftsordnung für die Geschäftsführung“.

Aufsichtsrat

Der gemäß Pkt. VII des Gesellschaftsvertrages vorgesehene Aufsichtsrat hat aus mindestens fünf und höchstens sieben von der Gesellschaft zu wählenden Mitgliedern zu bestehen. Zum Zeitpunkt der Einschau der Kontrollabteilung waren sechs Aufsichtsratsmitglieder bestellt. In Entsprechung von § 110 Abs. 1 Arbeitsverfassungsgesetz (ArbVG) waren vom Betriebsrat drei Arbeitnehmervertreter in der Aufsichtsrat entsandt.

Den Bestimmungen des § 30g Abs. 1 GmbHG zufolge ist aus der Mitte des Aufsichtsrates ein Vorsitzender und mindestens ein Stellvertreter zu bestellen. Im Vergleich zu der zuletzt im Jahr 2008 von der Kontrollabteilung durchgeführten Prüfung ergaben sich auch im Aufsichtsrat (sowohl bei den Mitgliedern als auch im Bereich des Vorsitzes) personelle Änderungen.

Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat der IIG (und der IISG) hat sich in Entsprechung von Pkt. VII des Gesellschaftsvertrages mittels der „Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat“ eine „innere Ordnung“ gegeben.

Aufgaben des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat die Geschäftsführung der Gesellschaft in allen Zweigen der Verwaltung zu überwachen und sich zu diesem Zweck vom Gang der Angelegenheiten der Gesellschaft zu informieren. Nach den Formulierungen im Gesellschaftsvertrag der IIG hat er insbesondere die Jahresabschlüsse und die Vorschläge zur Gewinnverteilung zu prüfen und darüber der Generalversammlung zu berichten.

Zu den Zuständigkeiten des Aufsichtsrates gehören weiters verschiedene im Pkt. VII des Gesellschaftsvertrages der IIG bzw. § 3 Abs. 2 der Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat der IIG (und der IISG) und Pkt. 2 Abs. 4 der Geschäftsordnung für die Geschäftsführung der IIG (und der IISG) im Detail angeführte Geschäfte.

Sitzungen des Aufsichtsrates

Sitzungen des Aufsichtsrates haben gemäß § 30i GmbHG zumindest vierteljährlich stattzufinden. In Kombination mit § 28a Abs. 1 GmbHG (Quartalsberichte des GF an den AR mindestens vierteljährlich) wurde dies (auch) im Geschäftsjahr 2016 eingehalten.

(Unter-)Ausschüsse des Aufsichtsrates

Von der Möglichkeit der Bildung von (Unter-)Ausschüssen des Aufsichtsrates zur Vorbereitung seiner Verhandlungen und Beschlüsse oder zur Überwachung der Ausführung seiner Beschlüsse gemäß § 30g Abs. 4 GmbHG in Verbindung mit Pkt. VII des Gesellschaftsvertrages sowie § 8 der Geschäftsordnung des Aufsichtsrates wurde Gebrauch gemacht, indem ein „Bilanzausschuss“ und ein „Arbeitsausschuss“ eingerichtet worden sind.

Generalversammlung

Die durch Gesetz oder Gesellschaftsvertrag der Gesellschafterin vorbehaltenen Beschlüsse werden in der Generalversammlung gefasst; sie ist das oberste Organ der Gesellschaft. Neben dieser allgemeinen Verantwortung nach § 34 Abs. 1 GmbHG hat die Generalversammlung gem. § 35 GmbHG insbesondere über die Prüfung und Feststellung des Jahresabschlusses, die Verteilung des Bilanzgewinnes und die Entlastung des Geschäftsführers sowie des Aufsichtsrates zu beschließen.

Analog zu den Gesellschafterversammlungen der IIG KG wurden die beschriebenen Beschlüsse in der IIG für die Wirtschaftsjahre 2015 und 2016 zeitgerecht gefasst.

2.4 Innsbrucker Immobilien Service GmbH

Gesellschaftsvertrag

Ebenso wie der Gesellschaftsvertrag der IIG datiert auch jener der IISG vom 25.10.2002 und war somit gegenüber der letzten Prüfung der Kontrollabteilung unverändert. Die Gesellschaftsverträge der IIG und der IISG haben mit einer Ausnahme in der Beschreibung des Unternehmensgegenstandes denselben Wortlaut.

Organe

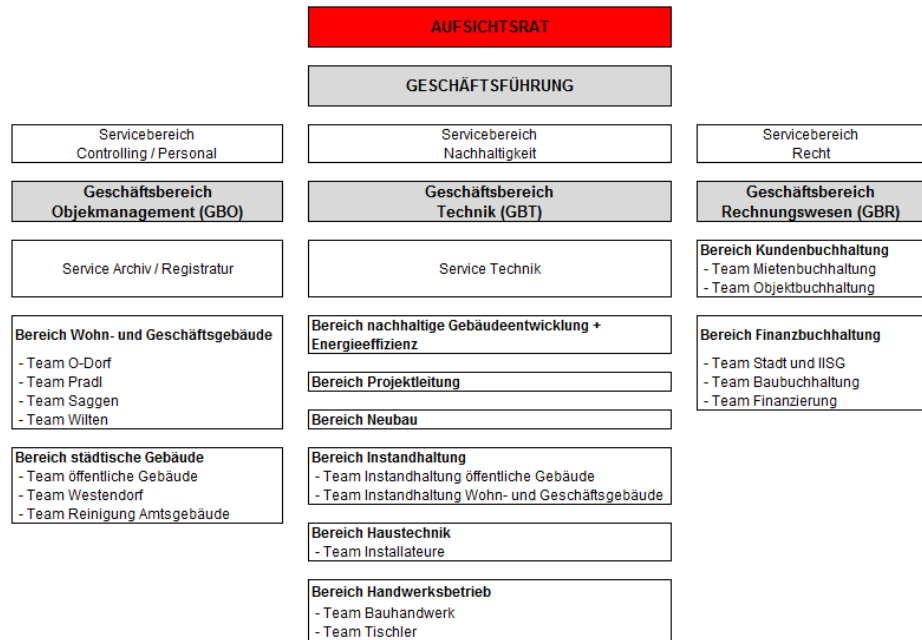
Daher sind auch die Organe der IISG mit jenen der IIG ident. Der Geschäftsführer der IIG fungiert gleichzeitig auch als Geschäftsführer der IISG. Die IISG verfügt ebenso wie die IIG über einen (personell gleich besetzten) Aufsichtsrat (und einen Bilanzausschuss). Das UGB und das GmbHG gelangen für beide Gesellschaften zur Anwendung. Auch die Geschäftsordnung des Aufsichtsrates und die Geschäftsordnung für die Geschäftsführung sind sowohl für den Aufsichtsrat bzw. die Geschäftsführung der IIG als auch der IISG maßgeblich. Aus diesem Grund treffen die von der Kontrollabteilung zur IIG beschriebenen Ausführungen auch auf die IISG zu und werden hier nicht separat wiederholt.

3 Personalgestion

3.1 Aufbauorganisation

Organisationsstruktur

Zum Zeitpunkt der Prüfung der Kontrollabteilung Ende Dezember 2017 präsentierte sich die Organisationsstruktur der IIG KG – abgebildet anhand eines von der Kontrollabteilung adaptierten Auszuges aus dem IKS-Handbuch der IIG KG – wie folgt:



3.2 Beschäftigtenstand

Bedienstete zum Ende des Jahres 2016

In den im Zuge der Prüfung bereitgestellten Mitarbeiterlistungen scheinen zum Jahresende 2016 in der IIG KG neben dem bei der IIG vollbeschäftigten Geschäftsführer insgesamt 137 Mitarbeiter (inkl. der dienstzugewiesenen städt. Bediensteten sowie Mitarbeiter in Karenz) auf. Umgerechnet auf Vollzeitäquivalente bedeutete das zum Ende des Jahres 2016 einen Wert von 130,3 (inkl. Geschäftsführer IIG).

Der sich zum Jahresende 2016 ergebende Vollzeitäquivalentwert von 129,3 (ohne Geschäftsführer) verteilt sich mit 40,6 Beschäftigten auf dienstzugewiesene städtische Bedienstete (darin enthalten ein am 29.12.2016 verstorbener städtischer Mitarbeiter) und mit 88,7 Beschäftigten auf Dienstnehmer der IIG KG.

Von den 129,3 Vollzeitäquivalenten (ohne Geschäftsführer) per Jahresende 2016 entfielen 74,3 auf Angestellte, 51 auf Arbeiter und vier auf Lehrlinge.

Entwicklung Vollzeitäquivalente in den vergangenen 5 Jahren

Im Fünf-Jahresvergleich entwickelte sich der Personalstand im Jahr 2016 wieder steigend:

Stand der dauernd Beschäftigten *) in der IIG KG (ohne GF; inkl. dienstzugewiesene städt. Bedienstete) in Vollzeitäquivalenten 2012 bis 2016					
	Dez.16	Dez.15	Dez.14	Dez.13	Dez.12
städtische Bedienstete	40,6	41,6	41,5	46,3	49,3
IIG KG-eigene Bedienstete	88,7	80,9	80,6	78,7	82,1
Gesamt	129,3	122,6	122,1	125,0	131,4

*) ohne Saisonbedienstete und Mitarbeiter in Karenz

Beschäftigungspflicht nach dem Behinderteneinstellungsgesetz

Gemäß den Bescheiden vom 28.04.2017 (für das Jahr 2016) und 12.04.2016 (für das Jahr 2015) hat die IIG KG in den Jahren 2016 und 2015 ihre Beschäftigungspflicht nach den Bestimmungen des Behinderteneinstellungsgesetzes zur Gänze erfüllt.

Der zum Zeitpunkt der Prüfung der Kontrollabteilung aktuellste jährliche (umfangreich und detailliert gestaltete) IIG-Personalbericht 2016 des Servicebereiches Controlling / Personal führte dazu aus, dass die IIG KG bereits seit Mai 2013 die Quote für die Beschäftigung von Menschen mit Behinderung erfüllt. Im Detail ergab sich für die IIG KG in allen Monaten des Jahres 2016 eine Pflichtzahl von drei zu beschäftigenden begünstigten Behinderten. Im Dezember 2016 als letztem Monat der Betrachtungsperiode des Jahres 2016 beschäftigte die IIG KG tatsächlich 4 begünstigte behinderte Personen.

Arbeitslöhne an Dienstnehmer, die als begünstigte Behinderte gemäß den Vorschriften des Behinderteneinstellungsgesetzes gelten, sind sowohl nach dem Kommunalsteuergesetz 1993 i.d.g.F. als auch nach dem FLAG 1967 i.d.g.F. von der Entrichtung der Kommunalsteuer und des Dienstgeberbeitrages befreit. Die dahingehende Prüfung der bei der IIG KG vollzogenen Bezugsabrechnungen betreffend die zum Prüfungszeitpunkt beschäftigten begünstigten Behinderten ergab keine Beanstandungen.

3.3 Personalkosten

IIG KG-eigene
Bedienstete vs.
dienstzugewiesene
städtische Bedienstete

Als Kosten für Personal schlagen in der IIG KG einerseits ihre eigenen – also in einem Dienstverhältnis zur IIG KG stehenden – Beschäftigten zu Buche. Deren Personalkosten scheinen unmittelbar als Personalaufwendungen in der Gewinn- und Verlustrechnung der IIG KG auf.

Andererseits stehen städtische Bedienstete im Dienststand der IIG KG, welche im Zuge der Gründung dieser Gesellschaft mittels Landesgesetz zur Dienstleistung zugewiesen worden sind. Aus abrechnungstechnischer Sicht ist dabei wesentlich, dass die Personalkosten dieser dienstzugewiesenen städtischen Dienstnehmer zunächst vollständig von der Stadtgemeinde Innsbruck als deren Dienstgeberin getragen werden. Ein teilweiser Ausgleich erfolgt über die Verrechnung des so genannten „Überschussvorab“, im Zuge dessen ein gewisser Anteil der Personalkosten städtischer Bediensteter an die Stadt Innsbruck zurückfließt. Dieser Anteil wird nach Maßgabe des Tätigwerdens der städtischen Bediensteten für die IIG KG bzw. gegenüber Dritten ermittelt.

Personalaufwendungen
gemäß IIG-Personal-
bericht 2016

Den Angaben im IIG-Personalbericht 2016 zufolge waren im prüfungsrelevanten Wirtschaftsjahr 2016 (bzw. als Vergleich dazu im Geschäftsjahr 2015) gesamte Personalkosten im Ausmaß von € 7.625.776 (Vorjahr: € 7.517.491) zu verzeichnen. Von dieser Gesamtsumme entfiel ein Betrag von € 5.269.923 (Vorjahr: € 5.069.673) auf IIG KG-eigenes Personal und ein Betrag von € 2.355.853 (Vorjahr: € 2.447.818) auf dienstzugewiesenes städtisches Personal.

Rückfluss an die
Stadt Innsbruck
im Rahmen der
„Überschussverteilung“

Im Zusammenhang mit den angeführten Personalkosten für städtische Bedienstete ist im Wege der Überschussverteilung für das Jahr 2016 an die Stadt Innsbruck ein Gesamtbetrag von € 1.118.835,02 (Vorjahr: € 1.103.485,48) zurückgeflossen.

3.4 Dienstrechtliche Stellung der Mitarbeiter

Zugewiesene städtische Bedienstete

Jene Bedienstete, welche vor der Ausgliederung der Immobilienverwaltung mit der Abwicklung der mit dem Immobilienvermögen der Stadt zusammenhängenden Aufgaben befasst waren, rekrutierten sich aus einer Reihe von städtischen Dienststellen und Magistratsabteilungen sowie aus dem seinerzeitigen Eigenbetrieb „Gebäudeverwaltung Innsbruck“. Dieses Personal wurde mittels Landesgesetz (LGBl. Nr. 6/2003 vom 07.01.2003) mit Wirkung vom 01.01.2003 unter Wahrung ihrer Rechte und Pflichten als Bedienstete der Stadt Innsbruck der IIG KG zur Dienstleistung zugewiesen.

Ursprünglich umfasste der dienstzugewiesene Personenkreis 170 Dienstnehmer; zwei weitere Arbeitnehmer sind der Gesellschaft nachträglich überlassen worden. Bis zum Stichtag 31.12.2016 reduzierte sich diese Anzahl durch Pensionierungen, Austritte, Übertritte (Optionen) und einen Sterbefall auf insgesamt 40 im Aktivstand befindliche städtische Dienstnehmer; davon standen 8 als Pragmatisierte in einem öffentlich-rechtlichen Dienstverhältnis zur Stadt Innsbruck. Die weiteren 32 städtischen Arbeitnehmer standen als Vertragsbedienstete (Arbeiter und Angestellte) in einem privatrechtlichen Dienstverhältnis zur Stadt Innsbruck.

Aus dienstrechtlicher Sicht sind für das zugewiesene städtische Personal zum einen für die öffentlich-rechtlichen Bediensteten das IGBG 1970 i.d.g.F. und zum anderen für die (privatrechtlichen) Vertragsbediensteten die Vorschriften des I-VBG i.d.g.F. maßgeblich.

Korrespondierend mit den Regelungen für die Tiroler Landes- und Gemeindebediensteten waren die Bezüge der zugewiesenen städtischen Bediensteten im prüfungsgegenständlichen Jahr 2016 ab 01.01.2016 um 1,30 % anzupassen. Ab 01.01.2017 betrug die Bezugsanpassung ebenfalls 1,30 %.

Bedienstete der IIG KG

Für die in einem Dienstverhältnis zur IIG KG stehenden Arbeitnehmer ist der Kollektivvertrag für Arbeiter und Angestellte der Innsbrucker Kommunalbetriebe AG maßgeblich. Über die Anwendbarkeit dieses Unternehmenskollektivvertrages wurde zwischen der IIG KG und dem Betriebsrat am 08.05.2003 mit Wirkung 01.01.2003 eine Betriebsvereinbarung abgeschlossen.

Weitere maßgebliche Tatbestände der arbeitsrechtlichen Beziehung zwischen Arbeitgeber und -nehmer sind durch eine Reihe von Betriebsvereinbarungen geregelt.

Im prüfungsgegenständlichen Geschäftsjahr 2016 wurden die KV-Bezugsansätze ab 01.01.2016 um 1,45 % angehoben. Ab 01.01.2017 erfolgte eine Erhöhung um 1,30 %.

3.5 Abrechnung der Bezüge durch Stadt Innsbruck und IKB AG

Allgemeines

Die Personalverrechnung ihrer eigenen (kollektivvertraglichen) Bediensteten und der zugewiesenen Bediensteten bewerkstelligt die IIG KG nicht selbst. Dies wird von der IKB AG bzw. der Stadt Innsbruck auf der Grundlage separater vertraglicher Vereinbarungen vorgenommen.

Abrechnung
zugewiesene städtische
Bedienstete durch Stadt
Innsbruck

Die Bezüge der zugewiesenen städtischen Bediensteten werden von der MA I – Amt für Personalwesen – Referat Besoldung abgerechnet. Für das Wirtschaftsjahr 2016 hatte die IIG KG für die Personalverrechnung der zugewiesenen städtischen Bediensteten einen Gesamtbetrag von € 3.890,88 (€ 7,72 pro Abrechnungsfall) zu entrichten. Im Detail war die Zusammensetzung dieses Gesamtbetrages für die Kontrollabteilung nachvollziehbar.

Abrechnung
IIG KG-eigenes
Personal
durch IKB AG

Die Bezüge der IIG KG-eigenen Dienstnehmer und des Geschäftsführers der Komplementär GmbH werden auf der Grundlage einer am 18.10.2004 getroffenen schriftlichen Vereinbarung von der IKB AG abgerechnet.

Für das Geschäftsjahr 2016 hatte die IIG KG an die IKB AG für das in der Vereinbarung definierte Leistungspaket einen Gesamtbetrag von netto € 20.356,56 (netto € 12,86 pro Mitarbeiterstammsatz, separate Pauschalsätze für Sonderaufträge bzw. die Bearbeitung von Ein- und Austritten) zu entrichten. Insgesamt waren die Vorschreibungen der IKB AG in Verbindung mit den vorliegenden vertraglichen Grundlagen für die Kontrollabteilung nachvollziehbar.

3.6 Prüfung einzelner Aspekte betreffend Dienstverhältnisse von Mitarbeitern der IIG KG

Letzte Prüfung GPLA
und Kommunalsteuer

Bei der IIG KG ist zuletzt im März 2017 vom Finanzamt Innsbruck eine GPLA-Prüfung für den Zeitraum 01.01.2011 bis 31.12.2015 durchgeführt worden. In der Sitzung des Aufsichtsrates der IIG vom 12.04.2017 wurde über das Ergebnis der Prüfung berichtet. Insgesamt ergab sich eine Nachzahlung, welche sich aufgrund der Nichtanerkennung der bislang zur Gänze abgabefrei behandelten Abrechnung der Schmutz-, Erschwernis- und Gefahrenzulagen hinsichtlich der (kollektivvertraglichen) Handwerker der IIG KG ergab. In Summe wurde das Prüfungsergebnis von der IIG KG trotz der Nachzahlungen im Bereich der SEG-Zulagen als positiv bewertet, zumal sich abseits dieser Thematik keine Beanstandungen ergeben haben.

Von der Stadtgemeinde Innsbruck wurde zuletzt im Jahr 2013 eine Nachschau betreffend die Kommunalsteuer von 01.01.2007 bis 31.12.2011 vorgenommen, welche zu keinen Beanstandungen geführt hat.

Ist-Aufzahlungen

Bei der stichprobenhaften Sichtung einzelner neu abgeschlossener Dienstverträge zeigte sich, dass die IIG KG bei Neueinstellungen immer wieder Ist-Aufzahlungen gewährte bzw. gewähren musste. Dies nicht zuletzt auch deshalb, um die von den Bewerbern ins Treffen geführten Gehaltsvorstellungen erfüllen zu können.

All-in-Verträge

Zum Prüfungszeitpunkt der Kontrollabteilung waren vier Dienstnehmer der IIG KG (die drei Geschäftsbereichsleiter und der stellvertretende Geschäftsbereichsleiter Technik) mit All-in-Verträgen ausgestattet.

Mehrarbeits- und
Überstundenpauschalen

Mit einigen Dienstnehmern wurden Mehrarbeits- und Überstundenpauschalen vereinbart.

Gemäß dem IKB AG-Kollektivvertrag gelten für die Abgeltung von Mehrarbeitsstunden einerseits ein erhöhter 50 %iger Zuschlag und andererseits ein Stundenteiler (Mehrarbeitsteiler) von 1/167. Für Überstunden gebührt grundsätzlich ein 50 %iger Zuschlag (für Überstunden zwischen 20:00 Uhr und 06:00 Uhr bzw. auch an Sonn- und Feiertagen gelten erhöhte Zuschläge) und es kommt ein für die Arbeitnehmer günstigerer Stundenteiler (Überstundenteiler) von 1/143 zur Anwendung.

Von der Kontrollabteilung wurden einzelne von ihr stichprobenhaft ausgewählte dienstvertragliche Vereinbarungen hinsichtlich der Berechnung der Mehrarbeits- und Überstundenpauschalen verifiziert, wobei sich diesbezüglich keine Beanstandungen ergeben haben.

Deckungsprüfung

Gegenüber der Kontrollabteilung wurde vom Servicebereich Controlling / Personal auf ihre Anfrage nachgewiesen, dass auch für die prüfungsgegenständlichen Geschäftsjahre 2015 und 2016 im Hinblick auf die gewährten Mehrarbeits- und Überstundenpauschalen am jeweiligen Jahresende eine Deckungsprüfung vorgenommen worden ist.

Größere Überhänge an tatsächlich geleisteten Mehrarbeits- und Überstunden im Vergleich zum Pauschale wurden insofern bereinigt, als diese teilweise ausbezahlt oder als Zeitausgleich auf das Zeitguthabenkonto (ZA-Konto) gutgeschrieben worden sind (auch Mischformen waren feststellbar).

Einmalige Belohnungen und Prämien – Empfehlung

Im Geschäftsjahr 2016 wurde unter den Lohnarten „Prämien“ sowie „Prämien/Belohnungen einmalig“ ein Gesamtbetrag von brutto € 44.107,48 (Vorjahr: € 26.573,46) ausbezahlt. In diesen Summen sind die an den Geschäftsführer der IIG zur Auszahlung gelangten Jahresprämien nicht enthalten.

Die Einsichtnahme in die zugrunde liegenden Personalakten zeigte, dass mit den drei Geschäftsbereichsleitern (Technik, Objektmanagement und Rechnungswesen) jährliche Zielvereinbarungen abgeschlossen worden sind. Dabei wurden mit den Geschäftsbereichsleitern Technik und Rechnungswesen im Falle der Zielerreichung (Leistungs-)Prämien festgelegt.

Weiters war im Rahmen der Durchsicht der Prämienauszahlungen des Jahres 2016 feststellbar, dass dem Geschäftsbereichsleiter Technik und seinem Stellvertreter sowie drei weiteren Mitarbeitern infolge besonderer Leistungen (Beurteilung erfolgte durch den Geschäftsführer der IIG) jeweilige einmalige Prämien ausbezahlt worden sind.

Betreffend die gewährten Prämien an drei IIG KG-Bedienstete äußerte sich die Kontrollabteilung bezüglich der Abrechnungshintergründe kritisch und sprach in diesem Zusammenhang eine Empfehlung aus. Die IIG sagte im Anhörungsverfahren zu, die Anregung der Kontrollabteilung aufzunehmen.

Beendigung von Dienstverhältnissen

Gemäß den Ausführungen im IIG-Personalbericht für das Jahr 2016 sind in diesem Geschäftsjahr insgesamt 10 Mitarbeiter (2015: gesamt 7 Mitarbeiter) ausgeschieden. Die Austrittsgründe waren dabei unterschiedlich (bspw. Pensionierung, Zeitablauf, Arbeitnehmerkündigung,

einvernehmliche Auflösung). Eine Arbeitgeberkündigung wurde im Berichtsjahr 2016 – wie auch in den Vorjahren – nicht ausgesprochen.

Der Fall des am 18.08.2017 durch fristlose Entlassung beendeten Dienstverhältnisses eines (bereichsleitenden) IIG KG-eigenen Mitarbeiters wurde von der Kontrollabteilung dargestellt.

3.7 Personalmrückstellungen

Personalmrückstellungen IIG KG

In der Bilanz der IIG KG schienen per 31.12.2016 (und im Vergleich dazu per 31.12.2015) folgende Rückstellungen im Zusammenhang mit Personalthemen hinsichtlich der IIG KG-eigenen Dienstnehmer auf:

Personalmrückstellungen IIG KG (Beträge in Euro)		
	31.12.2016	31.12.2015
... für (freiwillige) Abfertigungen	30.984,84	34.500,56
... für nicht konsumierte Urlaube	205.852,70	191.266,90
... für Zeitguthaben	17.333,40	17.311,60
... für Jubiläumsgelder	99.156,73	81.892,60
Summe	353.327,67	324.971,66

Personalmrückstellung IIG

In der Bilanz der IIG ist per 31.12.2016 bzw. zum Jahresultimo 2015 folgende Rückstellung betreffend den Geschäftsführer der IIG ausgewiesen:

Personalmrückstellung IIG betreffend GF (Beträge in Euro)		
	31.12.2016	31.12.2015
... für nicht konsumierte Urlaube	7.056,80	6.462,00
Summe	7.056,80	6.462,00

Berechnung der Personalmrückstellungen

Allgemein erwähnte die Kontrollabteilung, dass lediglich die Berechnung der Rückstellung für (freiwillige) Abfertigungen von der IIG KG selbst vorgenommen wird. Die restlichen Personalmrückstellungen werden von der IKB AG gegen separate Kostenverrechnung als Sonderauftrag durchgeführt.

Rückstellungen für Abfertigungen – Allgemeines

Der per 31.12.2016 ausgewiesene Rückstellungsbetrag für Abfertigungen in Höhe von € 30.984,84 betrifft von der IIG KG als Arbeitgeberin freiwillig zugesagte Abfertigungsleistungen an ehemalige zugewiesene städtische Bedienstete, welche in ein Dienstverhältnis zur IIG KG übergetreten sind. Diese auf freiwilliger Basis zugesagten Abfertigungsleistungen werden bei Pensionsantritt fällig.

Für zugewiesene städtische Bedienstete, welche ihr Dienstverhältnis zur Stadtgemeinde Innsbruck aufgelöst und in der weiteren Folge ein Beschäftigungsverhältnis zur IIG KG begründet haben, übernahm die Gesellschaft den bei der Stadt auf Grund der bei ihr zurückgelegten Dienstzeiten erworbenen (fiktiven) Abfertigungsanspruch zur Hälfte. Für diese Vorgangsweise liegt eine zustimmende Kenntnisnahme durch den AR (vom 18.12.2003) vor. Seit der Gründung der IIG KG bis 31.12.2016 sind 15 Bedienstete der Stadt in ein Dienstverhältnis zur IIG KG übergetreten. Von diesen 15 Bediensteten waren zum Jahresende 2016 noch 9 bei der IIG KG beschäftigt, während die restlichen

Personen infolge diverser Austrittsgründe (bspw. Pensionierung, Rückwechsel zur Stadt Innsbruck, Jobwechsel außerhalb der IIG KG) das Unternehmen verlassen haben.

Rückstellungen für
Abfertigungen –
Rechnungszinssatz
Empfehlung

Die Ermittlung der Höhe der Abfertigungsrückstellung erfolgte ausgehend von Rentenendwertfaktoren, welche auf der Grundlage eines – Zinssatzes von 3,0 % p.a. (vormals 4,0 % p.a.) berechnet worden sind.

Bezüglich des Zinssatzes zur Berechnung der Rentenendwertfaktoren empfahl die Kontrollabteilung, in Zusammenarbeit mit dem Wirtschaftsprüfer der IIG KG eine weitere Reduktion (vgl. dazu auch Zinssatz bei Rückstellung für Jubiläumsgelder) zu prüfen. In der Stellungnahme informierte die IIG darüber, dass der Zinssatz entsprechend der Empfehlung der Kontrollabteilung in Zusammenarbeit mit dem Steuerberater von 3,0 % p.a. auf 1,29 % p.a. reduziert worden ist.

Rückstellungen für
Abfertigungen –
Formelfehler –
Empfehlung

Die von der IIG im Zusammenhang mit den Abfertigungsrückstellungen vorgenommenen Berechnungen waren für die Kontrollabteilung grundsätzlich nachvollziehbar. Im Detail stellte die Kontrollabteilung fest, dass – aufgrund von Formelfehlern – der errechnete Rückstellungsbetrag (sowie die dahingehend vereinbarte Wertsicherung) des zuletzt am 01.01.2008 optierten Bediensteten bei der Ermittlung der Gesamtsumme der Abfertigungsrückstellung unberücksichtigt blieb.

Die Kontrollabteilung empfahl, die von ihr aufgezeigten Summierungs- und Berechnungsdiskrepanzen zu überprüfen und gegebenenfalls bei der Ermittlung der Abfertigungsrückstellung für künftige Jahresabschlüsse zu berücksichtigen. Dazu gab die IIG im Anhörungsverfahren bekannt, dass die von der Kontrollabteilung angeregten Korrekturen im Zuge der Erstellung des Jahresabschlusses 2017 berücksichtigt worden wären.

Rückstellungen für
Abfertigungen –
Abklärungsfall –
Empfehlung

Aufgefallen ist der Kontrollabteilung auch ein ehemals dienstzugewiesener städtischer Mitarbeiter, welcher im Rahmen der Optionsmöglichkeit Ende des Jahres 2006 in ein Dienstverhältnis zur IIG KG übergetreten ist.

Der Fall dieses Mitarbeiters war für die Kontrollabteilung deshalb auffällig, da bei ihm in der Berechnungsdokumentation der Abfertigungsrückstellung der Hinweis „keine Abfertigung“ aufschien. Dass diesem Mitarbeiter bei seinem Übertritt zur IIG KG von der damaligen Geschäftsführung tatsächlich keine freiwillige Abfertigung zugesagt worden ist, war für die Kontrollabteilung aus dem Grund nur schwer vorstellbar, da bei allen vorigen Übertritten entsprechende Zusagen getroffen worden sind.

Die Einsichtnahme in den Personalakt des betreffenden Bediensteten zeigte, dass zwar der zwischen ihm und der IIG KG abgeschlossene Dienstvertrag keine explizite Regelung zu einer allfälligen freiwilligen Abfertigung enthält. Einzelne im Personalakt enthaltene Schriftstücke und handschriftliche Notizen deuten allerdings darauf hin, dass der Mitarbeiter wohl von einer aufrechten Abfertigungsvereinbarung ausgeht.

Von der Kontrollabteilung wurde der IIG KG empfohlen, bei diesem aufgezeigten Fall eine Abklärung vorzunehmen, ob mit dem Bediensteten eine aufrechte Vereinbarung im Hinblick auf eine freiwillige Abfertigung – vergleichbar mit den übrigen optierten vormaligen städtischen Bediensteten – besteht. Gegebenenfalls wäre, wenn dies im Zuge der Prüfung nicht ohnehin bereits zum Vorschein tritt, die Abfertigungszusage ergänzend zum Dienstvertrag schriftlich zu dokumentieren (so wie dies auch bei den übrigen Optanten vorgenommen worden ist). Weiters wäre die Abfertigungsrückstellung allenfalls um diesen Fall zu ergänzen.

In ihrer Stellungnahme wurde von der IIG darauf verwiesen, dass mit dem betreffenden Mitarbeiter ein Gespräch geführt worden wäre um zu hinterfragen, ob mit ihm eine (freiwillige) Abfertigungsvereinbarung geschlossen worden ist. Der Mitarbeiter habe zur Auskunft gegeben, dass dies nicht der Fall war.

Rückstellungen für
Abfertigungen –
Pensionierungsfall
per 31.01.2016 –
Wertsicherung

Eine vormals dienstzugewiesene städtische Bedienstete, welche mit 01.07.2003 in ein Beschäftigungsverhältnis zur IIG KG übergetreten ist, trat am 31.01.2016 infolge ihrer Pensionierung mittels einvernehmlicher Auflösung des Dienstverhältnisses aus der IIG KG aus. Auch dieser Mitarbeiterin wurde von der damaligen Geschäftsführung der IIG KG mittels eines zeitlich nachgelagerten Schreibens zum Dienstvertrag eine wertgesicherte freiwillige Abfertigung im Ausmaß von 50 % der zum Übertrittszeitpunkt gegenüber der Stadt Innsbruck bestehenden Abfertigungsanwartschaft zugesagt.

Die von der IIG KG nach Maßgabe der Entwicklung des Gehaltes eines städtischen Beamten der Dienstklasse V, Gehaltsstufe 2 vereinbarte bzw. vorgenommene Wertanpassung war für die Kontrollabteilung grundsätzlich nachvollziehbar. Im Detail stellte sich bei den Berechnungen der Kontrollabteilung jedoch ein geringfügig höherer Abfertigungsbetrag dar, zumal sich nach ihrer Einschätzung ein anderer Ausgangsbetrag für die Wertsicherung ergab.

Die in der Berechnungsdatei dokumentierten Wertanpassungen betreffend die übrigen Abfertigungsberechnungen waren für die Kontrollabteilung zum Stichtag 31.12.2016 allesamt vollständig nachvollziehbar.

Rückstellungen für
nicht konsumierte
Urlaube – Berechnungs-
diskrepanz –
Empfehlung

Bei der Verifizierung der Berechnungen hinsichtlich der Rückstellung für nicht konsumierte Urlaube per 31.12.2016 von IIG KG-eigenen Bediensteten fielen der Kontrollabteilung bei drei Bediensteten Inkonsistenzen auf. Dies insofern, als – wohl verursacht durch Formelfehler – für das Resturlaubsguthaben dieser drei Bediensteten keine Rückstellung gebildet worden ist.

Die Kontrollabteilung empfahl der IIG KG, die von ihr aufgezeigten Berechnungsdifferenzen abzuklären und diesen Aspekt bei der Urlaubsrückstellungsberechnung für künftige Jahresabschlüsse gegebenenfalls zu berücksichtigen. Die IIG informierte in der dazu abgegebenen Stellungnahme darüber, dass die von der Kontrollabteilung aufgezeigten Berechnungsdifferenzen durch die berechnende Stelle bei der IKB AG richtig gestellt worden wären. Die korrekte Urlaubsrückstellungsberechnung sei im Zuge der Jahresabschlussarbeiten für das Geschäftsjahr 2017 eingearbeitet worden.

Rückstellungen für nicht konsumierte Urlaube – vereinzelt hohe Resturlaubsguthaben – Empfehlung

Die Durchsicht der restlichen Urlaubsstände auf der Ebene der einzelnen Mitarbeiter zeigte grundsätzlich keine großen Auffälligkeiten. Lediglich bei einzelnen Mitarbeitern schienen Resturlaubsstände im Ausmaß von mehr als einem Jahresurlaub auf. Bei zwei Mitarbeitern lag das Resturlaubsguthaben per 31.12.2016 über 300 Stunden.

Nicht nur aufgrund der bilanziellen Auswirkungen (erforderliche Rückstellungsbildung), sondern auch zur bestmöglichen Vermeidung von Urlaubersatzleistungen im Falle des allfälligen Austrittes von Mitarbeitern empfahl die Kontrollabteilung der IIG KG aus prinzipiellen Erwägungen, nach Maßgabe der betrieblichen Erfordernisse um einen Urlaubsabbau – speziell bei den Fällen mit höheren Resturlaubsguthaben – bemüht zu sein. Die Geschäftsführung der IIG sagte im Stellungsverfahren die bestmögliche Umsetzung der Empfehlung der Kontrollabteilung zu.

Urlaubersatzleistungen

Wie den Lohnkonten der IIG KG-eigenen Dienstnehmer zu entnehmen war, wurden im Jahr 2016 Urlaubersatzleistungen (inkl. Sonderzahlungsanteile) im Ausmaß von brutto € 15.639,34 (Vorjahr: brutto € 3.663,19) ausbezahlt. Die deutliche Steigerung im Vergleich zum Vorjahr ergab sich aufgrund von zwei Austrittsfällen im Jahr 2016, bei denen größere Urlaubersatzleistungen ausbezahlt werden mussten. In beiden Fällen ergab die Verifizierung der ausbezahlten Urlaubersatzleistungen durch die Kontrollabteilung keine Beanstandungen.

Rückstellungen für Zeitguthaben – Berechnungsdiskrepanz – Empfehlung

Bezüglich der Rückstellungen für Zeitguthaben merkte die Kontrollabteilung an, dass bei den Berechnungen formeltechnisch aus ihrer Sicht fälschlicherweise Sonderzahlungsanteile – wie bei der Ermittlung der Urlaubsrückstellung – unterstellt worden sind. Während diese Vorgehensweise bei der Berechnung der Urlaubsrückstellung für die Kontrollabteilung nachvollziehbar war (bei der Urlaubersatzleistung sind Sonderzahlungsanteile zu berücksichtigen), ist dies bei der Berechnung der Rückstellung für Zeitausgleich ihrer Einschätzung nach nicht erforderlich.

Wenngleich die finanziellen Auswirkungen dabei lediglich marginal sind, empfahl die Kontrollabteilung dennoch, die Rückstellungsberechnung in diesem Punkt zu überprüfen und gegebenenfalls für die Zukunft zu adaptieren. Die IIG informierte in der dazu abgegebenen Stellungnahme darüber, dass die von der Kontrollabteilung aufgezeigten Berechnungsdifferenzen durch die berechnende Stelle bei der IKB AG korrigiert worden wären. Die Berechnung der Rückstellungen für Zeitausgleich sei im Zuge der Jahresabschlussarbeiten für das Geschäftsjahr 2017 adaptiert worden.

Rückstellungen für Zeitguthaben – Gleitzeitstunden – Empfehlung

Auffallend war für die Kontrollabteilung weiters, dass bei der Berechnung der Rückstellung für Zeitausgleich lediglich die Zeitsalden des so genannten „ZA-Kontos“ Berücksichtigung fanden. Die im Rahmen der Gleitzeitsalden bestehenden Zeitguthaben der IIG KG-Bediensteten per Jahresende 2016 wurden nicht zurückgestellt. Von der Kontrollabteilung wurde unter Angabe von Begründungen der Standpunkt vertreten, dass derartige Gleitzeitguthaben ebenfalls im Rahmen einer Rückstellung zu berücksichtigen sind.

Die Kontrollabteilung empfahl der IIG KG, in Zusammenarbeit mit ihrem Wirtschaftsprüfer die Notwendigkeit der Erfassung von Gleitzeitstunden im Rahmen der Rückstellung für Zeitguthaben zu überprüfen. Gegebenenfalls wäre die Berechnung der Rückstellung für die Zukunft in diesem Punkt anzupassen. Im Anhörungsverfahren gab die IIG an, dass der Empfehlung der Kontrollabteilung entsprochen worden wäre. Dies insofern, als die Gleitzeitstunden im Rahmen der Rückstellung für Zeitguthaben korrekterweise berücksichtigt werden und eine Adaption dieser Rückstellung im Zuge der Jahresabschlussarbeiten für das Geschäftsjahr 2017 vorgenommen worden sei.

Rückstellungen
für Jubiläumsgelder –
Rechnungszinssatz

Für Jubiläumsgelder scheinen in der Bilanz der IIG KG zum Jahresende 2016 Rückstellungen im Gesamtausmaß von € 99.156,73 (Vorjahr: € 81.892,60) auf. Die Erhöhung gegenüber dem Vorjahr ist vordergründig auf eine Verringerung des zur Berechnung der Rentenendwertfaktoren in Anschlag gebrachten Zinssatzes von 3,00 % p.a. (für das Jahr 2015) auf 1,60 % p.a. (für das Jahr 2016) zurückzuführen.

Rückstellungen
für Jubiläumsgelder –
Berechnungs-
diskrepanzen –
Empfehlung

Bei der Überprüfung der Berechnungen zur Jubiläumsgeldrückstellung des Jahres 2016 sind der Kontrollabteilung einige Punkte aufgefallen, die ihrer Einschätzung nach einer Überprüfung und gegebenenfalls einer Korrektur bedürfen.

Die Kontrollabteilung empfahl der IIG KG, die von ihr aufgezeigten Berechnungsabweichungen in Zusammenarbeit mit dem Wirtschaftsprüfer zu überprüfen und allenfalls für künftige Rückstellungsberechnungen zu korrigieren. Auch hier berichtete die IIG in ihrer Stellungnahme, dass die Anregung der Kontrollabteilung umgesetzt worden sei, indem die aufgezeigten Berechnungsdiskrepanzen im Zuge der Jahresabschlussarbeiten für das Geschäftsjahr 2017 in Zusammenarbeit mit dem Wirtschaftsprüfer richtig gestellt worden wären.

3.8 Entschädigungen für Mitglieder des Aufsichtsrates bzw. den AR-Vorsitzenden

Entschädigungen
AR-Mitglieder

Nach Beschlüssen in den jeweiligen Generalversammlungen vom 09.07.2014 der IIG und IISG wird den Mitgliedern des Aufsichtsrates dieser beiden Gesellschaften (nicht jedoch den vom Betriebsrat in diese Gremien entsandten Personen) eine Aufwandsentschädigung im Ausmaß von € 300,00 pro Sitzung gewährt. Nachdem in der praktischen Handhabung pro Aufsichtsratstermin zwei AR-Sitzungen – nämlich einmal für die IIG und ein weiteres Mal für die IISG – stattfinden, wurde im Detail bestimmt, dass der erwähnte Betrag als Sitzungsentgelt für beide AR-Sitzungen zu verstehen ist. Für die Sitzungen des Bilanzausschusses und des Arbeitsausschusses wurde eine Aufwandsentschädigung von € 200,00 pro Sitzung (ebenfalls zusammen für IIG und IISG) festgelegt.

Außerdem wurde das Zustehen dieser Aufwandsentschädigungen an eine Mindestanwesenheit von 75 % bei der jeweiligen Sitzung gekoppelt.

Für die im Geschäftsjahr 2016 abgehaltenen Sitzungen des AR von IIG und IISG sowie des Bilanz- und des Arbeitsausschusses wurde an die AR-Mitglieder ein Gesamtbetrag von € 9.500,00 (Vorjahr: € 10.800,00) ausbezahlt.

An den seit Feber des Jahres 2016 im Aufsichtsrat vertretenen amtsführenden Stadtrat (für Wohnungsservice) wurden gemäß Anweisung der Frau Bürgermeisterin keine diesbezüglichen Aufwandsentschädigungen ausbezahlt.

Vergütung für den AR-Vorsitzenden

Ebenso wie sein Vorgänger erhält der amtierende Vorsitzende des Aufsichtsrates der IIG und der IISG für seine Tätigkeit eine Vergütung in Höhe eines Jahresbruttobezuges eines Gemeinderates der Landeshauptstadt Innsbruck. Mit dieser Vergütung sind sämtliche Leistungen des AR-Vorsitzenden abgegolten; ebenso alle Aufwendungen und Auslagen (bspw. Fahrtkosten zum Sitzungsort, Kommunikationskosten, Porti, etc.) die sich aus der Funktionsausübung ergeben.

3.9 Vertragsverhältnis des Geschäftsführers der IIG und der IISG

Geschäftsführervertrag

Das Vertragsverhältnis des Geschäftsführers der IIG und der IISG beruht auf einem Geschäftsführervertrag vom 30.03.2009 samt zweier Nachtragsvereinbarungen vom 11.09.2012 und vom 30.04.2014.

Der Vertrag des Geschäftsführers wurde von der damaligen Bürgermeisterin der LH Innsbruck am 30.03.2009 zunächst befristet für einen fünfjährigen Zeitraum (vom 01.05.2009 bis 30.04.2014) abgeschlossen.

Mittels (2.) Nachtrages vom 30.04.2014 wurde der Geschäftsführervertrag von der Bürgermeisterin als Eigentümervertreterin der IIG und IISG unbefristet (mit beiderseitiger Kündigungsmöglichkeit) verlängert.

Pauschalentgelt

Der Geschäftsführervertrag sieht als monatliche Vergütung eine Pauschalsumme im Sinne einer All-in-Regelung vor. Außerdem erhält der Geschäftsführer (zwei) Sonderzahlungen im Ausmaß eines jeweiligen Bruttobezuges als Urlaubs- und Weihnachtsgeld.

Mit (1.) Nachtrag vom 11.09.2012 wurde das ursprünglich vereinbarte Pauschalentgelt ab 01.09.2012 auf eine neue Pauschalsumme erhöht.

Die Wertanpassung des Monatsbezuges richtet sich nach den Steigerungen der kollektivvertraglichen Bezüge der Angestellten der IKB AG. Eine Abstimmung der in den Jahren 2015, 2016 und 2017 vorgenommenen Bezugsvalorisierungen durch die Kontrollabteilung ergab keine Beanstandungen.

Zielvereinbarung / Prämie

Der Geschäftsführervertrag bestimmt unter anderem, dass zwischen dem Geschäftsführer und dem AR-Vorsitzenden jeweils zum Beginn eines Jahres Zielvereinbarungen im Vorhinein festzulegen und mit der Eigentümervertreterin der Stadt Innsbruck abzustimmen sind.

Wie die Sichtung der Jahreslohnkonten des Geschäftsführers zeigte, wurden ihm in den Jahren 2015, 2016 und 2017 als Folge der Erfüllung der schriftlich zwischen AR-Vorsitzendem und dem Geschäftsführer abgeschlossenen Zielvereinbarungen für die Geschäftsjahre 2014, 2015 und 2016 (Jahres-)Prämien im Ausmaß von jeweils 1,5 Bruttomonatsgehältern gewährt. Diese Prämienzahlungen wurden vom AR-Vorsitzenden im Rahmen von schriftlichen Aktenvermerken dokumentiert und freigegeben.

Allgemeines

Die Stadtgemeinde Innsbruck hat in ihrer Eigenschaft als Kommanditistin der IIG KG jenes städtische Personal, welches bereits vor der Gesellschaftsgründung mit der Verwaltung und Betreuung der Stadtimmobilien befasst gewesen ist, im Rahmen einer nicht umsatzsteuerbaren Leistungsvereinbarung der Gesellschaft zur Dienstleistung überlassen.

Den in Abschnitt XIII des Gesellschaftsvertrages der IIG KG vom 05.12.2002 getroffenen Regelungen zufolge erhält die Stadt Innsbruck vorab einen steuerneutralen Überschuss zur Bedeckung der aus der Personalüberlassung tatsächlich angefallenen Kosten im Rahmen der Überschussverteilung der Vermögensverwaltung der Gesellschaft.

Die Personalkosten jener städtischen Bediensteten, die zwar der IIG KG zugewiesen worden sind, jedoch Dienstleistungen im Zusammenhang mit sogenannten AfA-Mietobjekten und Geschäftsbesorgungsobjekten erbringen, werden durch die Stadt Innsbruck getragen. Im Rahmen des Überschussvorab fließen somit nur die anteiligen Personalkosten für zugewiesene städtische Bedienstete für jene Leistungen an die Stadt Innsbruck zurück, welche von Ihnen gegenüber Dritten (Wohn- und Geschäftsgebäude der IIG KG, diverse Dritte in der IISG) erbracht werden.

Abrechnung für das Jahr 2016

Für das Geschäftsjahr 2016 erhielt die Stadt Innsbruck im Zuge der Abrechnung des Überschussvorab für die zugewiesenen städtischen Bediensteten eine Gesamtsumme von € 1.118.835,02 (Vorjahr: € 1.103.485,48) überwiesen. Die in diesem Zusammenhang von der IIG KG vorgenommenen Abrechnungen waren für die Kontrollabteilung aus rechnerischer Sicht nachvollziehbar.

Abzugsposition „Dienstwohnungsvergütungen“

Bei der Verifizierung der Jahresabrechnung des Überschussvorab 2016 waren für die Kontrollabteilung vier unter dem Titel „Dienstwohnungsvergütungen“ berücksichtigte Abzugspositionen im Gesamtausmaß von € 15.746,01 auffallend, welche den an die Stadt zu überweisenden Gesamtbetrag in diesem Ausmaß verminderten.

Diese im Wege der Jahresabrechnung des Überschussvorab 2016 berücksichtigten Dienstwohnungsvergütungen beinhalten die monatlichen Mietzinsvorschreibungen (inkl. Betriebs- und Heizkosten) sowie die sich aus der Jahresabrechnung der Betriebs- und Heizkosten ergebenden Ausgleichsbeträge und beziehen sich auf die „Dienstwohnungen“ von drei Hausmeistern und einen Schulwart. Die drei betroffenen Hausmeister stehen als zugewiesene städtische Bedienstete im Dienststand der IIG KG. Der Schulwart war ursprünglich an die IIG KG dienstzugewiesen und wurde – so wie alle zugewiesenen Schulwarte – mit Wirkung vom 01.01.2008 wieder der Stadt Innsbruck zur Verfügung gestellt.

Verrechnungsverfahren Dienstwohnungsvergütungen aus genereller Sicht

In der vom Servicebereich Controlling / Personal erstellten Dokumentation über die „Finanzielle Schnittstelle Stadt Innsbruck“ (Stand Jänner 2015) wird in Punkt C / 1.4. – Sonstige Leistungen für die Stadt Innsbruck / Dienstwohnungsvergütungen das Ab- bzw. Verrechnungsverfahren bezüglich Dienstwohnungen aus genereller Sicht beschrieben.

Für jene Fälle, bei denen sich die Dienstwohnungen in öffentlichen Gebäuden befinden, ist die Stadt Innsbruck Mieterin des Gesamtgebäudes (und somit auch der Dienstwohnung). Wenn der Nutzer einer derartigen Dienstwohnung ein städtischer Bediensteter ist, wird die Dienstwohnungsvergütung durch die Besoldung der Stadt Innsbruck festgesetzt und über die städtische Lohn- bzw. Gehaltsverrechnung abgerechnet. Weitere Verrechnungsvorgänge sind deshalb nicht erforderlich, zumal die gesamte Miete sowie Betriebs- und Heizkosten zur Gänze von der Stadt Innsbruck als Mieterin getragen werden. Die Dienstwohnungsvergütung wird von der Stadt Innsbruck im Zuge der Lohn- bzw. Gehaltsverrechnung bei den betroffenen Bediensteten einbehalten und von ihr vereinnahmt.

In den auf die obigen vier Dienstwohnungsfälle zutreffenden Konstellationen befinden sich die Dienstwohnungen allerdings in Wohn- und Geschäftsgebäuden der IIG KG. Die Stadt Innsbruck ist hier nicht Mieterin. Für die angeführten städtischen Bediensteten als Benutzer der (Dienst-)Wohnungen der IIG KG wird die Dienstwohnungsvergütung – wie bereits oben beschrieben – ebenfalls durch die Besoldung der Stadt Innsbruck errechnet und von ihr im Zuge der laufenden Lohn- bzw. Gehaltsverrechnung berücksichtigt und einbehalten. Da von der Stadt Innsbruck kein separater Zahlungsfluss an die IIG KG ausgelöst wird, wird die jeweilige Dienstwohnungsvergütung bei der jährlichen Abrechnung des Überschussvorab als Abzugsposition berücksichtigt und dadurch mit der Stadt Innsbruck gegenverrechnet.

Verrechnungsfälle der drei betroffenen Hausmeister – Empfehlungen

Bezüglich der Verrechnungsfälle der drei betroffenen Hausmeister machte die Kontrollabteilung auf folgende Umstände aufmerksam:

- Die von der Stadt Innsbruck eingehobenen Grundvergütungen wurden seit ihrer Festlegung (in den Jahren 1983, 1997, 2006) nicht angepasst bzw. valorisiert.
- Die Abrechnung der Betriebskosten (und Heizkosten) nach Maßgabe ihres tatsächlichen Anfalles gemäß Jahresabrechnung ist nicht erfolgt.
- Die Vorschreibungen der IIG KG stimmten bei zwei der drei Hausmeister nicht mit den durch die Stadt Innsbruck anlässlich der Bezugsverrechnung eingehobenen Dienstwohnungsvergütungen (Grundvergütungen) überein. Aus diesen Vorgängen waren von der Stadt Innsbruck über die eingehobenen Dienstwohnungsvergütungen hinausgehende Beträge an die IIG KG zu bezahlen.

Dem Referat Besoldung des städtischen Amtes für Personalwesen der MA I empfahl die Kontrollabteilung, eine Anpassung und Nachverrechnung der aufgezeigten Dienstwohnungsvergütungen (im zulässigen Ausmaß) entsprechend der auf den konkreten Fall anwendbaren maßgeblichen Rechtsvorschriften zu überprüfen und gegebenenfalls vorzunehmen. Künftige von der Stadt Innsbruck durchzuführende Anpassungen wären aus Sicht der Kontrollabteilung im Hinblick auf eine übereinstimmende Vorschreibung mit der IIG KG zu koordinieren. Für die Berücksichtigung der tatsächlich angefallenen Betriebs- und Heizkosten durch die städtische Besoldung wäre nach Einschätzung der Kontrollabteilung durch entsprechenden Informationsaustausch künftig das Einvernehmen zwischen ihr und der IIG KG herzustellen.

Weiters empfahl die Kontrollabteilung dem Referat Besoldung, in Zusammenarbeit mit der IIG KG eine nachträgliche Rückrechnung der im Vergleich zu den eingehobenen Dienstwohnungsvergütungen erhöhten Mietzinsvorschreibungen zu verhandeln bzw. zu prüfen. Ziel aus Sicht der Stadt Innsbruck sollte dabei sein, die aufgetretenen Differenzen zwischen den von ihr im Wege der Lohn- bzw. Gehaltsverrechnung einbehaltenen Dienstwohnungsvergütungen (bzw. Grundvergütungen) und der Vorschreibung der IIG KG für die Vergangenheit bestmöglich auszugleichen.

Verrechnungsfall des betroffenen Schulfachlehrers – Empfehlungen

Auch bezüglich des Verrechnungsfalles des betroffenen Schulfachlehrers wurden von der Kontrollabteilung einige maßgebliche Punkte moniert und Empfehlungen (an das städtische Referat Besoldung und die IIG KG) ausgesprochen. Sowohl das Amt für Personalwesen als auch die Geschäftsführung der IIG avisierten in ihren jeweils abgegebenen Stellungnahmen entsprechende Bearbeitungsschritte im Sinne der Empfehlungen der Kontrollabteilung.

Budgetäre Abwicklung – Empfehlungen

Von der Kontrollabteilung wurde abschließend allgemein darauf hingewiesen, dass die Jahresabrechnung des Überschussvorab zwischen der IIG KG und der MA IV – Amt für Finanzverwaltung und Wirtschaft abgewickelt wird. Dies wohl aus dem Grund, da (im prüfungsrelevanten Jahr 2016) im Zusammenhang mit der Geldmittelvereinnahmung über die maßgebliche Voranschlagspost 2/914000+822100 - Beteiligungen - Gewinnvorabzahlung IIG der Abteilungsleiter der MA IV anordnungsbehaftet war.

Daher war es für die Kontrollabteilung durchaus verständlich, dass das Referat Besoldung des Amtes für Personalwesen der MA I gemäß Auskunft der Referatsleiterin über keine weiteren maßgeblichen Informationen im Hinblick auf die aufgezeigten vier Dienstwohnungsfälle bzw. deren Verrechnungsvorgänge hatte. Nach Meinung der Kontrollabteilung wäre eine (laufende) Abstimmung zwischen dem Referat Besoldung und der IIG KG im Zusammenhang mit der beschriebenen Dienstwohnungsverrechnung allerdings erforderlich. Dies insofern, als für die Lohn- bzw. Gehaltsverrechnung (Stadt Innsbruck) sowie die Vorschreibung (IIG KG) notwendige Informationen (bspw. Valorisierung der Dienstwohnungsvergütungen, Jahresabrechnung der angefallenen Betriebs- und Heizkosten) ausgetauscht und koordiniert werden müssten.

Aus diesem Grund empfahl die Kontrollabteilung der IIG KG, eine künftige Einbindung der MA I – Amt für Personalwesen – Referat Besoldung bei der aufgezeigten Verrechnung von Dienstwohnungsvergütungen im Zuge der Abwicklung des Überschussvorab sicherzustellen.

Darüber hinaus wurde von der Kontrollabteilung empfohlen zu prüfen, die Verrechnung der beschriebenen Dienstwohnungsvergütungen zwischen IIG KG und Stadt Innsbruck (bzw. dem zuständigen Referat Besoldung) separat – also außerhalb der Abrechnung des Überschussvorab – zu bewerkstelligen und dadurch zu entflechten. Dies deshalb, zumal die Abrechnung des Überschussvorab und die Dienstwohnungsverrechnungen inhaltlich in keiner Verbindung zueinander stehen. Auch wäre dadurch eine transparentere Abwicklung insofern erreichbar, als (Miet-)Zahlungen der Stadt Innsbruck für Dienstwohnungen über eigene dafür vorgesehene Ausgabenposten geleistet werden und nicht –

wie das zum Prüfungszeitpunkt der Fall war – als Reduktion der Einnahmen aus dem Überschussvorab abgerechnet und verbucht werden.

Die Geschäftsführung der IIG gab in ihrer Stellungnahme an, dass mit E-Mail vom 23.05.2018 der städtischen Finanzabteilung mitgeteilt worden sei, dass aus Sicht der IIG kein Problem bestehe, ab 01.01.2018 die bisherige Verrechnung über den Überschuss-Vorab einzustellen und die Zahlungen über eine eigens dafür vorgesehene Ausgabenpost abzuwickeln. Auch das Amt für Finanzverwaltung und Wirtschaft der MA IV gab in seiner dahingehenden Stellungnahme an, die Anregung der Kontrollabteilung aufzugreifen und in Abstimmung mit den betroffenen Dienststellen zeitnah umzusetzen.

Generelle Stellungnahme des Amtes für Personalwesen der MA I zum Punkt Dienstwohnungsvergütungen für städtische Bedienstete

Das Amt für Personalwesen der MA I kündigte in seiner abgegebenen Stellungnahme an, den von der Kontrollabteilung ausgesprochenen Empfehlungen nachzukommen, in dem eine Anpassung und Nachverrechnung der jeweiligen Dienstwohnungsvergütung (im zulässigen Ausmaß) entsprechend der auf den konkreten Fall anwendbaren maßgeblichen Rechtsvorschriften überprüft und gegebenenfalls vorgenommen werde. Ebenso wurde angekündigt, bei den vier angesprochenen Dienstwohnungszuweisungen die korrekte Abrechnung der Betriebs- und Heizkosten einer Überprüfung zu unterziehen.

Abschließend kündigte der Leiter des Amtes für Personalwesen an, dass seitens des Amtes die IIG KG eingeladen werde, künftig alle Angelegenheiten und Abrechnungen im Zusammenhang mit Dienstwohnungen von städtischen Bediensteten dem Amt für Personalwesen zumindest zur Kenntnis zu bringen bzw. vorab abzustimmen, damit sich die im Bericht der Kontrollabteilung aufgezeigten Kommunikationsdefizite nicht mehr ereignen können.

Generelle Stellungnahme der IIG zum Punkt Dienstwohnungsvergütungen für städtische Bedienstete

Im Anhörungsverfahren wurde von der IIG – ohne auf die einzelnen Anregungen der Kontrollabteilung im Detail einzugehen – in Entsprechung der ausgesprochenen Empfehlungen angekündigt, in Absprache mit dem städtischen Referat Besoldung sowie der städtischen Finanzabteilung die finanzielle Abwicklung der Dienstwohnungsvergütungen neu zu regeln. Hierzu habe zwischen der städtischen Besoldung und der IIG KG bereits am 16.05.2018 ein konstruktives Gespräch stattgefunden. Zwischenzeitlich seien dem Referat Besoldung neben den aktuellen Monatsvorschreibungen 2018 auch die Jahresabrechnungen 2017 übermittelt worden. Betreffend die Änderung der Vorschreibungen und Abrechnung der drei Bestandsverhältnisse ab 01.01.2018 wären seitens der IIG KG bereits Vorschläge an die städtische Finanzabteilung übermittelt worden. Ein dahingehender Gesprächstermin habe allerdings noch nicht fixiert werden können.

4 Sanierungsdarlehen mit Zinsabsicherung

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten der IIG KG

Im Jahresabschluss der IIG KG wird per 31.12.2016 als Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten eine Gesamtsumme von € 139.118.933,27 ausgewiesen.

Im Detail entfällt mit einem Betrag von € 107.779.402,38 der größte Anteil vom Gesamtbetrag auf Errichtungsdarlehen, wovon wiederum € 63.609.336,51 aus Wohnbauförderungsdarlehen des Landes Tirol und € 44.170.065,87 aus Darlehen bei verschiedenen Kreditinstituten stammen.

Darlehen, die zur (teilweisen) Finanzierung von Sanierungsaufwendungen beansprucht worden sind, stehen per 31.12.2016 mit einem Betrag von insgesamt € 16.979.417,44 zu Buche. In dieser Summe enthalten ist ein Betrag von € 4.480.922,49, welcher Sanierungsdarlehen von Wohnungseigentumsgemeinschaften (unter Beteiligung der IIG KG) zuzuordnen ist. Die von der IIG KG selbst beanspruchten Sanierungsdarlehen beliefen sich zum Jahresende 2016 auf einen Gesamtbetrag von € 12.498.494,95.

Zur Finanzierung diverser (Grundstücks-)Ankäufe wurden Bankdarlehen beansprucht, welche per Jahresende mit einem Gesamtbetrag von € 18.841.035,94 aushafteten.

Sanierungsdarlehen mit Zinscaps

Im Lagebericht der IIG KG per 31.12.2016 wurde von der Geschäftsführung im Rahmen der Risikoanalyse unter anderem ausgeführt, dass im Wirtschaftsjahr 2015 ergänzend zu den neu aufgenommenen Sanierungsdarlehen mit gleicher Laufzeit Zinscaps abgeschlossen worden sind. Für diese ist von der IIG KG eine laufende Prämie einzuzahlen und treten Auszahlungen für den Fall ein, dass der 3-Monats-Euribor über 4,000 % p.a. steigt.

Wie die dahingehende Prüfung der Kontrollabteilung bestätigte, betreffen diese Zinsabsicherungsgeschäfte die im Jahr 2015 von der IIG KG aufgenommenen 4 Sanierungsdarlehen mit einem gesamten Darlehensnominale von € 5.600.000,00. Zwei Sanierungsdarlehen stehen in Zusammenhang mit Liftzubauten; diese Darlehen wurden mit einer Darlehenslaufzeit von 12 Jahren beansprucht. Die weiteren beiden Darlehen zur Finanzierung von allgemeinen Sanierungen in zwei Objekten wurden mit einer Darlehenslaufzeit von 10 Jahren versehen.

Vertragspartner

Die den angeführten Sanierungsdarlehen zugrunde liegenden vier Darlehensverträge sind von der IIG KG alle mit derselben Bank abgeschlossen worden. Die in Verbindung damit stehenden vier Zinsabsicherungsgeschäfte wurden aus konditionellen Gründen über ein anderes Kreditinstitut abgewickelt.

Funktionsweise der Zinsabsicherung

Die vereinbarten Zinsabsicherungsgeschäfte funktionieren in der Weise, als für den Fall, dass zum vierteljährlichen Feststellungstermin (Ende März, Ende Juni, Ende September und Ende Dezember eines jeden Jahres) der 3-Monats-Euribor (Basis-Satz) über der vertraglich fixierten Grenze von 4,000 % p.a. (Capzinssatz) liegt, die Bank an die IIG KG eine Ausgleichszahlung in Höhe der Differenz zwischen dem Capzinssatz und dem 3-Monats-Euribor bezogen auf das jeweils geltende (Vertrags-)Nominale zu leisten hat. Im umgekehrten Fall muss die IIG KG an die Bank dann eine Prämie im Ausmaß von 0,225 % (bei den beiden 10-Jahres-Vereinbarungen) bzw. 0,255 % (bei den beiden 12-Jahres-Vereinbarungen) des jeweils geltenden (Vertrags-)Nominales bezahlen, wenn der 3-Monats-Euribor zum jeweiligen Feststellungstermin unterhalb der festgeschriebenen Grenze von 4,000 % p.a. liegt.

(Prämien-)Zahlungspflicht der IIG KG zum Prüfungszeitpunkt

Bis zum Prüfungszeitpunkt der Kontrollabteilung Mitte Dezember 2017 waren hinsichtlich der Zinsabsicherungsgeschäfte die ersten vier Perioden (02.01.2017 bis 02.01.2018) abgerechnet. Nachdem in diesem Beobachtungszeitraum der 3-Monats-Euribor (wie seit Ende April des Jahres 2015) durchwegs negativ war und somit der Capzinssatz über dem 3-Monats-Euribor als Basis-Satz lag, war die IIG KG aus den Zinsabsicherungsgeschäften gegenüber der Bank zahlungspflichtig.

Für den Zeitraum 02.01.2017 bis 02.01.2018 waren in diesem Zusammenhang von der IIG KG Gesamtprämien im Ausmaß von € 12.640,63 zu bezahlen. Der Nachvollzug der Prämienberechnungen durch die Kontrollabteilung ergab keine Beanstandungen.

5 Objektverwaltung IIG KG

Überlegungen zur Gründung IIG KG

Der Antrieb für die Stadt Innsbruck zur Gründung eines Betriebes gewerblicher Art und in weiterer Folge einer eigenen ausgegliederten Gesellschaft lag insbesondere in der Erfüllung und Einhaltung des österreichischen Stabilitätspaktes, den beabsichtigten Investitionen im Immobilienbereich sowie der Erzielung umsatzsteuerlicher Vorteile.

5.1 Ausgliederung der städtischen Vermögensverwaltung

Ausgliederung der städtischen Vermögensverwaltung

Der GR der Stadt Innsbruck hat in seiner Sitzung am 04.12.1997 beschlossen, für die kaufmännische Verwaltung und technische Erhaltung aller im Eigentum und im Besitz der Stadt Innsbruck befindlichen Wohn- und Geschäftsgebäude sowie kommunalen Einrichtungen – mit Ausnahme der städtischen Sport- und Freizeitanlagen – zum 01.01.1998 einen marktbestimmten Betrieb mit eigenem Statut bzw. eine selbstständige wirtschaftliche Unternehmung zu errichten.

Im Jahr 2003 wurde die Ausgliederung der städtischen Liegenschaften, vornehmlich aller Wohn- und Geschäftsgebäude sowie des Großteils der kommunalen Einrichtungen – wiederum mit Ausnahme der städtischen Sport- und Freizeitanlagen – aus der Verwaltung der Stadt Innsbruck durch Gründung der in diesem Bericht eingangs erwähnten Gesellschaften IIG KG, IIG und IISG durchgeführt.

Die städtischen Sport- und Freizeitanlagen befanden sich bis einschließlich 2006 im Eigentum der Stadt Innsbruck und wurden im Unternehmensbereich der Gebietskörperschaft geführt. Vor dem Hintergrund einer bevorstehenden Änderung der UStR 2000 (Verrechnung einer Grundmiete) hat der GR in seiner Sitzung vom 15.12.2006 beschlossen, die Sport- und Freizeitanlagen mit Wirkung vom 01.01.2007 in das Eigentum der IIG KG zu übertragen.

Ausgliederung der städtischen Vermögensverwaltung aus ertragssteuerlicher Sicht

Die IIG KG ist den gesetzlichen Bestimmungen nach als Personengesellschaft kein eigenes Steuersubjekt. Dies hat u.a. den Vorteil, keine Mindestkörperschaftsteuer entrichten zu müssen. Die Einkünfte der IIG KG werden (direkt) den Gesellschaftern IIG und Stadt Innsbruck als Kommanditistin im Verhältnis ihrer Beteiligung zugerechnet.

Die Beteiligung der Stadt Innsbruck als Kommanditistin an der vermögensverwaltenden Personengesellschaft begründet der Literatur folgend keinen Betrieb gewerblicher Art. Infolgedessen erzielt die Stadt

Innsbruck auch keine steuerlich relevanten Einkünfte und ist somit die Beteiligung der Stadt Innsbruck an der IIG KG ertragsteuerlich nicht relevant.

Um die steuerbegünstigte Behandlung in Anspruch nehmen zu können, hat die IIG KG ausschließlich vermögensverwaltend tätig zu sein.

Ausgliederung der städtischen Vermögensverwaltung aus umsatzsteuerlicher Sicht

Grundsätzlich sind Umsätze aus der Vermietung und Verpachtung von Grundstücken steuerfrei bzw. unecht von der Umsatzsteuer befreit. Zu den Umsätzen aus sonstigen Vermietungen und Verpachtungen von Grundstücken gehören u.a. die Umsätze aus der Vermietung und Verpachtung von Geschäfts- oder Saalräumlichkeiten, Büros, Sportplätzen etc.

Die im UStG 1994 verankerte Option zur Umsatzsteuerpflicht respektive Verzicht auf die Steuerbefreiung begünstigt die Erzielung von steuerlichen Vorteilen. Im Optionsfall hat der Unternehmer bei vollem Vorsteuerabzug die Umsätze mit 20 % Umsatzsteuer zu belasten. Gesetz den Fall, dass sich bei einem im Anlagevermögen befindlichen Grundstück die Verhältnisse ändern, die für den Vorsteuerabzug maßgebend waren, sieht das UStG 1994 eine Berichtigung des bereits für das jeweilige Grundstück in Anspruch genommenen Vorsteuerabzuges vor.

Nach Ablauf der Vorsteuerberichtigungsdauer ist es aus steuerrechtlicher Sicht möglich, ohne Berichtigung des seinerzeit vorgenommenen Vorsteuerabzuges, wieder in die unechte Steuerbefreiung zu wechseln oder eine unter Ausnutzung des Vorsteuerabzuges errichtete oder erworbene Liegenschaft steuerfrei zu verkaufen. Die Option zur Steuerpflicht bzw. zur Steuerbefreiung kann grundsätzlich für jeden einzelnen Umsatz im Zusammenhang mit der Vermietung und Verpachtung von Gebäuden und abgrenzbaren Gebäudeteilen jederzeit ausgeübt bzw. monatlich geändert werden.

5.2 Umsatzsteuerrichtlinien 2000

Voraussetzung für die Rückvermietung eingebrachter Liegenschaften

Die Voraussetzungen, unter denen die Rückvermietung der von der Stadt Innsbruck in die IIG KG eingebrachten Liegenschaften von der Finanzverwaltung bzw. BMF anerkannt wird, sind in Rz 274 UStR 2000 definiert.

Als jährliche AfA-Komponente sind mindestens 1,5 % der um Bedarfszuweisungen der Länder oder sonstige öffentliche Förderungen gekürzten Anschaffungs- oder Herstellungskosten des Gebäudes und der dazugehörigen Betriebsvorrichtungen einschließlich aktivierungspflichtige Aufwendungen und Kosten von Großreparaturen anzusetzen. Wird ein bestehendes Gebäude saniert, ist von dem um die öffentlichen Förderungen reduzierten Sanierungsaufwand auszugehen.

Bei der Übertragung bereits bestehender Gebäude, für die in der Vergangenheit ein Vorsteuerabzug geltend gemacht werden konnte, sind pro Jahr mindestens 1,5 % der einkommensteuerrechtlichen AfA-Bemessungsgrundlage ohne Abzug öffentlicher Förderungen anzusetzen. Soweit für die übertragene Liegenschaft kein Vorsteuerabzug geltend gemacht werden konnte (Schulen, Feuerwehr, Bauhöfe etc.), ist

mindestens der gesamte Einheitswert als Bemessungsgrundlage für die AfA-Komponente pro Jahr von mindestens 1,5 % anzusetzen.

5.3 Stabilitätsgesetz 2012

Voraussetzung für den Verzicht auf die Steuerbefreiung

Die seit Inkrafttreten des 1. Stabilitätsgesetzes 2012 geltenden Bestimmungen sehen u.a. vor, dass ab 01.09.2012 ein Verzicht auf die Steuerbefreiung gemäß § 6 Abs. 1 Z 16 und Z 17 UStG nur mehr dann zulässig ist, wenn der Leistungsempfänger das Grundstück oder einen baulich abgeschlossenen, selbständigen Teil des Grundstückes für Umsätze verwendet, die zu mind. 95 % zum Vorsteuerabzug berechtigen.

Diese Vorschrift zielt somit gesondert auf die Vermietung und Verpachtung von Gebäuden an Körperschaften des öffentlichen Rechts und Unternehmer ab, die nicht nahezu ausschließlich steuerpflichtige Umsätze ausführen. Demzufolge kommt es für die eben angesprochenen Vermieter bei steuerfreier Vermietung und Verpachtung von Gebäuden zum Verlust des Vorsteuerabzuges (aus Erhaltungs- und Herstellungsaufwand) und wird in diesen Fällen die Umsatzsteuer zum Kostenfaktor für den Mieter.

5.4 Vermietung und Verpachtung von Gebäuden an die Stadt Innsbruck

Mietzinsarten

Die Gebäude des öffentlichen Bereiches (Schulen, Kindergärten, Schülerhorte, Bauhöfe, Feuerwehren etc.) sind nach deren Einbringung in das Eigentum der IIG KG wieder der Stadt Innsbruck überlassen worden. Diese als „AfA-Mietobjekte“ bezeichneten Gebäude wurden unter Anrechnung eines AfA-Mietzinses in Anlehnung an Rz 274 UStR 2000 der Gebietskörperschaft vermietet.

In Bezug auf die Einnahmen aus den AfA-Mietzinsen hat die Kontrollabteilung angemerkt, dass sich die IIG KG verpflichtet hat, diese nicht nur zur Deckung der Aufwendungen für die laufende Pflege und Wartung von bereits bestehenden AfA-Mietobjekten, sondern vereinzelt auch für zu leistende allfällige Tilgungen und Zinsen einzusetzen. Für den Fall, dass bei Objekten zwischenzeitlich kein Instandhaltungsbedarf gegeben war, war der Überschuss aus dem AfA-Mietzinsenertrag und dem Instandhaltungsaufwand als Ansparung für in Zukunft anstehende Instandhaltungsmaßnahmen zu verstehen. Darüberhinausgehende Instandsetzungen, die durch laufende Einnahmen nicht zur Gänze gedeckt werden konnten, wurden in Absprache mit der Stadt Innsbruck ebenfalls durch den erzielten Überschuss der Mieterträge über die Instandhaltungsaufwendungen finanziert und/oder von der Stadt Innsbruck mittels Transferzahlungen entsprechend bezuschusst.

Ferner stellte die Kontrollabteilung fest, dass die IIG KG verschiedene Objekte (Geschäftsräume, Wohnungen etc.) auf Grundlage vergangener Vereinbarungen (Altverträge) durch Vorschreibung eines Richtwert- oder Kategoriemietzinses, eines angemessenen bzw. frei vereinbarten Mietzinses oder eines Beitrages infolge einer freien Vereinbarung an die Stadt Innsbruck vermietet.

Darüber hinaus war den Prüfungsunterlagen zu entnehmen, dass die Stadt Innsbruck wiederholt Mieteinheiten in Wohn- und Geschäftsgebäuden der IIG KG anmietet. In diesen Fällen wurde aus umsatzsteuerrechtlichen Gründen der AfA-Mietzins des jeweiligen Objektes (vor Sanierung oder Instandsetzung der einschlägigen Mieteinheit) ermittelt und der Stadt Innsbruck in Rechnung gestellt. Stellte sich jedoch heraus, dass ein Kategorie A-Mietzins (abzgl. eines Abschlages von 20 %) höher als der errechnete AfA-Mietzins war, so wurde in Absprache mit der MA IV / Finanz-, Wirtschafts- und Beteiligungsverwaltung der Kategorie-A-Wert für die Mietzinsbildung herangezogen. Dadurch sollen nicht nur die laufenden Instandhaltungsaufwendungen ausreichend gedeckt, sondern auch die Bildung einer Mietzinsreserve sichergestellt werden.

Insgesamt wurden von der Kontrollabteilung über 350 Mietzinsvorschreibungen der Jahre 2016 und 2017 einer Prüfung unterzogen. Von diesen hatten rd. 80 % die Verrechnung einer AfA-Miete zum Inhalt. Anhand der von der MA IV / Finanz-, Wirtschafts- und Beteiligungsverwaltung der Kontrollabteilung in diesem Zusammenhang zur Verfügung gestellten Unterlagen ließ sich die Höhe des Mietaufwandes für sämtliche von der Stadt Innsbruck angemieteten Gebäude errechnen. Für das Jahr 2017 belief sich der Bruttobetrag der Mietzinse, resultierend aus den Hauptmietzinsen sowie den Betriebs- und Heizkosten, auf rd. € 9,0 Mio.

Vorsteuerberichtigung IIG KG

Bezüglich jener „AfA-Mietobjekte“, die für eine Leistungserbringung auf privatrechtlicher Basis von der Stadt Innsbruck angemietet worden sind und die Gebietskörperschaft diesbezüglich mit einer (teilweisen oder gänzlichen) Vorsteuerabzugsberechtigung ausgestattet war, wurde der AfA-Mietzins inkl. Umsatzsteuer in Rechnung gestellt und konnte die Stadt Innsbruck ihrerseits die Vorsteuer geltend machen.

In Bezug auf Immobilien, die in keinem direkten Zusammenhang mit einer steuerbaren Leistung der Stadt Innsbruck standen und den Teilabschnitten des Hoheitsbereiches zugeordnet waren, wurde in den Jahren nach der Ausgliederung der Vermögensverwaltung vorerst nur bei jenen Objekten optiert, welche instand zu setzen waren.

Mit Stichtag 01.01.2010 hat die IIG KG durchgängig zur Steuerpflicht optiert. Aufgrund der Umstellung konnte die Gesellschaft die bisher nicht geltend gemachten Vorsteuern berichtigen. Unter Berücksichtigung des für die betreffenden Objekte gültigen Vorsteuerberichtigungszeitraumes von 10 Jahren haben sich für die Gesellschaft positive Vorsteuerkorrekturen von gesamt rd. € 391,9 Tsd. ergeben. Demgegenüber waren die zugehörigen aktivierungspflichtigen Aufwendungen bei der Bemessung des AfA-Mietzinses für Gebäude des öffentlichen Bereiches zu berücksichtigen.

Mietzinsreduktion IIG KG

Die Berechnung der der Stadt Innsbruck ab dem Jahr 2003 in Rechnung gestellten AfA-Mietzinse basierte auf einer im Zuge der Vermögensübertragung zugrunde gelegten Pauschalbewertung (Verkehrswert x 1,5 % AfA-Miete). Unter Berücksichtigung der umsatzsteuerlichen Rahmenbedingungen hat die Überprüfung und Berichtigung einzelner Verkehrswerte sowie die Substitution mehrerer Verkehrswerte durch Einheitswerte eine für das Jahr 2013 gegenüber dem Vorjahr reduzierte Jahresmietzinsvorschreibung von insgesamt rd. € 334,3

„Abrechnungskreis
AfA-Mietobjekte“ –
Empfehlung

Tsd. ergeben. Die Anpassung der AfA-Miete war nachvollziehbar, jedoch erschien der Kontrollabteilung nicht schlüssig, warum dies nicht bereits anlässlich der Einbringung erfolgt ist. Für die Stadt Innsbruck hätte die Berichtigung einzelner Verkehrswerte wesentlich geringere Mietzinszahlungen bedeutet.

Im Hinblick auf die Prüfung der AfA-Mietobjekte hat die IIG KG der Kontrollabteilung zu Beginn ihrer Einschau eine Auswertung, den so genannten „Abrechnungskreis AfA-Mietobjekte“, ausgehändigt. In diesem Jahresbericht wurden die Einnahmen (Hauptmietzinse, Sonstige Einnahmen, Versicherungserlöse und Transferzahlungen) den Ausgaben (Ifd. Instandhaltung, Großinstandsetzungen, aktivierte Großinstandsetzungen, Tilgungen, Zinsen etc.) gegenübergestellt und infolgedessen die Mittelverwendung dargestellt. Ergab sich durch den Abzug der Einnahmen von den Ausgaben ein Guthaben für die Stadt Innsbruck, so sind die Mehreinnahmen für die Finanzierung der Instandhaltung und Großinstandsetzung von Gebäuden des öffentlichen Bereiches sowie von Gebäuden mit wirtschaftlichem Abgang verwendet worden. Ein sich allfällig ergebender Fehlbetrag wurde mit Überschüssen aus den Folgejahren ausgeglichen. Das durch das angesprochene Rechenverfahren ermittelte Ergebnis wird seit dem Jahr 2012 fortgeschrieben und hat sich dieses zum 31.12.2016 auf (kumuliert) rd. € 203,7 Tsd. belaufen.

Eine Vereinbarung zwischen der Stadt Innsbruck und der IIG KG bezüglich der zum Prüfungszeitpunkt gehandhabten Vorgehensweise konnte der Kontrollabteilung nicht vorgelegt werden. Es wurde daher die Empfehlung ausgesprochen, die derzeit gelebte Praktik einer Abstimmung mit der Stadt Innsbruck zuzuführen und das Ergebnis zu verschriftlichen. Darauf Bezug nehmend hat die IIG KG in ihrer Stellungnahme auf den „Gemeinderatsbeschluss vom 18.07.2002 zur Gründung der IIG“ verwiesen. Nach Ansicht der Gesellschaft werde mit dieser Willenserklärung dokumentiert, dass Entgelte für die Substanzerhaltung und für einen zeitgemäßen Standard der Gebäude verrechnet werden. Das in der MA IV – Finanz-, Wirtschafts- und Beteiligungsverwaltung angesiedelte Amt für Finanzverwaltung und Wirtschaft hat hingegen in seiner Stellungnahme mitgeteilt, die Anregung aufzunehmen und mit der IIG KG inhaltlich abzustimmen.

Die im „Abrechnungskreis AfA-Mietobjekte“ ausgewiesenen und in die Einnahmen-Ausgaben Rechnung einbezogenen Bestandobjekte waren in die Kategorien „Ausschließliche AfA-Mietobjekte“, „AfA-Mischmietobjekte“ und „Diverse Abgangsobjekte (Widume uä)“ eingeteilt.

„Ausschließliche
AfA-Mietobjekte“ –
Empfehlungen

Unter der Kategorie „Ausschließliche AfA-Mietobjekte“ waren jene Immobilien ausgewiesen, deren Bestandflächen zur Gänze an die Stadt Innsbruck überlassen worden sind.

Die stichprobenartige Durchsicht der „Ausschließlichen AfA-Mietobjekte“ hat ergeben, dass die Stadt Innsbruck für einzelne Bestandobjekte im Jahr 2017 weder monatliche AfA-Mietzinse noch Betriebs- und Heizkostenakontozahlungen geleistet hat. Die betreffenden Mietzinse sowie die Nachzahlungsverpflichtungen aus der Betriebs- und Heizkostenabrechnung 2016 sind noch während der Prüfung über das Verrechnungskonto 2017 einer Abrechnung zugeführt worden. Zum Prüfungszeitpunkt Anfang März 2018 wiesen einige dieser Bestandneh-

merkten von neuem offene Forderungen aus und setzten sich diese aus den AfA-Mietzins-, Betriebs- und Heizkostenvorschreibungen für die Monate Dezember 2017, Jänner, Februar und März 2018 zusammen.

Die Kontrollabteilung hat daher empfohlen, sich mit der hierfür zuständigen Dienststelle der Stadt Innsbruck in Verbindung zu setzen, und die Stadt Innsbruck zu einer monatlichen Bezahlung der in Rede stehenden Mietzinse anzuweisen. Im Rahmen des Anhörungsverfahrens teilte die IIG KG mit, dass – in Absprache mit der Stadt Innsbruck – die Umstellung erfolgt sei und die entsprechenden Dokumente übermittelt worden sind.

In zwei weiteren Fällen sind für das Jahr 2017 weder die hierfür festgelegten AfA-Mietzinse sowie Betriebs- und Heizkostenkontozahlungen vorgeschrieben noch über das Verrechnungskonto 2017 der IIG KG abgerechnet worden. Infolge der Prüfung der Kontrollabteilung wurde der Stadt Innsbruck schließlich ein Betrag von insgesamt brutto € 228.124,14 vorgeschrieben und von dieser auch bezahlt. Zugleich ist der Mietzinsrückstand für die Monate Jänner und Februar 2018 in Höhe von gesamt € 32.040,78 von der Stadt Innsbruck beglichen worden.

Somit wurde angeregt, zumindest jährlich um eine stichprobenartige Kontrolle ihrer Bestandverhältnisse mit der Stadt Innsbruck bemüht zu sein. Dies vor allem um sicherzugehen, dass dem Vertragspartner für alle seine Anmietungen auch entsprechende Mietzinse vorgeschrieben werden. In ihrer Stellungnahme hat die IIG KG zugesichert, der Empfehlung der Kontrollabteilung vollinhaltlich nachzugehen.

„AfA-Mischmietobjekte“

Den „AfA-Mischmietobjekten“ zugeordnet wurden Objekte, deren Bestandflächen zum Teil an die Stadt Innsbruck und zum Teil an Dritte überlassen werden.

In den Hauptmietzinsen der „AfA-Mischmietobjekte“ waren mehrere AfA-Mietzinserträge für auf dem Betriebsgelände der IIG KG vermietete Objekte enthalten. Unter anderem waren auf dieser Liegenschaft die Ämter für Straßenbetrieb, Grünanlagen sowie Land- und Forstwirtschaft, Außenstellen des Amtes für Gesundheit, Markt- und Veterinärwesen (Wasenmeister und Desinfektion) und Räumlichkeiten der Referate Einkauf und Allgemeine Servicedienste sowie Gemeindeabgaben - Einziehung (Lagerräumlichkeiten, Garagen, Freiflächen und Ähnliches) untergebracht.

Die Prüfung von „AfA-Mischmietobjekte“ ergab in mehreren Fällen, dass Mietzinsvorschreibungen buchhalterisch von der Gesellschaft zwar erfasst, aber von der Stadt Innsbruck nicht, nur in Einzelfällen bzw. ein zu geringer Mietzins bezahlt worden sind. Anlässlich der Prüfungshandlungen der Kontrollabteilung wurden zum Prüfungszeitpunkt November 2017 ausstehende Forderungsbeträge von gesamt brutto € 326.925,27 über das Verrechnungskonto 2017 der IIG KG abgerechnet.

Anders verhielt es sich bei einem vorgeschriebenen Mietzins für eine ehemalige städtische Dienststelle, welches vorschreibungs- und zahlungstechnisch mit März 2016 einem neuen Verwaltungsgebäude weichen musste. Dem entsprechenden Kontoauszug war zu entnehmen,

dass die Stadt Innsbruck bis 12.12.2016 monatliche Zahlungen von rd. € 5,7 Tsd. geleistet hat, obwohl keine Mietzinsvorschreibungen seitens der IIG KG verbucht worden sind. Aus diesem Bestandverhältnis ist der Stadt Innsbruck zum 23.08.2016 und 21.11.2017 ein Betrag von insgesamt € 50.665,59 über das Verrechnungskonto gutgeschrieben worden.

„Diverse Abgangsobjekte (Widume uä)“

Letztlich waren in der Kategorie „Diverse Abgangsobjekte (Widume uä)“ jene „AfA-Mietobjekte“ inkludiert, bei denen einerseits infolge der eingeschränkten Entgeltberechnungsmöglichkeit keine angemessenen Mietzinseinnahmen erzielbar waren und andererseits die Instandhaltung dieser so genannten Abgangsobjekte jedenfalls zu gewährleisten war.

Zum einen setzte sich die Summe der Hauptmietzinse der „Diversen Abgangsobjekte (Widume uä)“ aus einem Mietzins gemäß § 45 MRG, einer Kategoriemiete und mehreren Anerkennungszinsen zusammen. Zum anderen sind die Hauptmietzinse nicht der Stadt Innsbruck, sondern Dritten und in einem Fall der IIG KG selbst vorgeschrieben worden.

„Abrechnungsbereich AfA-Mietobjekte“
Überschuss der Hauptmietzinse über die Instandhaltungsaufwendungen – Empfehlung

Zusammenfassend gab die Kontrollabteilung einen Überblick über die von der IIG KG ausgewerteten Hauptmietzinsenerträge (insbesondere AfA-Mietzinse) und Instandhaltungsaufwendungen. Bei den nachstehend angeführten Summen handelt es sich um in Euro angegebene Nettobeträge:

„Abrechnungsbereich AfA-Mietobjekte“	Hauptmietzins	Instandhaltung	+ / -
„Ausschließliche AfA-Mietobjekte“	2.205.603	-1.038.334	1.167.269
„AfA-Mischmietobjekte“	766.786	-228.569	538.217
„Diverse Abgangsobjekte (Widume uä)“	2.939	-7.289	-4.350
SUMME	2.975.328	-1.274.192	1.701.136

Wie aus obiger Tabelle hervorgeht, konnten im Jahr 2016 nicht nur die Instandhaltungsaufwendungen zur Gänze, sondern darüber hinaus weitere Aufwendungen für Instandhaltungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen bedeckt werden. Letzteres erfolgte lt. erhaltener Auskunft in Abstimmung mit der Stadt Innsbruck und sind diese zum Teil bereits im jeweiligen Budget der IIG KG vorgesehen worden.

Eine Plausibilitätsprüfung der Mieteinnahmen durch die Kontrollabteilung hat ergeben, dass AfA-Mietzinseinnahmen, die auf Basis endabgerechneter Bauvorhaben zu einer Erhöhung des Hauptmietzinses geführt haben, vereinzelt nicht in der gegenständlichen Auswertung

aufbereitet worden sind. Ebenso sind die aus rückwirkend verrechneten Mietzinsvorschreibungen resultierenden Mieterträge im „Abrechnungsbereich AfA-Mietobjekte“ nicht verwertet worden.

Auf Anregung der Kontrollabteilung sind auch diese Feststellungen im Zuge der Auswertung für das Jahr 2017 zu berücksichtigen bzw. grundsätzlich Auswertungskriterien zu definieren, um ausschließlich Erträge und Aufwendungen zu erfassen, die im Zusammenhang mit AfA-Mietzinseinnahmen und AfA-Mietobjekten stehen. Im Zuge des Anhörungsverfahrens gab die IIG KG bekannt, der Empfehlung der Kontrollabteilung zu entsprechen, in dem im Zuge der Neuerstellung des Berichtes „Abrechnungskreis AfA-Mietobjekte“ für das Geschäftsjahr 2017 die objektbezogenen Feststellungen überprüft, Abweichungen abgeklärt und Korrekturen vorgenommen werden.

„Sonstige
AfA-Mietobjekte“

Des Weiteren waren im „Abrechnungskreis AfA-Mietobjekte“ unter der Bezeichnung „Sonstige AfA-Mietobjekte“ insgesamt sechs Objekte angeführt, bei denen entweder der städtische Anteil vernachlässigbar gering war oder ein allfälliger wirtschaftlicher Abgang durch Ausgleichszahlungen der Stadt Innsbruck abgedeckt wurde.

Im Zuge ihrer diesbezüglichen Prüfung stellte die Kontrollabteilung fest, dass ausschließlich bei den Mietobjekten Ing.-Etsel-Str. 5, Innrain 5 – 7/Marktgraben 2 und Wilhelm-Greil-Str. 23 ein wirtschaftlicher Abgang durch Ausgleichszahlungen abgedeckt bzw. der jährliche Abgang auf Basis von Einzelabrechnungen durch Transferzahlungen der Stadt Innsbruck beglichen worden ist.

Da eine nachweisliche Einwilligung der Stadt Innsbruck zur Übernahme der Abgangsdeckung vorgenannter Objekte nicht aktenkundig war, wurde empfohlen, in dieser Angelegenheit entsprechende Anforderungen mit der Gebietskörperschaft zu vereinbaren und das Einvernehmen belegbar zu archivieren. Dazu berichtete die IIG KG, dass „bei einem Objekt mittlerweile eine Dokumentation dieser Regelung“ durch GR-Beschluss vom 18.06.2009 gefunden werden konnte. Das Amt für Finanzverwaltung und Wirtschaft der MA IV werde seiner Stellungnahme zufolge mit der IIG KG Verhandlungen aufnehmen und allenfalls zur weiteren Absicherung einen entsprechenden Organbeschluss herbeiführen.

Betreffend die Objekte Ing.-Etsel-Str. 5 und Innrain 5 - 7/Marktgraben 2 konstatierte die Kontrollabteilung, dass im Jahr 2015 und 2016 Transferzahlungen in Höhe von € 300.000,00 bzw. € 746.528,78 überwiesen worden sind. Recherchen dazu haben ergeben, dass es sich bei der Gesamtsumme von € 1.046.528,78 um die Bedeckung des Abganges der Jahre 2013 und 2014 handelte. Eine Gegenüberstellung der Erträge und Aufwendungen des Jahres 2015 hat einen negativen Saldo in Höhe von € 234.812,17 bzw. € 140.683,64, sohin insgesamt € 375.495,81 ergeben. Im Jahr 2017 sind vom Referat Budgetabwicklung und Finanzcontrolling infolge der von der IIG KG für die gegenständlichen Objekte übermittelten Instandhaltungsabrechnungen 2016 zum einen € 131.792,02 (Ing.-Etsel-Str. 5) und zum anderen € 294.027,00 (Innrain 5 - 7/Marktgraben 2) zur Auszahlung angeordnet worden.

Hinsichtlich des im Jahr 2016 erwirtschafteten Überschusses von € 44.184,76 (Wilhelm-Greil-Str. 23) wurde die Stadt Innsbruck darüber informiert, dass keine Zahlungen zu leisten waren und der ausgewiesene Überschuss in das Jahr 2017 vorgetragen worden ist. Zum Stichtag 31.12.2016 standen der IIG KG für eventuell bevorstehende In-

standhaltungen oder -setzungen am Objekt Wilhelm-Greil-Str. 23 insgesamt € 292.909,02 zur Verfügung. Dieser Betrag resultierte aus den Instandhaltungsrechnungen der Jahre 2013 bis 2016.

Betriebs- und Heizkosten

Die IIG KG hat die Betriebs- und Heizkostenabrechnungen im Zusammenhang mit den von der Stadt Innsbruck angemieteten Räumlichkeiten und Objekten bis spätestens 30.06. des Folgejahres zu legen und folglich der Gebietskörperschaft vorzuschreiben. Die sich aus den Betriebs- und Heizkostenabrechnungen ergebenden Guthaben oder Nachzahlungen wurden von der IIG KG am Ende eines jeden Wirtschaftsjahres auf das eigens hierfür von der Gesellschaft eingerichtete „Verrechnungskonto“ verbucht, und der Saldo der Stadt Innsbruck einmal im Jahr bekannt gegeben.

Verrechnungskonto – Empfehlungen

Das soeben angesprochene Verrechnungskonto diente allerdings nicht nur zur Erfassung sämtlicher aus den Betriebs- und Heizkostenabrechnungen resultierenden Salden, sondern sind auf diesem Konto auch alle Gut- und Lastschriften aufgenommen worden, die sich aus der Gegenüberstellung der Mieterträge und den zugehörigen Mietzinsvorschreibungen der einzelnen Bestandskonten ergeben haben.

Am 26.05.2015 wurde zwischen der Stadt Innsbruck und der IIG KG die Höhe der sich aus dem Verrechnungskonto 2013 ergebenden Forderung von insgesamt € 847.114,57 abgeklärt. Gemäß den seinerzeitigen Ausführungen der Gesellschaft war es in den Vorjahren zu ähnlich hohen Nachzahlungen gekommen und wurde dieser Sachverhalt infolge der mit der Stadt Innsbruck vereinbarten, jeweils zum Jahresende stattgefundenen Saldierung verantwortet. Die Forderung betreffend die Jahre 2013 und 2014 in Höhe von gesamt € 1.486.244,04 wurde schließlich am 21.12.2015 an die IIG KG überwiesen.

Das Verrechnungskonto 2016 ist von der IIG KG zum 23.08.2016 erstellt und am darauffolgenden Tag der Stadt Innsbruck übermittelt worden. Der zu diesem Stichtag ausgewiesene Rückstand von brutto € 787.626,07 setzte sich zum einen aus den Salden der Betriebs- und Heizkostenabrechnungen 2015 und zum anderen aus der Differenz betreffend die Vorschreibung und Vereinnahmung von AfA-Mietzinsen für den Zeitraum von 20.10.2015 bis 23.08.2016 zusammen.

Im Hinblick auf das Verrechnungskonto 2017 wurde der Kontrollabteilung anfänglich ein Kontoauszug ausgehändigt, auf welchem sämtliche Rückerstattungen und Ansprüche der IIG KG zum 21.11.2017 verbucht worden sind. Die darin ausgewiesene Summe hat brutto € 645.564,03 betragen. Ob ihrer Prüfungshandlungen ist der Kontrollabteilung ein aktualisierter Kontoauszug überlassen worden. Die ursprüngliche Forderung gegenüber der Stadt Innsbruck hat sich um brutto € 24.759,25 auf brutto € 670.323,28 erhöht. Nachdem die Kontrollabteilung für ihre Prüfung gezielt Betriebs- und Heizkostenabrechnungen 2016 angefordert hat, ist das Verrechnungskonto (wiederum) ergänzt und der Kontrollabteilung übermittelt worden. Die Höhe des aushaftenden Betrages belief sich zum Stichtag 11.12.2017 auf brutto € 856.633,38 und hat dieser somit einen Zuwachs von insgesamt brutto € 186.310,10 erfahren.

Die Erhöhung war im Wesentlichen auf die verspätete Betriebs- und Heizkostenabrechnungen aller auf dem Betriebsgelände der IIG KG angesiedelten Objekte zurückzuführen. Folglich wurde auf die gesetzlichen Vorgaben verwiesen und die Empfehlung ausgesprochen, künftig um eine ordnungs- bzw. fristgemäße Abrechnung von Betriebs- und Heizkosten sämtlicher Bestandobjekte bemüht zu sein.

Außerdem wurde die hierfür zuständige Mitarbeiterin der Stadt Innsbruck angehalten, wenn keine Betriebs- und Heizkostenabrechnung vorliegt, die Legung der Abrechnung zu beantragen.

Darüber hinaus hat die Kontrollabteilung angeregt, bei unverhältnismäßig hohen Steigerungen stichprobenartig Betriebs- und Heizkostenabrechnungen mit jenen des Vorjahres zu vergleichen bzw. abzustimmen. Einzelne Positionen sind zu überprüfen und im Bedarfsfall ist die Möglichkeit der Einsichtnahme in die Belege wahrzunehmen.

Ergeben sich im Zuge der Nebenkostenabrechnungen durch die IIG KG über einen längeren Zeitraum hohe Rückerstattungsbeträge für die Stadt Innsbruck, so wurde dem Referat Budgetabwicklung und Finanzcontrolling empfohlen, sich um eine Reduzierung der unterjährig zu leistenden Akontozahlungen zu bemühen.

Option zur
Steuerbefreiung –
Empfehlungen

Bereits im Jahr 2014 und 2015 sind Überlegungen dahingehend angestellt worden, ob bei der Vermietung und Verpachtung von Gebäuden des öffentlichen Bereiches eine „Rückoption“ bzw. ein Wechsel von der Steuerpflicht zur Steuerbefreiung angebracht wäre.

Ende des Jahres 2015 wurden die entsprechenden Vorsteuerbeträge der letzten 10 Jahre einer Auswertung unterzogen. In Abstimmung mit einer Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft wurde sodann festgestellt, dass „im öffentlichen Bereich und den sonstigen Gebäuden kein Objekt besteht, bei dem ein Wechsel auf die steuerfreie Vermietung sinnvoll ist“.

Den im Jahr 2018 vorliegenden Schriftstücken war zu entnehmen, dass unter Berücksichtigung umsatzsteuerrechtlicher Vorgaben der Vorsteuerüberhang über einen Zeitraum von sechs Jahren betrachtet (2012 bis 2017) durchschnittlich € 1,8 Tsd. pro Jahr betragen hat. Einerseits belief sich der infolge der steuerpflichtigen Vermietung geltend gemachte Vorsteuerbetrag auf durchschnittlich € 18,5 Tsd. pro Jahr und andererseits wurden der Stadt Innsbruck im Durchschnitt rd. € 20,3 Tsd. pro Jahr an nicht abzugsfähiger Umsatzsteuer in Rechnung gestellt. Auf Basis ihrer Auswertung resümierte die IIG KG, dass vereinzelt ein Wechsel zur steuerfreien Vermietung und Verpachtung vielleicht kurz- bis mittelfristig „isoliert betrachtet umsatzsteuerlich positiv wäre, jedoch die Aufwendungen für die laufende Instandhaltung nicht absehbar und auch dieser isoliert betrachtete Vorteil gegenüber dem erhöhten Verwaltungsaufwand aus der umsatzsteuerlich vermischten Vermietung – insbesondere bei steuerfreier und steuerpflichtiger Vermietung in einem Objekt – nicht überwiegend“ sind.

Stichproben der Kontrollabteilung in dieser Sache haben ergeben, dass mehrere Gebäude des öffentlichen Bereiches, deren Nutzung über den Vorsteuerberichtigungszeitraum von 10 Jahren der Vermietung und Verpachtung entsprochen hat bzw. kein Ausgleich durch eine Berichter-

gung des Vorsteuerabzuges durchzuführen ist, nicht in den der Stadt Innsbruck bereitgestellten Unterlagen berücksichtigt worden sind.

Zudem stellte die Kontrollabteilung fest, dass vereinzelt Objekte in der betreffenden Auswertung enthalten sind, welche jedoch (erst) im Jahr 2017 saniert worden sind. Bei künftiger steuerfreier Vermietung wäre in diesen Fällen eine Berichtigung des Vorsteuerabzuges für den Veranlagungszeitraum vorzunehmen und in die Berechnung der IIG KG einzubeziehen gewesen.

Auch wenn die Berücksichtigung der eben angeführten Beanstandungen das Ergebnis hinsichtlich der Ermittlung des Vorsteuerüberhanges nicht wesentlich beeinflusst, hat die Kontrollabteilung empfohlen, die Berechnungsgrundlage einer Bereinigung zuzuführen und sämtliche hierfür maßgebende Tatbestände bzw. Objekte miteinzubeziehen. Im Rahmen des Anhörungsverfahrens legte die IIG KG dar, dass es für sich angebracht war, verschiedene Kausalitäten einzelner Objekte im Zuge der Auswertung für das Jahr 2017 nicht zu berücksichtigen.

Im Hinblick auf die Planung, Steuerung und Kontrolle regte die Kontrollabteilung an, weiterhin auf die umsatzsteuerrechtliche Möglichkeit im Zusammenhang mit der Vermietung und Verpachtung von „AfA-Mietobjekten“ an die Stadt Innsbruck, von der Steuerpflicht zur Steuerbefreiung zu optieren Gebrauch zu machen, besonderes Augenmerk zu legen. In diesem Zusammenhang versicherte die IIG KG in ihrer Stellungnahme, künftig die Überprüfung „zu einem allfälligen Verzicht auf die Option zur Steuerpflicht einmal jährlich vorzunehmen“.

Resümee AfA-Mietobjekte – Empfehlungen

Zusammenfassend handelte die Kontrollabteilung die im Rahmen ihrer Prüfung bereits getroffenen objektbezogenen Feststellungen (erneut) ab und wurden weitere Anmerkungen zu den der Stadt Innsbruck verrechneten Betriebs- und Heizkosten sowie Mietzinsrückständen und -guthaben wiedergegeben:

- In Einzelfällen sind Betriebs- und Heizkosten entgegen den gesetzlichen Bestimmungen verspätet abgerechnet worden.
- In verschiedenen Fällen sind Guthaben oder Nachzahlungsverpflichtungen aus Betriebs- und Heizkostenabrechnungen erst im Folgejahr oder (noch) gar nicht zur Abrechnung gelangt.
- Vereinzelt sind Betriebs- und Heizkosten das Jahr 2016 betreffend fristgemäß abgerechnet und der Stadt Innsbruck in Papierform übermittelt, die daraus resultierenden Nachzahlungsverpflichtungen oder Guthaben für die Stadt Innsbruck auf dem Verrechnungskonto 2017 jedoch nicht erfasst worden.
- Auf dem Verrechnungskonto 2017 schienen Betriebs- und Heizkosten auf, wobei der Stadt Innsbruck jedoch keine diesbezüglichen Jahresabrechnungen vorliegen.
- Aufgrund fehlender Information betreffend die Anpassung von AfA-Mietzinsen infolge aktivierungspflichtiger Aufwendungen bestanden weitere, bis zum Prüfungszeitpunkt März 2018 noch nicht abgerechnete, beachtliche Forderungen gegenüber der Stadt.

- Auf dem Verrechnungskonto 2017 sind nicht alle zum 11.12. abgerechneten Betriebs- und Heizkosten erfasst und diese auch nicht der Stadt Innsbruck übermittelt worden.
- Durch über Jahre unverändert gebliebene Akontozahlungen der Stadt Innsbruck, v.a. im Zusammenhang mit den Betriebskosten, werden in den Nebenkostenabrechnungen 2016 und 2017 der IIG KG nicht unbeträchtliche Guthaben zu Gunsten des Mieters ausgewiesen.
- Das der Stadt Innsbruck jährlich übermittelte Verrechnungskonto stellte keine den umsatzsteuerrechtlichen Bedingungen entsprechende Rechnung dar.
- Verschiedene Bestandnehmerkonten der IIG KG wiesen Mietzinsvorschreibungen an die Stadt Innsbruck auf, denen entweder keine oder (nur) gelegentliche Zahlungseingänge der Gebietskörperschaft gegenüberstehen.
- In Einzelfällen sind Bestandnehmerkonten bei der IIG KG evident, auf welchen zwar keine Mietzinsvorschreibungen verbucht, allerdings Mietzinszahlungen der Stadt Innsbruck erfasst werden.
- Des Öfteren unterscheidet sich die Höhe des der Stadt Innsbruck vorgeschriebenen und von ihr bezahlten Mietzinsbetrages. Zum einen ist dies, wie bereits erwähnt, auf die bis zu zwei Jahre rückwirkende Anpassung der Mietzinshöhe (aktivierungspflichtige Aufwendungen) zurückzuführen. Zum anderen sind lt. Auskunft des Referates Budgetabwicklung und Finanzcontrolling immer wieder über längere Zeit Mitteilungen bezüglich Mietzinsänderungen an die städtische Dienststelle unterblieben.
- Vereinzelt sind bestehende Mietzinsforderungen erst in den Folgejahren mit der Stadt Innsbruck abgerechnet worden.
- In einem Fall resultierte ein auf dem Verrechnungskonto 2017 ausgewiesenes Mietzinsguthaben aus keinem Bestandverhältnis mit der Stadt Innsbruck, sondern handelte es sich hierbei um ein Mietverhältnis mit einer alpinen Rettungsorganisation.

Insofern hat die Kontrollabteilung empfohlen, die Betriebs- und Heizkostenabrechnungen in der Weise zu optimieren, als die den Vorschreibungen zugrundeliegenden Parameter evaluiert, auf ihre Aktualität hin überprüft, eventuell gebotene Korrekturen vorgenommen und der Stadt Innsbruck bekannt gegeben werden.

Angesichts der finanziellen Leistungsabwicklung der gegenseitig bestehenden Last- und Gutschriften regte die Kontrollabteilung an, diese künftig nicht mehr über das gegenständliche Verrechnungskonto der IIG KG durchzuführen. Die Verrechnung entsprechender Nachzahlungsverpflichtungen und Guthaben der Stadt Innsbruck wäre nach Meinung der Kontrolleinrichtung künftig je Liegenschaft bzw. Objekt durchzuführen und ist die Forderung oder Verbindlichkeit alsbald nach Rechnungslegung auszugleichen.

Überdies hielt die Kontrollabteilung fest, dass sie im Allgemeinen einer Saldierung von Außenständen mit Schulden unter Verwendung eines Verrechnungskontos kritisch gegenübersteht und wird dies zum einen

mit der sich daraus resultierenden unzulänglichen Transparenz begründet. Zum anderen wird dadurch die Verifizierung bzw. der inhaltliche und rechnerische Nachvollzug der Einzelbeträge entscheidend erschwert.

Auch hinsichtlich der auf den geprüften Verrechnungskonten ausgewiesenen Mietzinsrückstände und -guthaben hat die Kontrollabteilung empfohlen, die Höhe der AfA-Mietzinse auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen, eventuelle Abweichungen abzuklären bzw. zu korrigieren und der Stadt Innsbruck bekannt zu geben.

Zur Vermeidung hoher monetärer Außenstände und Guthaben hat die Kontrollabteilung vorgeschlagen, jede unterjährige Mietzinsänderung infolge aktivierungspflichtiger Aufwendungen, endabgerechneter Bauvorhaben etc. der Stadt Innsbruck künftig zeitnah mitzuteilen und den berechtigten Mietzins unverzüglich zu verrechnen. Die umgehende Bezahlung ausstehender Mietzinsforderungen ermöglicht der Stadt Innsbruck außerdem einen periodenreinen Ausweis ihrer Zahlungsströme.

Ferner wurde der IIG KG zur Erweiterung der Liquiditätslage nahegelegt, erhöhtes Augenmerk auf ordnungsgemäße Zahlungseingänge zu legen und eine regelmäßige Abstimmung der finanziellen Transaktionen mit dem städtischen Referat Budgetabwicklung und Finanzcontrolling durchzuführen.

Aufgrund der in diesem Bericht dargelegten Ausführungen regte die Kontrollabteilung jedenfalls an, den Informationsaustausch zwischen der IIG KG und der Stadt Innsbruck zu intensivieren und die gegenwärtige finanzielle Schnittstelle zur Gebietskörperschaft zu konsolidieren.

Zu den im Resümee ausgesprochenen Empfehlungen und Anregungen führte die IIG KG im Rahmen ihrer Stellungnahme aus, dass am 28.02.2018 (somit noch während der Prüfung) ein gemeinsamer Termin mit der MA IV – Finanz-, Wirtschafts- und Beteiligungsverwaltung zur Information und Abklärung einzelner finanzieller Schnittstellen stattgefunden hat und aus Sicht der Gesellschaft die Abläufe definiert und dokumentiert worden wären.

6 Immobilienvermögen IIG KG / IISG

Immobilienportfolio Objektmanagement

Die IIG KG zeichnet laut eigenen Angaben für die Planung, den Bau und das Objektmanagement von rd. 6.000 Wohnungen, 400 Vereins- und Geschäftslokalen, 360 Schrebergärten, 28 Kindergärten, 21 Volksschulen, 10 Horten, 9 Neuen Mittelschulen, 2 Sonderschulen, einem Polytechnikum, einer Kinderkrippe, 10 Seniorenheimen, 2 Bauhöfen, 12 Veranstaltungszentren, 15 Sportstätten, 11 Feuerwehrgebäuden, 29 öffentlichen Brunnen, 10 öffentlichen WC-Anlagen und 9 Friedhöfen verantwortlich, die sich in ihrem Eigentum bzw. im Eigentum der Stadt Innsbruck befinden.

Im Zuge der Auslagerung von Aufgaben der Stadt Innsbruck im Bereich des Immobilienmanagements und städtischer Immobilie wurde ein großer Anteil von Liegenschaften in das Eigentum der IIG KG eingebracht. Für jene Gebäude, welche im Eigentum der Stadt Innsbruck verblieben, wurden der IISG Aufgaben der Immobilienbetreuung und -verwaltung übertragen.

Die nachfolgenden Ausführungen behandeln Themenbereiche baulicher Maßnahmen, die durch die IIG KG bzw. IISG auf Kosten und zum Teil im Auftrag der Stadt Innsbruck erbracht wurden bzw. werden. Maßgeblicher Betrachtungszeitraum sind die Jahre 2014 bis 2016, in Ausnahmefällen 2017.

6.1 Anlagevermögen IIG KG

Anlagevermögen,
Sachanlagevermögen,
grundstücksgleiche
Rechte und Bauten

Die IIG KG verfügte zum 31.12.2016 über ein Anlagevermögen von € 887.368.659,01, hiervon über ein Sachanlagevermögen von € 885.396.064,61. Der Anteil an Grundstücken, grundstücksgleichen Rechten und Bauten, einschließlich Bauten auf fremden Grund betrug € 826.895.734,94 und setzte sich aus den Positionen Grundanteil Wohn- und Geschäftsgebäude (€ 353.997.996,29) sowie Wohn- und Geschäftsgebäude (€ 472.875.385,55) zusammen.

Anlagen in Bau

Das Sachanlagevermögen der IIG KG umfasste per 31.12.2016 insgesamt 39 Anlagen in Bau mit einem Gesamtvolumen von € 58.212.191,15. In den Vergleichsjahren 2015 und 2014 betrug das Sachanlagevermögen 40 Anlagen mit einem Gesamtvolumen von € 19.504.962,41 bzw. 33 Anlagen zu € 10.253.697,49.

Die fünf finanziell größten laufenden Bauvorhaben zum 31.12.2016 waren die Objekte

- Haus der Musik - Neubau mit € 19.602.039,51,
- Neubau Wohnheim Pradl mit € 10.055.205,12,
- WUB-Kletterhalle mit € 6.468.372,99,
- Ankauf Flächen Stadtbibliothek mit € 3.441.755,70 und
- VS Angergasse – thermische Sanierung mit € 3.118.174,40.

Im Jahr 2016 wurden Zugänge im Umfang von € 48.244.807,83 und Abgänge im Ausmaß von € 1.010.200,22 verzeichnet. Die Zugänge zu „Anlagen in Bau“ ergaben sich aus dem Baufortschritt, während sich die Abgänge aus diversen Absiedelungs- und Abbruchkosten sowie Gewährleistungsabwicklungen zusammensetzten. Durch die Aktivierung von Bauleistungskosten reduzierte sich zum 31.12.2016 das Volumen der Anlagen in Bau um weitere € 8.527.378,87 auf schließlich € 58.212.191,15.

Die im Jahr 2016 größten verzeichneten Zugänge waren u.a. den Projekten Haus der Musik - Neubau mit € 11.113.996,75, Neubau WH Pradl mit € 7.725.479,19 und WUB – Kletterhalle mit € 5.211.291,59 zuzuordnen.

Aktivierete Bauleistungen

Die IIG KG hat in den Jahren 2014 bis 2016 Bauvorhaben aus Anlagen in Bau mit Herstellungskosten von insgesamt € 88.182.342,94 fertiggestellt und an ihre Nutzer übergeben (Zeitpunkt der Aktivierung). Dies entspricht einem jährlichen Schnitt an vollendeten Neu-, Um- und Zubauten sowie Großinstandsetzungen von rd. € 29,4 Mio. im Betrachtungszeitraum 2014 bis 2016.

Nicht umfasst waren diverse Erhaltungs- und Instandhaltungsaufwendungen wie bspw. Sanierungen von Fassaden oder technischen Anlagen, welche nicht aktivierbare Aufwendungen darstellen.

Ebenfalls nicht von den Aktivierungen umfasst waren sämtliche Bauvorhaben und Erhaltungsmaßnahmen, die von der IISG im Auftrag der Stadt Innsbruck durchgeführt wurden, wie bspw. der Neubau der Umbrüggler Alm oder Maßnahmen für diverse Amtsgebäude und Vereinsheime im Eigentum der Stadt.

6.2 Bautätigkeit IIG KG / IISG für die Stadt Innsbruck

Abgestimmter Investitionsplan

In Abstimmung mit der Stadt Innsbruck sowie in Abhängigkeit zu den budgetär verfügbaren Mitteln der Stadtgemeinde werden von der IIG KG und der IISG Bauvorhaben zur Schaffung oder Sanierung von „AfA-Mietobjekten“ bzw. Geschäftsbesorgungsobjekten abgewickelt. Der Geschäftsbereich Technik der IIG KG erstellt hierfür jährlich eine Gesamtlistung aller laufenden und für das folgende Jahr vorgesehenen neuen Projekte in Form eines Investitionsplanes, welcher mit der Verwaltung der Stadt Innsbruck abgestimmt wird.

Budgetierung und Finanzierung von „AfA-Mietobjekten“ und Geschäftsbesorgungsobjekten

Die Budgetierung und Finanzierung von Bauprojekten (Großinstandsetzungen, Neu-, Zu- und Umbau) und Instandhaltungsarbeiten für „AfA-Mietobjekte“ und Geschäftsbesorgungsobjekte wird innerhalb der Stadt Innsbruck über den Außerordentlichen Haushalt abgewickelt.

Die Finanzierung von Leistungen an Geschäftsbesorgungsobjekten erfolgt ausschließlich durch Transferzahlungen der Stadt Innsbruck.

Für „AfA-Mietobjekte“ nimmt die IIG KG in Abhängigkeit von den Rahmenbedingungen eine individuell gestaltete Finanzierung u.a. in Form von Zuschüssen, Darlehen und Transferzahlungen vor.

Kapitaltransferzahlungen

Sämtliche Transferzahlungen der Stadt Innsbruck für Bauvorhaben des AOH an die IIG KG und IISG werden buchhalterisch über das Sachkonto 775 Kapitaltransferzahlungen an Unternehmungen (ohne Kreditinstitute) abgewickelt. In Abhängigkeit zum Ausgabenstand (Haben/Soll) und den im Budgetansatz vorhandenen Mitteln werden entsprechende Zahlungen von der IIG KG bei der MA IV angefordert. Das IKS der IIG KG sieht hierbei vor, mit Beginn der Bauarbeiten eine Mittelanforderung in Höhe von 30 % der vorgesehenen Gesamtbaukosten bzw. abhängig von den veranschlagten Mitteln eines entsprechend niedrigeren Betrages vorzunehmen. Nach Fertigstellung und Erstellung der Endabrechnung werden die abgerufenen Transferzahlungen und die tatsächlichen Kosten gegenübergestellt und eine allenfalls vorhandene Unter- bzw. Überfinanzierung ausgeglichen.

Für Bauvorhaben, die über den Jahreswechsel geführt werden und für welche im alten Rechnungsjahr noch Finanzmittel in den entsprechenden Fonds und Sachkonten verfügbar sind, wird in Abstimmung zwischen der MA IV und IIG KG festgelegt, ob eine Übertragung in das neue Rechnungsjahr vorgenommen wird oder die Mittel auf Abruf bereitgestellt bzw. nicht mehr benötigt werden.

Eigenleistungs-
verrechnung
IIG KG bzw. IISG

Die IIG KG verrechnet für die im Rahmen von „AfA-Mietobjekten“ erbrachten Eigenleistungen Honorare auf Basis der Honorarordnung für Architekten (HOA) zzgl. eines vereinbarten Nachlasses. Die Verrechnung der Honorarnoten erfolgt innerhalb der Projektkosten.

Die Abgeltung von Eigenleistungen der IISG für Objekte im Eigentum der Stadt Innsbruck erfolgt im Rahmen der Geschäftsbesorgung.

6.3 Endabgerechnete Bauvorhaben 2014 - 2016

Bauvorhaben
der IIG KG –
Endabrechnung

Die internen Richtlinien der IIG KG geben vor, dass für Bauvorhaben spätestens vier Monate nach Gesamtfertigstellung, d.h. Übergabe an den Nutzer, die Endabrechnung abzuschließen ist. Diesen Vorgaben wurde aus Sicht der Kontrollabteilung überwiegend entsprochen. Längere Zeiträume zwischen der Übergabe an den Nutzer und der Legung der Endabrechnung wurden im Rahmen der stichprobenmäßig geführten Einschau lediglich für baulich und finanziell umfangreiche Projekte festgestellt. In Hinsicht auf die nachfolgenden Ausführungen weist die Kontrollabteilung darauf hin, dass das Jahr der Fertigstellung und der buchhalterischen Aktivierung von Anlagen nicht zwingend mit dem Jahr der Endabrechnung übereinstimmt.

Endabgerechnete
Bauvorhaben 2014

Im Jahr 2014 hatte die IIG KG 32 Projekte mit Gesamtkosten von € 34.927.519,70 endabgerechnet. Der Finanzierungsanteil der Stadt Innsbruck an 13 dieser Bauvorhaben betrug € 6.514.632,69 (18,65 %). Weitere € 19.827.249,35 stammten aus Förderungen Dritter (bspw. Land Tirol, Bund) sowie Eigenmitteln der IIG KG (Erlöse aus AfA-Mieten) in Höhe von € 1.207.195,80. Über Bankdarlehen erfolgte die Finanzierung von € 3.916.784,48. Der Anteil der Wohnbaufördermittel betrug € 3.461.657,38.

Die größten endabgerechneten Bauvorhaben waren der Neubau des 5. Gymnasiums mit einer Bausumme von € 19.724.509,47, der Neubau der Wohnanlage Premblock, 2. Bauabschnitt mit € 5.548.006,54 und der Neubau des Zentralbauhofs, 1. Bauabschnitt mit Garagen und Lagerflächen mit € 2.100.792,95.

Für 27 fertiggestellte Bauvorhaben mit einer veranschlagten Gesamt-abrechnungssumme in Höhe von € 57.614.653,33 und einem Finanzierungsanteil der Stadt Innsbruck in Höhe von € 20.897.000,00 war die Endabrechnung zum Erfassungszeitpunkt ausstehend.

Endabgerechnete
Bauvorhaben 2015

Im Jahr 2015 konnte die IIG KG 42 Projekte mit Gesamtkosten von € 60.027.776,68 endabrechnen bzw. für den Fall des Sonderpädagogischen Zentrums „Schule am Inn“ aufgrund noch ausstehender Maßnahmen begrenzten Umfangs vorläufig endabrechnen. Der Finanzierungsanteil der Stadtgemeinde Innsbruck an 18 Bauvorhaben betrug € 22.629.101,92 (37,70 %). Weitere € 3.376.344,82 stammten aus Förderungen Dritter (Land Tirol, Bund), Mitteln der Wohnbauförderung in Höhe von € 12.804.360,00 sowie aus Eigenmitteln der IIG KG (Erlöse aus AfA-Mieten) in Höhe von € 3.646.265,42. Über Bankdarlehen erfolgte die Finanzierung von € 17.571.704,52.

Die größten endabgerechneten Bauvorhaben waren der Neubau der Wohnanlage Sillblock mit € 17.750.500,86, der Neubau des Sonderpädagogischen Zentrums – Schule am Inn mit € 12.353.619,02 sowie der Neubau der Wohnanlage Premblock, 2. Bauabschnitt mit € 9.239.634,17.

Für weitere 17 fertiggestellte Bauvorhaben mit einer Gesamtabrechnungssumme in Höhe von € 24.264.604,86 und einem Finanzierungsanteil der Stadt Innsbruck in Höhe von € 15.422.965,83 an sieben Objekten war die Endabrechnung zum Erfassungszeitpunkt ausstehend.

Endabgerechnete Bauvorhaben 2016

Im Jahr 2016 wurden durch die IIG KG 45 Projekte mit Gesamtkosten von € 20.310.162,81 endabgerechnet. Der Finanzierungsanteil der Stadt Innsbruck für 12 Bauvorhaben betrug € 8.734.496,77 (43,01 %). Weitere € 9.271.759,58 stammten aus Förderungen Dritter (Land Tirol, Bund) sowie Eigenmitteln der IIG KG (Erlöse aus AfA-Mieten) in Höhe von € 3.096.755,49. Über Bankdarlehen erfolgte die Finanzierung von € 480.000,00. Keines der 2016 endabgerechneten Bauvorhaben wurde aus Wohnbaufördermitteln (teil)finanziert.

Die größten endabgerechneten Bauvorhaben waren die Erweiterung des Gymnasiums Adolf-Pichler-Platz mit € 6.899.830,17, die Großinstandsetzung des Kindergartens und der Volksschule Siegmairstraße mit € 3.250.315,35 sowie der Neubau des Kindergartens Kranebitten mit € 1.988.769,19.

Keine Endabrechnung zum Ende des Jahres 2016 gab es für 14 weitere fertiggestellte Bauvorhaben mit einer veranschlagten Gesamtabrechnungssumme in Höhe von € 15.766.777,00 und einem Finanzierungsanteil der Stadt Innsbruck in Höhe von € 8.995.386,77.

Bauvorhaben der IISG – Endabgerechnete Bauvorhaben 2014

Die IISG stellte im Jahr 2014 drei Bauvorhaben des Mandanten Stadt Innsbruck fertig und konnte diese zu Kosten von insgesamt € 195.751,78 endabrechnen. Hierbei handelte es sich um Maßnahmen an den Objekten Rathaus Maria-Theresien-Straße, Westfriedhof sowie Volkshaus Reichenau. Die Bedeckung erfolgte zur Gänze durch Mittel des Außerordentlichen Haushalts der Stadt Innsbruck. Für sechs weitere, fertiggestellte Projekte mit geschätzten Kosten von € 1.985.639,50 lag zum Jahresende keine Endabrechnung vor.

Endabgerechnete Bauvorhaben 2015

Im Jahr 2015 wurden zehn Projekte mit Gesamtkosten in Höhe von € 3.108.707,13 endabgerechnet. Die größten Bauvorhaben betrafen Funktionsverbesserungen am Objekt Haspingerstraße 5 mit € 1.473.542,00, Maßnahmen am Friedhof Hötting mit € 782.396,72 sowie Ausbauarbeiten im Dachgeschoß des Rathauses Maria-Theresien-Straße im Umfang von € 254.665,92. Die Bedeckung der Aufwendungen erfolgte über den Ordentlichen Haushalt der Stadt Innsbruck mit € 118.195,94 und dem Außerordentlichen Haushalt (Investitionshaushalt) mit € 1.864.921,19. Kosten im Umfang von € 1.125.590,09 wurden durch Drittmittel finanziert.

Fertiggestellt, jedoch nicht im Jahr 2015 abgerechnet wurden zwei Objekte mit geschätzten Gesamtkosten von € 2.070.439,00.

Endabgerechnete Bauvorhaben 2016

Für das Jahr 2016 wies die Projektliste der IISG die baulichen Maßnahmen Anichstraße 5, Raumadaptierungen (€ 70.147,15) und Friedhof West, Barrierefreie Adaptierungen (€ 16.962,02) aus. Die Bedeckung erfolgte zu € 28.913,09 aus dem Ordentlichen Haushalt der Stadt Innsbruck und zu € 58.196,08 aus dem Außerordentlichen Haushalt. Fertiggestellt, aber bis Jahresende noch ohne Endabrechnung waren Baumaßnahmen an sechs weiteren Projekten im Gesamtumfang von € 3.677.788,95.

6.4 Baukostenbeiträge und Investitionszuschüsse der Stadt Innsbruck

Transferzahlungen – Baukostenbeiträge und Investitionszuschüsse

Die IIG KG unterscheidet bei Transferzahlungen für Bauprojekte der Stadt Innsbruck zwischen Baukostenbeiträgen und Investitionszuschüssen.

Bei Baukostenbeiträgen handelt es sich um Zahlungen für Bauvorhaben, welche in weiterer Folge durch die Stadt als Mieter direkt oder durch Dritte in Bestand genommen werden (unechte Zuschüsse).

Investitionszuschüsse sind wiederum Zahlungen der Stadt Innsbruck, die nicht im Zusammenhang mit einem unmittelbaren Bestandverhältnis der Stadt Innsbruck stehen. Es liegt insofern kein unmittelbarer wirtschaftlicher Zusammenhang einer Zuschussleistung mit einer Gegenleistung vor (echter Zuschuss).

Baukostenzuschüsse 2014 – 2016

In den Jahren 2014 bis 2016 verzeichnete die IIG KG Transferleistungen der Stadt Innsbruck in Form von Baukostenbeiträgen in Höhe von € 52.990.037,81. Im selben Zeitraum wurden Abgänge in Höhe von € 893.471,80 verzeichnet. Hierbei handelte es sich um teilweise Rückzahlungen von Baukostenbeitragszahlungen und Umbuchungen von Baukostenzuschüssen auf Instandhaltungsbeiträge.

Nach Abschluss eines Bauvorhabens erfolgt buchhalterisch die ertragswirksame Auflösung der entsprechenden Baukostenbeiträge über die Nutzungsdauer mit jährlich 1,5 %.

Investitionszuschüsse

Die Investitionszuschüsse der Stadt Innsbruck im Zeitraum 2014 bis 2016 betragen insgesamt € 9.442.541,71. Diese entfielen im Wesentlichen auf die Bauvorhaben Städtische Herberge, WUB Kletterhalle, Wohnheim Pradl und ILL/Hunoldstraße. Zum 31.12.2016 betrug der Buchwert sämtlicher Investitionszuschüsse € 39.982.275,14. Hiervon waren € 13.651.945,99 Zuschussleistungen für das „Haus der Musik“.

6.5 Investitionshaushalt der Stadt Innsbruck

Buchhalterische Erfassung von Transferleistungen

In Hinsicht auf Transferzahlungen der Stadt Innsbruck für Bautätigkeiten an „AfA-Mietobjekten“ und Geschäftsbesorgungsobjekten – ausschließlich Instandhaltungsmaßnahmen – führte die Kontrollabteilung eine Prüfung der buchhalterischen Erfassung durch.

Die Basis bildeten Aufstellungen zu Transferzahlungen, Kontojournalen und Endabrechnungen abgeschlossener Bauvorhaben der IIG KG sowie Unterlagen der MA IV des Stadtmagistrats Innsbruck. Betrachtungszeitraum waren die Jahre 2014 bis 2016. Aufgrund softwareseitiger und personeller Umstrukturierungen im Bereich der Stadt Innsbruck

musste sich die Prüfung für die Jahre 2014 und 2015 auf die Aufzeichnungen des Buchungsarchivs Doculink der Stadt Innsbruck beschränken.

Baukostenbeiträge

Im AOH der Stadt Innsbruck wurden in den Jahren 2014 bis 2016 Transferzahlungen in Höhe von insgesamt € 92.101.808,34 verzeichnet. Hierbei handelte es sich um Baukostenbeiträge, Investitionszuschüsse und Transferzahlungen für Objekte im Eigentum der Stadt Innsbruck (IISG).

Verfügung über offene Budgetmittel zum Ende des laufenden Haushaltsjahres

Zum Ende eines jeden Haushaltsjahres erfolgen zwischen IIG KG und der MA IV Abklärungsgespräche, wie mit noch verfügbaren, nicht abgerufenen Budgetmitteln des städtischen AO-Haushaltes verfahren wird, bevor diese mit Jahresauslauf verfallen würden. Bis einschließlich dem Jahr 2015 erfolgte in Abhängigkeit zum Projektstand eine Übertragung der Mittel ins nächste Jahr oder ggf. eine buchhalterische Sollstellung im laufenden Haushaltsjahr und ein späterer Abruf durch die IIG KG.

In den Haushaltsjahren 2016 und 2017 war man hiervon abgegangen, indem die IIG KG die noch verfügbaren Budgetmittel für laufende Bauvorhaben mit offenem Finanzierungsbedarf vor Ablauf des Haushaltsjahres abrief. In Folge hatten die MA IV in den Auslaufmonaten Jänner 2017 und 2018 freie Finanzmittel der AOH-Budgets 2016 und 2017 in Höhe von € 20.495.980,00 (zzgl. € 100.000,00 für Wohn- und Geschäftsgebäude aus Mitteln des Ordentlichen Haushaltes) und € 19.304.418,00 an die IIG KG überwiesen.

Für das Haushaltsjahr 2016 ließ sich die Umstellung auf das „Abrufen offener Budgets“ auf eine Softwareumstellung im städtischen Rechnungswesen zurückführen. In diesem Zusammenhang wurde der IIG KG die Möglichkeit eingeräumt, Akontozahlungen auf voraussichtlich anfallende und im Budget 2016 vorgesehene Ausgaben für Bauvorhaben anzufordern. Die Erbringung des üblichen Leistungsnachweises in Form von Auszügen des Baukontos oder einer Bauabstimmungsliste konnte mit Zustimmung der MA IV und des damaligen Finanzdirektors im Nachhinein erfolgen. Mit Ende des Haushaltsjahr 2017 wurde dieselbe Vorgehensweise erneut gewählt und angewandt.

Die Kontrollabteilung kam zur Ansicht, dass der Abruf von Finanzmitteln ohne zugrundeliegendem Leistungsnachweis einen Systembruch hinsichtlich des sonst gepflegten Ablaufes einer Zahlungsanforderung auf Basis erbrachter Leistungen darstellt und empfahl der MA IV und der IIG KG zu prüfen, inwiefern vorzeitige städtische Transferzahlungen in mehrfacher Millionenhöhe zur Vorfinanzierung von diversen Bauleistungen den Grundsätzen der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit, insbesondere hinsichtlich des Schulden- und Liquiditätsmanagements der Stadt Innsbruck, entsprechen würden.

Im Anhörungsverfahren teilte die MA IV mit, dass sich die gewählte Vorgehensweise einer vorzeitigen Übertragung freier Budgets in Abstimmung mit dem Finanzdirektor als vorteilhaft und unkompliziert erwiesen hätte. Der Empfehlung der Kontrollabteilung werde in Zukunft jedoch entsprochen.

Resümee zu
Transferleistungen der
Stadt Innsbruck an die
IIG KG / IISG

Die IIG KG erklärte, dass oftmals Rechnungen vom 31.12. des Vorjahres erst im Laufe der zweiten Kalenderwoche des neuen Jahres eintreffen würden. Aufgrund einer Prüffrist von 30 Tagen bzw. 90 Tagen für Teil- und Schlussrechnungen könnten ohne dem vorzeitigen Abruf von Mitteln die Anforderungsfristen für Zahlungen aus dem alten Budget nicht eingehalten werden. Außerdem würden ausschließlich benötigte Finanzmittel angefordert.

Die Kontrollabteilung hatte in Bezug auf städtische Transferleistungen und die projektspezifische Anrechnung und Verbuchung auf Seiten der IIG KG bzw. IISG keine wesentlichen Beanstandungen zu treffen. Diverse, im Rahmen der Einsicht geprüfte Zahlungsströme zwischen der Stadt Innsbruck und der IIG KG bzw. IISG konnten nachvollzogen werden.

Zum Teil große Abweichungen innerhalb eines Kalenderjahres zwischen den auf Seiten der IIG KG vermerkten Baukostenbeiträgen und Investitionszuschüssen einerseits und den zugrunde liegenden Transferzahlungen der Stadt Innsbruck andererseits, ließen sich u.a. auf die im Bereich der Stadt vollzogenen Buchungen im Auslaufmonat Jänner zurückführen. So wurden Transferleistungen, welche im Jänner überwiesen, jedoch aus Mitteln des vergangenen Jahres stammten, im städtischen Rechnungswesen dem alten Haushaltsjahr zugeordnet. Die Anrechnung durch die IIG KG bzw. IISG erfolgte jedoch im Jahr des Zahlungseingangs, d.h. im neuen Jahr.

Die IIG KG bzw. die IISG teilen nach Bedarf größere Projekte in mehrere Teilprojekte auf. Die städtischen Transferzahlungen werden entsprechend zugeordnet, wobei es auch zur Aufteilung einer Transferleistung auf zwei oder mehrere Teilprojekte kommen kann. Im städtischen Haushalt jedoch scheinen diese Vorhaben meist als lediglich ein Projekt auf. Die IIG KG bzw. IISG bringt der Stadt Innsbruck auch in den überwiegenden Fällen die Endabrechnungen der einzelnen Teilprojekte zur Kenntnis.

Im Zuge einer stichprobenmäßig geführten Überprüfung der Bauabstimmungen mit den Aufzeichnungen der städtischen Buchhaltung konnten in mehreren Fällen Transferzahlungen der Stadt nicht oder nicht im entsprechenden Umfang identifiziert werden. In der weiteren Recherche zeigte sich jedoch durchgängig, dass diese Zahlungen weiteren Teilprojekten der IIG KG bzw. IISG zugebucht waren, für welche noch keine entsprechenden Endabrechnungen vorlagen. Die Kontrollabteilung hatte keine wesentlichen Beanstandungen zu treffen.

Beschluss des Kontrollausschusses vom 27.09.2018

Beiliegender Bericht des Kontrollausschusses zu o.a. Bericht der Kontrollabteilung wird dem Gemeinderat am 11.10.2018 zur Kenntnis gebracht.

Zl. KA-11699/2017

Betreff: Bericht über die stichprobenartige Einschau in
Teilbereiche der Gebarung und Jahresrechnung 2016
der Innsbrucker Immobilien GmbH & Co KG
Innsbrucker Immobilien GmbH
Innsbrucker Immobilien Service GmbH

Beschluss des Kontrollausschusses vom 27.09.2018

Beiliegender Bericht des Kontrollausschusses zu o.a. Bericht der Kontrollabteilung wird dem Gemeinderat am 11.10.2018 zur Kenntnis gebracht.