

BERICHT ÜBER DIE PRÜFUNG VON TEILBEREICHEN DER GEBARUNG UND JAHRESRECHNUNG 2014 SOWIE EINZELNER PROJEKTE DER NEUE HEIMAT TIROL GEMEINNÜTZIGE WOHNUNGSGMBH

Der gemeinderätliche Kontrollausschuss hat den ihm zugemittelten Bericht der Kontrollabteilung über die Prüfung von Teilbereichen der Gebarung und Jahresrechnung 2014 sowie einzelner Projekte der NEUE HEIMAT TIROL Gemeinnützige WohnungsGmbH eingehend behandelt und erstattet mit Datum vom 03.10.2016 dem Gemeinderat folgenden Bericht:

Der Bericht der Kontrollabteilung vom 15.09.2016, ZI. KA-02006/2016 ist allen Klubobleuten zugegangen; zusätzlich wird auf die Möglichkeit jedes Gemeinderates, den Bericht bei den Akten zum Gemeinderat oder in der Mag. Abteilung I, Kanzlei für Gemeinderat und Stadtsenat einzusehen, verwiesen.

1 Prüfauftrag/-umfang

Prüfkompetenz

Die Kontrollabteilung 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“.

Prüfungsgegenstand

In Wahrnehmung dieses gesetzlichen Auftrages hat die Kontrollabteilung eine stichprobenartige Einschau in Teilbereiche der Gebarung und Jahresrechnung 2014 sowie einzelner Projekte der NEUE HEIMAT TIROL Gemeinnützige WohnungsGmbH (im Folgenden auch kurz NHT genannt) durchgeführt. Die Prüfungsschwerpunkte wurden dabei auf

- die Darstellung von gesellschaftsrechtlichen Aspekten,
- die Erläuterung der Gewinnausschüttung der NHT und ergänzend die Wiedergabe von relevanten Daten aus dem Jahresabschluss der NHT,
- die Darstellung von steuerlichen Rahmenbedingungen, speziell im Hinblick auf die Körperschaftsteuer und die Umsatzsteuer,
- eine Einschau in Teilbereiche der Personalgestion,
- die Planung und bauliche Abwicklung der Wohnanlagen IN168 (Innsbruck – Vögelebichl 13a und 13b), ZA11 (Zams – Innstraße 24 und 28), WA09 (Wattens – Lange Gasse 10) und WA10E (Wattens – Lange Gasse 12),
- die damit im Zusammenhang stehende Grundstücksakquise für IN168 sowie WA09 und WA10E,
- die förderungstechnische Abwicklung der Bauvorhaben hinsichtlich der gesetzlichen Bestimmungen der Tiroler Wohnbauförderung,

- eine gegliederte Darstellung der jeweils endabgerechneten Gesamtbaukosten mit Erläuterungen zu einzelnen Kostensummen,
- die Verifizierung der bis zum Prüfungszeitpunkt von der NHT erstellten Mietzinskalkulationen betreffend die Wohnanlagen IN168 (Innsbruck – Vögelebichl 13a und 13b), ZA11 (Zams – Innstraße 24 und 28) sowie WA09 (Wattens – Lange Gasse 10),
- eine Einsichtnahme in die Gestaltung der abgeschlossenen Mietverträge betreffend diese drei Objekte,
- die Prüfung der Verkaufsabwicklung hinsichtlich der Eigentumswohnungen im Objekt WA10E (Wattens – Lange Gasse 12) sowie
- eine Einschau bezüglich der Wohnanlage AB11 (Absam – Villandererweg 31), bei welcher die den Mietern zugestandene Option zum Ankauf der (Miet-)Wohnung nach Ablauf von 10 Jahren gezogen und durch die NHT abgewickelt worden ist

gelegt.

Der zum Prüfungszeitpunkt aktuellste festgestellte Jahresabschluss war jener zum Stichtag 31.12.2014. Daher bezog sich die durchgeführte Prüfung der Kontrollabteilung grundsätzlich auf den Abschluss für das Wirtschaftsjahr 2014. Aus Gründen der Aktualität und Zeitnähe wurden jedoch fallweise auch die Wirtschaftsjahre 2015 und 2016 tangiert, wie auch teilweise Daten aus Vorjahren dargestellt worden sind.

Vollständigkeits-
erklärung

Die Kontrollabteilung hat – in Anlehnung an die Vorgangsweise im Rahmen einer Abschlussprüfung – eine von der Geschäftsführung der NHT unterfertigte Vollständigkeitserklärung 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
Geschäftsgeheimnis

Aus der Sicht der NHT berührte der Bericht der Kontrollabteilung keine Betriebs- oder Geschäftsgeheimnisse.

Gender-Hinweis

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

2 Gesellschaftsrechtliche Aspekte

2.1 Allgemeine Bemerkungen

Rechtsform

Die NHT wird in der Rechtsform einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung geführt und hat ihren Sitz in Innsbruck. Die im Firmenbuch eingetragene Gesellschaft hat dort die laufende Nummer FN 50504 x. Es handelt sich bei Heranziehung der entsprechenden Schwellenwerte (Bilanzsumme, Umsatzerlöse und Anzahl der Arbeitnehmer im Jahresdurchschnitt) um eine große Kapitalgesellschaft im Sinne des § 221 Abs. 3 Unternehmensgesetzbuch (UGB).

Gegenstand des Unternehmens

Der Gegenstand und Zweck der Gesellschaft ist im § 2 des Gesellschaftsvertrages wie folgt normiert:

- 1) Gegenstand und Zweck des Unternehmens ist die Errichtung und Verwaltung von Wohnungen im eigenen und fremden Namen sowie die Schaffung von Wohnungseigentum. Der örtliche Geschäftsbe-
reich ist das Land Tirol.
- 2) Das Unternehmen darf alle im § 7 Wohnungsgemeinnützigkeitsge-
setz (WGG – Bundesgesetz vom 8. März 1979 über die Gemein-
nützigkeit im Wohnungswesen, i.d.g.F.) bezeichneten Geschäfte
betreiben, darüber hinaus die verzinsliche Anlage von Kapitalver-
mögen und die entgeltliche Überlassung unbeweglichen Vermö-
gens gemäß § 5 Z 10 Körperschaftsteuergesetz (KStG) 1988.
- 3) Zur Erreichung des Gesellschaftszwecks kann die Gesellschaft
 - a) Tochtergesellschaften oder Zweigniederlassungen gründen;
 - b) sich personenbezogener Daten, welche automationsunterstützt
ermittelt oder verarbeitet werden, bedienen.

Tochtergesellschaft

Entsprechend dem Punkt (3) ihres Unternehmenszwecks gründete die NHT im Jahr 2004 gemeinsam mit der Stadt Innsbruck eine Gesell-
schaft. Diese Tochtergesellschaft firmiert unter Innsbrucker Stadtbau
GmbH mit der Firmenbuchnummer FN 244180 p. Das Stammkapital
dieser Gesellschaft beträgt laut Firmenbuch € 3.625.000,00. Die NHT
leistete eine Stammeinlage von € 1.825.000,00 (oder 50,3 %) und die
Stadt Innsbruck eine entsprechende Einlage von € 1.800.000,00 (oder
49,7 %). Die NHT und die Innsbrucker Stadtbau GmbH bilden einen
Konzern gemäß § 244 UGB.

2.2 Stammkapital und Stammeinlage

Höhe des Stamm- kapitales und aktuelle Aufteilung der Geschäftsanteile

Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt lt. § 3 des Gesellschaftsver-
trages € 2.000.000,00. Beide Gesellschafter (Stadt Innsbruck und Land
Tirol) haben auf die Stammeinlage laut Firmenbuch jeweils
€ 1.000.000,00 geleistet.

Bar einbezahltes Stammkapital

Im Jahresabschluss der NHT ist im Zusammenhang mit dem Stamm-
kapital darauf hingewiesen worden, dass € 1.453.456,68 bar eingezahlt
wurden. Der einbezahlte Betrag in Höhe von € 1.453.456,68 ist gemäß
Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) für die Ausschüttung des
Gewinnes relevant und wird mit dem zulässigen Zinssatz von (grund-
sätzlich maximal) 3,5 % (gem. WGG § 14 Abs. 1 Z 3) verzinst.

2.3 Organe der Gesellschaft

Organe

Die Organe der Gesellschaft bilden die Geschäftsführung, der Auf-
sichtsrat und die Generalversammlung.

Geschäftsführung

Die Gesellschaft hat zwei Geschäftsführer, einen technischen und ei-
nen kaufmännischen Geschäftsführer, die gemäß § 15 Abs. 1 GmbHG
durch Beschluss der Gesellschafter bestellt werden und diesen wei-
sungsgebunden sind. Im Gesellschaftsvertrag der NHT wird im § 8
Abs. 1 normiert, dass beide Geschäftsführer die Gesellschaft gemein-
sam vertreten und falls Prokuristen bestellt sind, kann die Gesellschaft

auch durch einen Geschäftsführer gemeinsam mit einem Prokuristen vertreten werden. Darüber hinaus wurde dem kaufmännischen Geschäftsführer mit Generalversammlungsbeschluss vom 09.07.1998 eine Einzelvertretungsbefugnis für den Personalbereich erteilt.

Verantwortung der Geschäftsführung

Den Geschäftsführern obliegt sowohl die Vertretung der Gesellschaft nach außen als auch die Leitung, Entscheidung und Verfügung in allen geschäftlichen Angelegenheiten. Ihnen obliegt laut § 18 Abs. 1 GmbHG auch die gerichtliche und außergerichtliche Vertretung des Unternehmens.

Neubesetzung technischer Geschäftsführer – Ausschreibung und Bestellung

Der technische Geschäftsführer musste im Jahr 2012 neu ausgeschrieben werden, da der seinerzeitige Geschäftsführer am 28.06.2012 fristgerecht (gem. Dienstvertrag Punkt IV, Abs. 2) zum 31.12.2012 seinen Dienstvertrag kündigte.

Gemäß Stellenbesetzungsgesetz wurde in der Wiener Zeitung vom 28./29. Juli 2012 eine detaillierte Ausschreibung für die Position eines Geschäftsführers (Geschäftsführungsposition „Technik“) geschaltet.

Nach einem Auswahlverfahren ist in der 64. Generalversammlung am 08.10.2012 die Bestellung des technischen Geschäftsführers einstimmig beschlossen worden. Darüber hinaus wurde der Vorsitzende des Aufsichtsrates ermächtigt, in Detailverhandlungen bezüglich eines Geschäftsführervertrages zu treten und unter Einbeziehung des Aufsichtsrates einen entsprechenden Kontrakt abzuschließen. Zudem beschloss die Generalversammlung einzelne Eckpunkte des (zu diesem Zeitpunkt noch) aus zu verhandelnden Geschäftsführervertrages.

Prokura – Empfehlung

Die Geschäftsführung der NHT hatte zum Zeitpunkt der Prüfungseinschau – mit Zustimmung des Aufsichtsrates – drei Mitarbeitern die Prokura erteilt.

Die Erteilung einer Prokura ist gemäß § 53 Abs. 1 UGB zur Eintragung in das Firmenbuch anzumelden und dort ersichtlich zu machen. Die zum Prüfungszeitpunkt aktuellste Erteilung einer Prokura erfolgte gemäß Antrag auf Eintragung in das Firmenbuch vom 28.01.2016, mit Wirkung zum 01.02.2016.

Der bestellte Prokurist war zu diesem Zeitpunkt auch Aufsichtsratsmitglied gemäß § 110 des Arbeitsverfassungsgesetzes (ArbVG). Eine Löschung bzw. Ersatz für die Funktion des Aufsichtsrates ging im Firmenbuch am 03.03.2016 ein und wurde am 08.03.2016 eingetragen. Diesem Eintrag ging ein Schreiben des Betriebsrates vom 16.02.2016 voraus, der das Ausscheiden aus dem Aufsichtsrat der hier behandelten Person beschloss. Somit war eine kurze Überschneidung der Funktion als Aufsichtsrat und der als Prokurist gegeben und auch im Firmenbuch dokumentiert.

Aus Sicht der Kontrollabteilung bestand daher für einen kurzen Zeitraum eine Überschneidung von Funktionen die eine Interessenskollision verursachen hätte können, da dieselbe Person gleichzeitig Leitungs- und Kontrollfunktionen im Unternehmen wahrgenommen hat.

Wenngleich die hier beschriebene gleichzeitige Besetzung einer Person als Aufsichtsrat und Prokurist nur von kurzer Dauer war, empfahl die Kontrollabteilung, bei künftigen derartigen Besetzungen eine Überschneidung von den genannten Funktionen zu vermeiden bzw. die Eintragung in das Firmenbuch besser abzustimmen. Im Anhörungsverfahren teilte die NHT der Kontrollabteilung mit, dass der Anregung entsprochen werden wird.

Internes Kontrollsystem – Empfehlung

Die Geschäftsführer haben gemäß § 22 Abs. 1 GmbHG auch dafür zu sorgen, dass ein Rechnungswesen und ein internes Kontrollsystem (IKS) geführt werden, die den Anforderungen des Unternehmens entsprechen.

Bezugnehmend auf das interne Kontrollsystem merkte die Kontrollabteilung an, dass die einzelnen Maßnahmen und Vorschriften im Zusammenhang mit dem IKS in insgesamt 21 Dienstabweisungen festgeschrieben waren. Inhaltlich reichten diese Anweisungen von z.B. allgemeinen Punkten bis hin zu Baumängel, der Inventarisierung von Hausmeistergeräten oder der Verbuchung der Abgabengebarung, wobei auch der Umfang der einzelnen Dokumente sehr unterschiedlich gestaltet sei.

Hinsichtlich des IKS regte die Kontrollabteilung aus Gründen der Transparenz und Funktionalität an, Überlegungen anzustellen, dieses in ein gesamthaftes Konvolut einzubetten, wie dies von der Kontrollabteilung bei den „größeren“ städtischen Beteiligungen vorgefunden wird. Aus der Stellungnahme der NHT war zu entnehmen, dass diese Anregung positiv aufgenommen wurde und deren Umsetzung im 2. Halbjahr 2016 geplant war.

Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat der NHT besteht nach § 9 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrages aus 9 Mitgliedern, wobei hier drei gemäß § 110 Abs. 1 und 4 des ArbVG vom Betriebsrat zu entsendende Vertreter bereits inkludiert sind. Das Land Tirol und die Stadt Innsbruck haben jeweils das Vorschlagsrecht für drei Mitglieder. Der andere Gesellschafter ist an diesen Vorschlag gebunden. Diese Vorgangsweise ist auch analog für eine Abberufung anzuwenden.

Ausschüsse

Nach § 30g Abs. 4 GmbHG in Verbindung mit § 11 Abs. 4 des Gesellschaftsvertrages der NHT kann der Aufsichtsrat unbeschadet seiner gesetzlichen Verantwortung aus seiner Mitte Ausschüsse zur Vorbereitung oder Ausführung seiner Beschlüsse bilden. Zum Prüfungszeitpunkt hatte die NHT einen Prüfungsausschuss, einen Bauausschuss und einen Präsidialausschuss.

Kompetenzen des Aufsichtsrates und Sitzungstermine

Nach dem Wortlaut des § 30j Abs. 1 GmbHG obliegt dem Aufsichtsrat die Überwachung der Geschäftsführung. Er ist berechtigt, sich zu diesem Zweck über die Angelegenheiten im Unternehmen zu informieren. Der Aufsichtsrat übt seine Tätigkeit in Sitzungen aus, zu denen der Vorsitzende oder im Fall seiner Verhinderung ein Stellvertreter einzuberufen hat. Gem. § 30i Abs. 3 GmbHG im Konnex mit § 3 Abs. 1 der Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat muss mindestens viermal im Geschäftsjahr, und zwar einmal pro Quartal, eine Aufsichtsratssitzung abgehalten werden. Die Kontrollabteilung stellte fest, dass sowohl in

den Jahren 2013, 2014 als auch im Jahr 2015 jeweils fünf Aufsichtsratssitzungen einberufen worden sind, wobei dieses Gremium in allen Jahren in jedem Quartal mindestens einmal getagt hat.

Generalversammlung

Die durch Gesetz oder Gesellschaftsvertrag den Gesellschaftern vorbehaltenen Beschlüsse werden in der Generalversammlung gefasst. Sie ist das oberste Organ der Gesellschaft. Neben dieser allgemeinen Verantwortung lt. § 34 Abs. 1 GmbHG hat die Generalversammlung gem. § 35 GmbHG insbesondere über die Prüfung und Feststellung des Jahresabschlusses, die Verteilung des Bilanzgewinnes sowie die Entlastung der Geschäftsführung und des Aufsichtsrates zu beschließen. Zudem unterliegen noch verschiedene – im Gesellschaftsvertrag der NHT angeführte – Handlungen der Kompetenz der Gesellschafter.

Die Leitung in diesem Gremium ist dem Vorsitzenden des Aufsichtsrates vorbehalten, bei dessen Verhinderung seinem Stellvertreter.

Sitzungstermine

Die Generalversammlung hat am Sitz der Gesellschaft stattzufinden. Sie ist nach § 36 Abs. 2 GmbHG mindestens jährlich einmal und außer den im Gesetz oder Gesellschaftsvertrag ausdrücklich bestimmten Fällen immer dann einzuberufen, wenn es im Interesse der Gesellschaft erforderlich ist. Dieser Verpflichtung ist die Gesellschaft im Prüfungszeitraum nachgekommen.

2.4 Wirtschaftsplan und Jahresabschluss

Wirtschaftspläne

Die Beschlussfassung des jährlichen Wirtschaftsplanes fällt gemäß § 11 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrages der NHT sowohl aufwands- als auch ertragsseitig in die Kompetenz des Aufsichtsrates. Sämtliche Wirtschaftspläne der prüfungsrelevanten Jahre wurden vom Aufsichtsrat beschlossen.

Jahresabschlüsse

Die Beschlussfassung der Gesellschafter über die Prüfung und Feststellung des Jahresabschlusses sowie die Entlastung der Geschäftsführung und des Aufsichtsrates hat gemäß § 35 Abs. 1 Z 1 GmbHG in den ersten acht Monaten eines Geschäftsjahres für das abgelaufene Wirtschaftsjahr zu erfolgen. Im Prüfungszeitraum 2013 und 2014 wurde dieser gesetzlichen Verpflichtung fristgerecht entsprochen. Das im UGB verankerte Erfordernis zur Offenlegung des Jahresabschlusses binnen neun Monaten nach dem Bilanzstichtag hat die Gesellschaft ebenfalls beachtet.

3 Daten aus dem Jahresabschluss und Gewinnausschüttung

Revisionsprüfung

Aufgrund der jährlichen Prüfung durch den Revisionsverband (gemäß § 28 WGG) ging die Kontrollabteilung in ihrem Bericht nicht weiter auf einzelne Posten der Jahresabschlüsse der NHT ein, sondern hob einige aussagekräftige Kennzahlen bzw. Daten aus den Jahresabschlüssen hervor.

Unternehmensreorganisationsgesetz (URG)

In den Abschlüssen der Jahre 2013 und 2014 wurde aufgrund der Kennzahlen gemäß URG § 23 (Eigenmittelquote) und § 24 (fiktive Schuldentilgungsdauer) festgestellt, dass kein Reorganisationsbedarf bei der NHT bestand.

Bilanzsumme

Die Bilanzsumme der NHT des Jahres 2013 betrug rund € 860,1 Mio. und stieg im Jahr 2014 auf rund € 899,8 Mio. an. Davon waren im Anlagevermögen im Jahr 2013 rd. € 744,5 Mio. und im Jahr 2014 € 786,3 Mio. gebunden.

Die NHT verwaltete (inkl. übereigneter Erwerbshäuser und Innsbrucker Stadtbau GmbH) zum 31.12.2014 laut Jahresabschluss 34.163 Einheiten (Wohnungen, Garagen, Abstellplätze, usw.). Davon waren die Mietwohnungen mit einem Anteil von rd. 13.800 die größte Gruppe. Schwerpunkt der Verwaltungstätigkeit ist naturgemäß Innsbruck mit einem Stand zum 31.12.2014 von 6.104 Miet- und 1.426 Eigentumswohnungen.

Gewinn und Verlustrechnung – Gewinnverteilung

In der Gewinn und Verlustrechnung des Jahres 2013 wurde ein EGT (Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit) von € 14,9 Mio. ausgewiesen. Im Jahr 2014 belief sich das EGT auf € 16,8 Mio. Hiervon konnten € 10,3 Mio. (2013: € 9,3 Mio.) der Gewinnrücklage zugeführt werden.

Die Beschlüsse für die Gewinnverteilung (3,5 % des bar eingezahlten Stammkapitals entsprechend dem WGG) der Wirtschaftsjahre 2013 und 2014 – in der Höhe von jeweils € 50.870,98 – wurden in der Generalversammlung am 25.06.2014 und 23.06.2015 gefasst und anschließend der jeweilige Gewinnanteil von € 25.435,49 an die Gesellschafter ausbezahlt.

4 Steuerliche Aspekte

Körperschaftsteuer

Der Geschäftskreis der NHT erstreckt sich überwiegend auf Geschäfte gemäß § 7 Abs. 1 bis Abs. 3 WGG, welche nicht der Körperschaftsteuer unterliegen. Darüber hinaus bedürfen steuerpflichtige Geschäfte der Zustimmung der Landesregierung. Bei der NHT wurde in diesem Zusammenhang ein gesonderter Rechnungskreis eingerichtet und ein steuerpflichtiger Gewinn in Höhe von € 66.049,90 im Jahr 2014 und € 31.698,59 im Jahr 2013 erwirtschaftet. Die Körperschaftsteuer belief sich laut Bericht des Revisionsverbandes auf € 4.162,71 im Jahr 2014 und € 1.981,00 im Jahr 2013. Die zu versteuernden Tätigkeiten betreffen hauptsächlich die Verwaltung von Wohnungen.

Umsatzsteuer

Seit 2007 besteht eine umsatzsteuerliche Organschaft nach § 2 Abs. 2 Z 2 Umsatzsteuergesetz (UStG) zwischen der NHT und der Innsbrucker Stadtbau GmbH. Zeitgleich während der Einschau der Kontrollabteilung fand eine Großbetriebsprüfung durch das Finanzamt Innsbruck statt, welche laut den vorliegenden Unterlagen eine Vorsteuerkorrektur ergab.

5 Personalgestion

Personalaufwand

Aufgrund der Anlagenintensität der NHT stellte das Personal im Bereich der Aufwendungen der NHT bzw. in der Gewinn- und Verlustrechnung eine im Verhältnis gesehene geringe Position dar. Laut Jahresabschluss 2014 mussten hierfür Aufwendungen von insgesamt € 6,46 Mio. getätigt werden.

5.1 Personalkennzahlen

Personalwirtschaftliche Kennzahlen

Die Intensität des Personalaufwandes gemessen an den gesamten Aufwendungen für die Betriebsleistung (Personalkostenintensität I) lag 2013 bei 5,95 % und stieg 2014 geringfügig auf 6,29 % an. Parallel dazu zeigte eine grobe Nachrechnung, dass die Personalkosten die vom Unternehmen erzielte Betriebsleistung 2013 (Umsatzerlöse und sonstige betriebliche Erträge ohne Berücksichtigung der ao. und atypischen Erträge) mit 5,26 % belasteten. Im Wirtschaftsjahr 2014 hat sich diese Aufwandsquote des Personals (gemessen an der Betriebsleistung) mit 5,57 % nur marginal verändert. Die Pro-Kopf-Gesamtleistung (Betriebsleistung dividiert durch die durchschnittliche Anzahl der Vollbeschäftigten) betrug 2013 € 1,1 Mio. und konnte 2014 auf € 1,2 Mio. gesteigert werden.

5.2 Aufbauorganisation

Organisationsstruktur

Die Organisationsstruktur der Gesellschaft wurde im Bedarfsfall den betrieblichen Erfordernissen angepasst. Laut Organigramm bildete die Geschäftsführung eine zentrale Organisationseinheit. Der Geschäftsführung als Zentralstelle waren zum Zeitpunkt der Einschau der Kontrollabteilung drei Geschäftsbereiche, nämlich Hausverwaltung, Bau und Dienstleistung nachgeordnet.

5.3 Stellenplan

Personalwirtschaft

Als Grundlage für die Personalwirtschaft erstellte die NHT jährlich einen Rahmenstellenplan. Für 2014 waren einschließlich der halbtägig bzw. Teilzeitbeschäftigten sowie Karenzstellen und Lehrlinge Planposten für insgesamt 102 Mitarbeiter vorgesehen. Im Vorjahr wurden noch mit 96 Planposten kalkuliert. Der im Aufsichtsrat am 03.12.2014 beschlossene Rahmenstellenplan für das Jahr 2015 hat diesbezüglich Planposten für insgesamt 113 Mitarbeiter ausgewiesen.

5.4 Personalstruktur

Personalstand zum Prüfungszeitpunkt

Tatsächlich beschäftigte die NHT zum Prüfungszeitpunkt (April 2016) 130 Personen, wobei in diesem Stand auch 4 Lehrlinge (mit Matura) und 14 Teilzeitkräfte sowie 5 Mitarbeiter in Karenz enthalten waren. 102 Belegschaftsmitglieder befanden sich im Angestelltenverhältnis, die restlichen 28 in einem Arbeiterverhältnis.

Freie Dienstverträge – Empfehlung

Darüber hinaus waren im Rahmen eines freien Dienstverhältnisses für die Gesellschaft zum Zeitpunkt der Einschau zusätzlich 51 Dienstnehmer tätig. Bei einem Teil dieser Verträge wurde hinsichtlich der Wertbeständigkeit des Entgeltes vereinbart, dass die Indexanpassung grundsätzlich jährlich zu erfolgen hat, wobei Schwankungen bis 5 % jedoch unberücksichtigt bleiben. Bei einer Überschreitung des Schwellenwertes wird sodann die gesamte Änderung voll berücksichtigt.

Im Gegensatz dazu wurde die Wertbeständigkeit bei anderen Dienstverhältnissen dieser Art ohne Schwellenwert vereinbart. Die Indexanpassung war laut Vertrag jährlich zum 01.01. vorzunehmen. Eine Überprüfung der Kontrollabteilung von einzelnen Verträgen brachte das Ergebnis, dass in diesen Fällen jedoch keine jährliche Valorisierung vor-

genommen wurde. Die Kontrollabteilung empfahl daher, die freien Dienstverträge ohne Schwellenwertregelung hinsichtlich der Wertbeständigkeit zu überprüfen und gegebenenfalls eine Nachzahlung der nicht valorisierten Beträge an die Dienstnehmer zu veranlassen.

Die NHT wies im Anhörungsverfahren darauf hin, dass die Personalverrechnung bis zum Zeitpunkt der Stellungnahme bereits alle rechtlich vereinbarten valorisierten Beträge an die betroffenen Dienstnehmer nachbezahlt habe.

5.5 Ältere Arbeitnehmer

Beitragskürzungen

Für ältere Arbeitnehmer sind unterschiedliche Beitragskürzungen (Unfallbeiträge, Arbeitslosenversicherung, Dienstgeberbeitrag) gesetzlich vorgesehen. Eine Überprüfung durch die Kontrollabteilung hinsichtlich der Berücksichtigung der hier erwähnten Beitragskürzungen gab keinen Anlass zu einer Beanstandung.

5.6 Dienstgeberzuschlag

Berechnungsgrundlage – Empfehlung

Geregelt wird diese Umlage der Wirtschaftskammer im Wirtschaftskammergesetz (WKG) in den §§ 122 und 126. Dabei sind alle Mitglieder der Wirtschaftskammerorganisation, die Dienstnehmer beschäftigen verpflichtet, den Dienstgeberzuschlag zu entrichten. Da die NHT jedoch kein Mitglied der Wirtschaftskammer ist, wird die beschriebene Umlage auch nicht schlagend. Dies wurde von der NHT gegenüber der Kontrollabteilung auch in einem E-mailverkehr bestätigt.

Im Rahmen der Einschau von Lohnabrechnungen, welche die NHT für Wohnungseigentumsgemeinschaften bzw. deren Arbeitnehmer abrechnete, wurden jedoch Dienstgeberzuschläge abgeführt. Die Kontrollabteilung machte die NHT darauf aufmerksam, dass nach dem Dafürhalten der Kontrollabteilung auch bei Wohnungseigentumsgemeinschaften kein Dienstgeberzuschlag zu entrichten ist, da auch in diesen Fällen keine Mitgliedschaft bei der Wirtschaftskammer besteht bzw. bestand. Die Kontrollabteilung empfahl daher, eine Überprüfung der Lohnabrechnungen bei den Wohnungseigentumsgemeinschaften im Hinblick auf die Berechnung und Abführung des Dienstgeberzuschlages vorzunehmen, weiters wurde eine Rückforderung dieser – aus Sicht der Kontrollabteilung – irrtümlich abgeführten Beträge beim Betriebsfinanzamt empfohlen.

In der Stellungnahme teilte die NHT der Kontrollabteilung mit, dass diese Beträge von zwei festgestellten Überzahlungen beim Finanzamt bereits gegenverrechnet worden wären.

5.7 Arbeiterkammerumlage

Befreiung der Geschäftsführung

Der § 10 Absatz 2 normiert in Ziffer 2 des Arbeiterkammergesetzes 1992 (AKG), dass die Geschäftsführer und Vorstandsmitglieder nicht der Arbeiterkammer angehören, wenn das Unternehmen in der Rechtsform einer Kapitalgesellschaft betrieben wird. Die Kontrollabteilung nahm bezüglich der Ausnahme der Arbeiterkammerzugehörigkeit der Geschäftsführer eine Verifizierung vor und konnte in diesem Zusammenhang die gesetzeskonforme Abrechnung nachvollziehen. Bei den

Geschäftsführern ist bei der Abrechnung des jeweiligen Monatsentgeltes keine Arbeiterkammerumlage abgezogen worden.

5.8 Behinderteneinstellung

Ausgleichstaxe

Sofern die Beschäftigungspflicht begünstigter Behinderter nicht erfüllt wird, schreibt das Sozialministeriumservice (ehemals Bundessozialamt) alljährlich für das jeweils abgelaufene Kalenderjahr mittels Bescheid eine Ausgleichstaxe vor. Die NHT erfüllte die Pflichtzahl (3 Personen) sowohl im Jahr 2013 als auch im Jahr 2014. Die Besetzungsquote betrug in beiden Jahren über 130,00 %.

5.9 Dienstrechtliche Stellung

Grundlagen

Die Angestellten und Lehrlinge der NHT sind im „Kollektivvertrag für die Angestellten der Gemeinnützigen Wohnungswirtschaft Österreichs“ erfasst.

Mit den Arbeitern wurden bei der NHT Einzelvereinbarungen abgeschlossen. Eine kollektivvertragliche Regelung ist nicht vorgesehen. Die Entlohnung der Hausbetreuer erfolgte gemäß den entsprechenden Verordnungen der

- Mindestlohntarife für HausbesorgerInnen für Tirol und
- Mindestlohntarife für die Betreuung und Bedienung von Anlagen und Einrichtungen auf Liegenschaften für Tirol.

5.10 Freie Gehaltsvereinbarungen und Überstunden

Dienstverträge

Anlässlich von Neueinstellungen wurden mit den Mitarbeitern schriftliche Dienstverträge abgeschlossen und darin die wesentlichen aus dem Dienstverhältnis gegenseitig entspringenden Rechte und Pflichten dokumentiert. Bezüglich der Entlohnung war festzustellen, dass Zulagenregelungen bei der NHT im Rahmen von Einzelvereinbarungen erfolgten.

Zum Zwecke der Abgeltung von Überstunden – zusätzlich zum monatlichen Bezug – wurde eine Überstundenpauschale mit mehreren Mitarbeitern vereinbart. Eine stichprobenartige Einschau der Kontrollabteilung bei Überstundenabrechnungen bzw. -pauschalen gab diesbezüglich keinen Anlass zu einer Beanstandung.

5.11 Betriebsvereinbarungen und Aufsichtsratsbeschlüsse

Betriebsvereinbarungen – Allgemein

Neben den bereits erwähnten dienstrechtlichen Bestimmungen wurde bei der NHT auch eine Reihe von Aufsichtsratsbeschlüssen und Betriebsvereinbarungen (BV) umgesetzt und zum Teil auch wieder aufgehoben (vorwiegend im Jahr 2000), die Einfluss auf die Entlohnung bzw. Pensionszahlungen haben. Betriebsvereinbarungen beruhen auf einer gesetzlichen und/oder kollektivvertraglichen Ermächtigung und werden zwischen Betriebsinhaber und Betriebsrat abgeschlossen.

Ständige Bedienstete und Ruhegeld

Gemäß Aufsichtsratsbeschluss vom 23.07.1971 (Richtlinien für die Gewährung von Pensionszuschüssen an „ständig Bedienstete“ der NHT) konnten die Dienstnehmer der NHT – bei Vorliegen bestimmter Voraussetzungen – mit der Übernahme als „ständig Bediensteter“ einen Anspruch auf Ruhegeld erwerben.

Das Ruhegeld gebührt jedoch nur gegen ausdrücklichen Verzicht auf die Hälfte der nach dem Angestelltengesetz oder Kollektivvertrag zustehenden Abfertigung und gegen Abtretung aller Pensionsansprüche aus der gesetzlichen Sozialversicherung (einschließlich der Sonderzahlungen) an die Gesellschaft. Zum Prüfungszeitpunkt waren laut Angaben der NHT noch 4 aktive Mitarbeiter in diese Kategorie einzuordnen. Das Ausmaß des Ruhegeldes wird auf der Grundlage des letzten Bruttoaktivbezuges und der bei der Gesellschaft zurückgelegten Dienstzeit ermittelt. Die Höchstbemessungsgrundlage wurde mit maximal 80 % (nach 30 jähriger Dienstzeit) des Letztbezuges festgesetzt.

Mit dem Aufsichtsratsbeschluss vom 03.12.1992 erfuhr dieses Pensionsstatut u.a. eine Änderung im Hinblick auf eine Wartefrist. Der Pensionszuschuss der NHT wurde für Dienstnehmer, die vor dem 01.01.1992 in den Dienst der NHT getreten sind und noch nicht in den Kreis der ständig Bediensteten aufgenommen wurden, erst ab jenem Zeitpunkt flüssiggestellt, zu dem der tatsächlich abgegoltene Abfertigungszeitraum verstrichen war.

Zum Zeitpunkt der Einschau erhielten laut Auskunft der Personalverrechnung der NHT insgesamt 15 Pensionisten (davon 2 Witwen) eine Firmenpension (bzw. Ruhegeld), wobei während der Einschau zusätzlich ein ehemaliger Mitarbeiter noch im Abfertigungszeitraum war und ihm somit nach dessen Ablauf auch eine Firmenpension (bzw. Ruhegeld) zusteht. Im Jahr 2014 wurden Pensionszahlungen (laut Ausweis in der Jahresrechnung) an ehemalige Angestellte in Höhe von € 225.709,74 und an Arbeiter in Höhe von 9€007,61 seitens der NHT – abzüglich der abgetretenen gesetzlichen Pension – ausgezahlt. An ehemalige Geschäftsführer bzw. deren Witwen € 63.576,05. Addiert ergibt dies einen jährlichen Zuschuss der NHT (für insgesamt 15 Pensionisten – davon 1 Witwe) von € 385.293,40.

Den Prüfunterlagen zufolge wurde in der Aufsichtsratssitzung am 03.12.1992 auch der seinerzeitige Beschluss vom 23.07.1971 für die Gewährung von Pensionszuschüssen an ständige Bedienstete der NHT mit sofortiger Wirkung aufgehoben, wobei hinsichtlich der nach dem 01.01.1992 in die Dienste der NHT getretenen Mitarbeiter im Aufsichtsratsbeschluss vom 03.12.1992 die Einrichtung einer innerbetrieblichen Pensionskasse in Aussicht gestellt worden ist.

Betriebsvereinbarung I

Mit 01.01.2006 wurde für jene Mitarbeiter eine Betriebsvereinbarung abgeschlossen, die auf Grund bestehender Regelungen keinen Anspruch auf Firmenpension hatten bzw. diese Zuwendungen abgegolten erhielten. Diese Betriebsvereinbarung (BV I) hält einleitend fest, dass damit eine einheitliche und – vor allem auch im Hinblick auf gesetzliche Änderungen – aktualisierte Grundlage betreffend die Durchführung der Betriebspension über die Pensionskasse geschaffen werden soll. Die daraus entstehenden Pensionsleistungen werden dabei (bei Vorliegen der Voraussetzungen) direkt durch die Pensionskasse erbracht.

Der Arbeitgeber verpflichtete sich, zur Finanzierung der Versorgungsleistung jährliche Beträge an die Pensionskasse zu entrichten. Diese Regelung sieht eine 1 %-ige Zahlung des Bruttogehaltes unterhalb der jährlichen ASVG-Höchstbeitragsgrundlage und 10 % oberhalb der jährlichen Höchstbeitragsgrundlage an eine Pensionskasse vor. Weiters erklärte sich der Arbeitgeber dazu bereit, im Falle des wirtschaftlichen Erfolges des Unternehmens, der durch Beschluss des Aufsichtsrates festzustellen ist, einen zusätzlichen variablen Beitrag einzuzahlen, der den Arbeitgeberbeitrag maximal verdoppelt.

In den Wirtschaftsjahren 2013 und 2014 wurde ein entsprechender Erfolg verzeichnet und vom Aufsichtsrat eine Verdoppelung der Beiträge beschlossen. Insgesamt wurden der Pensionskasse im Jahr 2013 € 85.149,84 und im Jahr 2014 € 101.449,69 gebracht.

Betriebsvereinbarung II und III

Auf Grund einer Kollektivvertragsänderung wurde im Jahr 2007 eine weitere Betriebsvereinbarung (BV II) abgeschlossen. Durch den Entfall des Anspruches auf zwei Urlaubstage – welche durch den Kollektivvertrag über den gesetzlichen Urlaub hinaus vorgesehen sind – entrichtet der Arbeitgeber 1 % der Bemessungsgrundlage (Bruttotafelgehaltsansatz multipliziert mit 14) an die Pensionskasse. Im Jahr 2013 kamen somit € 28.999,27 und im Jahr 2014 € 33.317,87 zur Auszahlung an die Pensionskasse.

Ferner wurden die zwei obigen Betriebsvereinbarungen (I und II) ab 01.01.2014 an die aktuellen Pensionskassengesetzbestimmungen adaptiert und zusätzlich als Alternative die Möglichkeit geschaffen, sich für eine betriebliche Kollektivversicherung (Betriebsvereinbarung III) zu entscheiden. Die NHT geht bei dieser Vertragsform davon aus, dass dadurch eine garantierte, jedoch geringere (und konstante) Pension als Alternative möglich ist.

Zukunftssicherung und Mitarbeitervorsorgekasse

Mit 01.01.2005 wurde zugunsten der Arbeitnehmer und deren Hinterbliebenen zur Zukunftssicherung gemäß § 3 Abs. 1 Z 15 lit. a Einkommensteuergesetz (EStG) ein Gruppen-Lebensversicherungsvertrag abgeschlossen. Die NHT verpflichtete sich für jeden Arbeitnehmer zusätzlich zum bisherigen Entgelt monatlich € 25,00 zur Finanzierung der Versorgungsleistung an die Versicherung zu entrichten. Im Jahr 2013 fielen laut NHT dafür € 26.175,00 und im Jahr 2014 € 26.050,00 an.

Eine weitere Betriebsvereinbarung wurde über die Auswahl einer Mitarbeitervorsorgekasse (Abfertigung neu) gem. § 9 (1) Betriebliches Mitarbeiter- und Selbständigenvorsorgegesetz (BMSVG) bereits am 25.11.2002 abgeschlossen. Diesbezüglich wurden im Jahr 2013 € 38.312,64 (für 70 Mitarbeiter) und im Jahr 2014 € 46.671,90 (für 80 Mitarbeiter) an die Mitarbeiterkasse überwiesen.

Gleitzeitvereinbarung und Urlaubsregelung – Empfehlung

Durch die Gleitzeitvereinbarung – abgeschlossen zwischen der NHT und dem Betriebsrat – wurde dem Erfordernis gem. Arbeitszeitgesetz AZG § 4b Abs. 2 Rechnung getragen, dass in Betrieben, in denen ein Betriebsrat errichtet wurde, die gleitende Arbeitszeit durch Betriebsvereinbarung festzulegen ist. Die Vereinbarung gilt für sämtliche Angestellte der NHT mit Ausnahme jener Personen, die unter die Bestimmungen des Kinder- und Jugendschutzgesetzes fallen. Des Weiteren sind leitende Angestellte explizit aus der Betriebsvereinbarung ausgenommen.

Eine weitere Betriebsvereinbarung – unterfertigt am 14.11.2001 – betraf die Urlaubsregelung bzw. die Umstellung des Urlaubsjahres vom Arbeits- auf das Kalenderjahr entsprechend dem Urlaubsgesetz (UrlG) § 2 Abs. 4.

Das UrlG bestimmt in § 4 Abs. 1 hinsichtlich der Vereinbarung zwischen Arbeitgeber und Arbeitnehmer, dass der Zeitpunkt des Urlaubsantrittes unter Rücksichtnahme auf die Erfordernisse des Betriebes und die Erholungsmöglichkeiten des Arbeitnehmers zu vereinbaren ist.

Die NHT übergab der Kontrollabteilung im Zuge der Einschau einen Aktenvermerk aus dem Jahr 2000, in dem die Abteilungsleiter aufmerksam gemacht wurden, dass der Urlaub im Jahr 2001 soweit abgebaut bzw. konsumiert werden muss, dass bei den Angestellten höchstens 5 Rest-Tage übrig bleiben. Laut mündlicher Auskunft der Geschäftsführung gegenüber der Kontrollabteilung entsprach dieser Aktenvermerk immer noch der gelebten Praxis in der NHT.

Bei einer Beendigung des Dienstverhältnisses (außer bei unberechtigtem vorzeitigem Austritt oder verschuldeter Entlassung) steht dem Dienstnehmer eine Urlaubersatzleistung des noch nicht verbrauchten Urlaubs gemäß § 10 UrlG zu.

Die Durchsicht der Prüfungsunterlagen zeigte, dass im Zuge einer Pensionierung für 13,5 Resturlaubstage eine Urlaubersatzleistung ausbezahlt war. Dies trotz Einhaltung einer fristgerechten Kündigung des Dienstvertrages von sechs Monaten.

Die Kontrollabteilung empfahl daher, unter Rücksichtnahme auf die betrieblichen Erfordernisse, den Urlaub nach Möglichkeit bis zur Beendigung des Dienstverhältnisses – speziell bei Dienstverhältnissen mit einer Kündigungsfrist von 6 Monaten – gänzlich abzubauen. Die NHT teilte dazu im Rahmen der Stellungnahme mit, dass man selbstverständlich bemüht ist den Urlaub zum Ende eines Dienstverhältnisses zur Gänze abzubauen. Oft sei man jedoch froh, wenn der ausscheidende Dienstnehmer die Nachfolge professionell einarbeitet.

5.12 Personalarückstellungen

Abfertigungsansprüche

Die Abfertigungsansprüche der Bediensteten, welche in den einschlägigen arbeitsrechtlichen Vorschriften (Angestelltengesetz, Arbeiterabfertigungsgesetz) geregelt sind, sehen in Abhängigkeit von der Dauer der Betriebszugehörigkeit Abfertigungssätze bis zu 12 Monatsentgelten vor. Im Kollektivvertrag der NHT sind jedoch arbeitnehmerfreundlichere Bestimmungen verankert. Beispielhaft ist nach 35 Dienstjahren das Achtzehnfache der Bemessungsgrundlage vorgesehen. Dies trifft allerdings nur auf jene Arbeitsverhältnisse zu, die vor dem 31.12.2002 eingegangen worden sind und damit noch dem alten Abfertigungsrecht unterliegen.

Der Kollektivvertrag für die Angestellten der NHT sieht jedoch eine Besonderheit vor, da auch bei Dienstverhältnissen mit dem neuen Abfertigungsmodell (Mitarbeitervorsorgekasse) eine Zusatzabfertigung gemäß §§ 23 und 23 a des Angestelltengesetzes zum Tragen kommt. Das Höchstausmaß beträgt hier allerdings bei 25 Dienstjahren 3 Monatsentgelte.

Für Mitarbeiter, für die eine Pensionsrückstellung gebildet wurde, ist gemäß geltender Betriebsvereinbarung nur für den halben Abfertigungsanspruch eine Rückstellung gebildet worden. Insgesamt erhöhte sich die Position der Abfertigungsrückstellungen von € 1.494.424,47 im Jahr 2013 auf € 1.502.175,56 im Jahr 2014. Im Zuge ihrer Einschau verifizierte die Kontrollabteilung einzelne Berechnungen der Abfertigungsrückstellung. Sämtliche Stichproben der Rückstellungsdotierungen konnten seitens der Kontrollabteilung nachvollzogen werden.

Pensionsrückstellung

Die Pensionsrückstellung wurde bis zum Jahr 2014 vom Revisionsverband berechnet. Laut den Prüfungsunterlagen wurde das Teilwertverfahren mit einem Zinssatz von 2,5 % im Jahr 2014 und 3 % im Jahr 2013 verwendet. Der Jahresabschluss 2014 weist eine Rückstellung für Altersvorsorge von € 7.822.261,00 gegenüber € 7.639.464,00 im Jahr 2013 aus. Der Betrag aus dem Jahr 2014 gliedert sich in 3 Angestellte, 1 Geschäftsführer, 1 Arbeiter und 15 Pensionisten.

Urlaubsrückstellung

Wenn zum Bilanzstichtag Arbeitnehmer die ihnen zustehenden Urlaubstage nicht verbraucht haben, ist unternehmensrechtlich zum Zwecke einer periodengerechten Gewinnermittlung eine entsprechende Abgrenzung für offene Urlaubstage zu bilden. Eine willkürlich vorgenommene Auswahl der Kontrollabteilung an einzelnen Berechnungen der Urlaubsrückstellung ließ keine Auffälligkeiten erkennen. Im Jahresabschluss 2014 ist diese Rückstellung mit einem Wert von € 208.535,00 festgehalten worden. Im Jahr 2013 wurden für nicht konsumierte Urlaube € 179.970,00 rückgestellt.

Rückstellung für Jubiläumsgelder – Empfehlung

Der geltende Kollektivvertrag sah zum Prüfungszeitpunkt für langjährige Dienste der Angestellten nach einer Beschäftigung von 15, 25 und 35 Jahren jeweils mindestens ein Brutto-Monatsentgelt als einmalige Anerkennungszahlung vor, das nach § 23 Abs. 1 des Angestelltengesetzes berechnet wird. Zusätzlich wird der Angestellte an seinem Ehrentag vom Dienst unter Fortzahlung seines Entgeltes befreit. Die Rückstellung für Jubiläumsgelder belief sich im Jahr 2014 laut Jahresabschluss auf € 671.901,00 gegenüber € 617.078,00 im Jahr 2013.

Für die Kontrollabteilung war im Konnex mit der Jubiläumsrückstellung auffällig, dass der kollektivvertragliche Urlaubsanspruch „am Ehrentag“ der Mitarbeiter grundsätzlich nicht bei der Rückstellungsberechnung miteinbezogen wurde. Die Kontrollabteilung empfahl daher, den im Kollektivvertrag verankerten freien Tag (Ehrentag) in der Berechnung der Jubiläumsrücklage zu berücksichtigen.

Im Stellungnahmeverfahren sagte die NHT zu, im Rahmen der Bilanzzerstellung des Jahres 2016 die erwähnten freien Tage (Ehrentage) für die Berechnung der Jubiläumsrücklage zu berücksichtigen.

5.13 Vertragsverhältnisse der Geschäftsführer

Obergrenze gem. WGG

Die Bezüge der Geschäftsführer werden im § 26 WGG mit einer Obergrenze normiert. Eine Überprüfung dieser Obergrenzen für die Geschäftsführer wird im Rahmen der jährlichen Prüfung durch den Revisionsverband wiederkehrend durchgeführt und wurde auch im korres-

pondierenden Prüfbericht des Wirtschaftsjahres 2014 und 2013 bestätigt. Für die Kontrollabteilung waren diese Berechnungen ebenfalls nachvollziehbar.

Kaufmännischer
Geschäftsführer –
Bestellung und
Einzelvertretungs-
befugnis

Der kaufmännische Geschäftsführer wurde zufolge des Gesellschafterbeschlusses vom 27.02.1989 zum Geschäftsführer der NHT bestellt und anschließend im Firmenbuch eingetragen. Darüber hinaus wurde ihm zwei Jahre später im Rahmen der Geschäftsordnung für die Geschäftsführung im Sinne des § 8 Abs. 3 des Gesellschaftsvertrages die Einzelvertretungsbefugnis für den Personalbereich übertragen.

Zusätzliche
Geschäftsführung bei
Tochtergesellschaft –
Regelung

Mit einer Übereinkunft aus dem Jahr 2004 wurde auf die Dauer der (zusätzlichen) Geschäftsführertätigkeit in der Tochtergesellschaft (Innsbrucker Stadtbau GmbH) eine monatliche Zulage von 15 % des jeweiligen monatlichen Gesamtbezuges der NHT vereinbart. Die Auszahlung wird dabei durch die NHT abgewickelt und erfolgt 14-mal pro Jahr. Des Weiteren wurde in diesem Zusammenhang akkordiert, dass diese Zulage nicht in die Bemessungsgrundlage für das Jubiläumsgeld einzurechnen ist und auch nicht für die Berechnung der Firmenpension herangezogen wird.

Technischer
Geschäftsführer –
Bestellung

In der Generalversammlung vom 11.07.2012 wurde mittels Beschluss der Aufsichtsratsvorsitzende mit der Ausschreibung der Stelle des technischen Geschäftsführers beauftragt. Der Aufsichtsratsvorsitzende stellte dabei klar, dass neben dem WGG auch die Richtlinien für Manager und Managerinnen des Landes mit zu beachten seien. Der Beschluss umfasste auch die Vorgehensweise, dass die Gesellschaftervertreter sich grundsätzlich die Ausformung der Gehaltsregelung vorbehalten, wobei eine Zusatzpension nicht vorgesehen war.

Die einstimmige Bestellung des technischen Geschäftsführers erfolgte sodann in der Generalversammlung am 08.10.2012. Zudem wurde der Vorsitzende des Aufsichtsrates ermächtigt in Detailverhandlungen bezüglich des Geschäftsführervertrages zu treten, wobei von der Generalversammlung bereits folgende Eckpunkte des Vertrages beschlossen wurden:

- Der GF-Vertrag hatte den Mangerrichtlinien der Landesregierung zu entsprechen und musste vom Justizariat des Landes vor Abschluss geprüft und richtlinienkonform beurteilt werden.
- Die Entlohnung durfte einen vorgegebenen Bruttobetrag (all inklusiv) nicht übersteigen. In diesem Entlohnungsbetrag war die Geschäftsführer-Tätigkeit für die NHT und die Innsbrucker Stadtbau GmbH inkludiert.
- Es stand dem Geschäftsführer ein Dienstauto nach den Managerrichtlinien des Landes zu.
- Es gab keine Betriebspension.
- Die Dauer des GF-Vertrages durfte maximal 5 Jahre betragen.

- Es durfte für 01.11. – 31.12.2012 mit dem Geschäftsführer ein Angestelltenverhältnis zur Einarbeitung unter den oben genannten Bedingungen eingegangen werden.

Am 22.11.2012 wurde zwischen der NHT und dem zukünftigen Geschäftsführer ein befristetes Dienstverhältnis bis 31.12.2012 eingegangen und dieser als Angestellter dem Büro der technischen Geschäftsführung zugeteilt.

Ebenfalls am 22.11.2012 wurde der Geschäftsführerdienstvertrag zwischen der NHT und der Stadtbau GmbH und dem bestellten Geschäftsführer unterfertigt. Demzufolge begann das Dienstverhältnis mit 01.01.2013 und wurde vorerst auf die Dauer von fünf Jahren abgeschlossen. Das Dienstverhältnis verlängert sich stillschweigend um je 2 weitere Jahre, wenn es nicht von einem der Vertragsteile mindestens 6 Monate vor Vertragsablauf mit eingeschriebenem Brief aufgekündigt wird. Im festgesetzten Bruttogehalt war bereits das Entgelt für die Geschäftsführung der Innsbrucker Stadtbau GmbH berücksichtigt.

Einzelvereinbarung
Pensionskasse –
Empfehlung

Darüber hinaus sah der in Rede stehende Geschäftsführerdienstvertrag vor, dass im Sinne der Gleichstellung mit den übrigen Mitarbeitern der NHT der Inhalt der zwei Betriebsvereinbarungen (I und II) hinsichtlich der Pensionskasse, einzelvertraglich mit Wirksamkeit 01.01.2013 zu einem integrierenden (Entgelt-)Bestandteil des Geschäftsführerdienstvertrages wurde.

Diese Einzelregelung stand nach Meinung der Kontrollabteilung nicht im Einklang mit den Beschlüssen der Generalversammlung vom 11.07.2012 und 08.10.2012, da in beiden Sitzungen der Generalversammlung von den Gesellschaftsvertretern eine Betriebspension (08.10.2012) bzw. eine Zusatzpension (11.07.2012) ausgeschlossen wurde.

Der Kontrollabteilung wurde zu dieser Thematik ein anlässlich der Prüfung erstellter Aktenvermerk des kaufmännischen Geschäftsführers übermittelt. Inhaltlich hält der kaufmännische Geschäftsführer darin fest, dass die Gesellschafter keine Betriebspension auszahlen wollten. Mit der Betriebspension sei die Pensionsvereinbarung der älteren Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in der NHT angesprochen, nicht jedoch ein Pensionskassensystem.

Die Kontrollabteilung empfahl aufgrund der von der NHT ins Treffen geführten Auslegung der Begrifflichkeiten im Zusammenhang mit den Beschlüssen der Generalversammlung vom 11.07.2012 und vom 08.10.2012 hinsichtlich des Ausschlusses einer Zusatzpension bzw. einer Betriebspension und der anschließenden einzelvertraglichen Ausgestaltung des technischen Geschäftsführerdienstvertrages eine Präzisierung der Generalversammlungsbeschlüsse in puncto „Zusatzpension“, bzw. „Betriebspension“.

Dazu wurde im Anhörungsverfahren von der Geschäftsführung der NHT nochmals angeführt, dass die Gesellschaftervertreter mit einer Betriebspension nicht Pensionskassenzahlungen entsprechend den Betriebsvereinbarungen verstanden hätten. Zudem wurde in der Stellungnahme darauf hingewiesen, dass die Managerrichtlinien des Landes Tirols zwischenzeitlich (bzw. während der Einschau der Kontrollab-

teilung) von der Tiroler Landesregierung novelliert worden sind; u.a. um Missverständlichkeiten in Bezug auf Pensionskassenregelungen und unterschiedliche Auslegungen des Begriffes „Betriebspension“ auszuräumen.

6 IN168 – Innsbruck / Vögelebichl 13a und 13b – Planung und Bau

Allgemeine Angaben zur Anlage

Die im Zeitraum November 2013 bis April 2015 erbaute Wohnanlage Vögelebichl befindet sich auf einem 2.776 m² großen Baurechtsgrundstück der IKB AG und besteht aus zwei alleinstehenden, durch eine gemeinsame Tiefgarage miteinander verbundenen Baukörpern. Das nördliche Gebäude hat vier, das südliche Gebäude drei Obergeschoße, wobei das oberste Geschoß nach den Vorgaben der Flugsicherheit abgetrepppt ausgeführt wurde.

Die Anlage verfügt über 26 Wohnungen mit rd. 2.032 m² Nett Nutzfläche. Die Erschließung erfolgt jeweils durch ein zentral gelegenes Stiegenhaus mit Personenaufzug. Vom Nordosten der Liegenschaft führt eine überdachte Rampe in die Tiefgarage mit insgesamt 27 PKW-Stellplätzen, wo sich auch die Parteienkeller und Nebenräume wie Wasch- und Trockenraum, Fahrrad- und Hausmeisterraum sowie Technikräume befinden.

Neben einigen den Erdgeschoßwohnungen zugeordneten Privatgartenflächen sowie allgemeinen Freiflächen wurde ein Fahrradabstellplatz und im Westen der beiden Baukörper ein Kinderspielplatz geschaffen. Im Norden der Liegenschaft befinden sich zwei allgemeine PKW-Stellplätze (Besucherparkplätze) und ein überdachter allgemeiner Müllbereich.

Netto-Null-Gebäude

Die Wohnanlage wurde in Zusammenarbeit mit der IKB AG, welche für das Energiekonzept und die Energiebereitstellung verantwortlich zeichnet, und mit wissenschaftlicher Begleitung durch die Universität Innsbruck und das Passivhausinstitut als sogenanntes Netto-Null-Gebäude konzipiert, welches die benötigte Energie für allgemeine Haustechnik sowie Heizung und Warmwasser eigenständig produziert.

Hierzu liefern eine grundwasserbetriebene Wärmepumpe und eine thermische Solaranlage die nötige Wärmeenergie zur Abdeckung des Heizwärme- und Warmwasserbedarfs. Zusätzlich soll eine Photovoltaikanlage den Jahresstrombedarf der Wärmepumpe und der technischen Hilfsströme abdecken. Im Sommer wird Grundwasser zur Raumkühlung eingesetzt.

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt dezentral in den Wohnungsstationen der einzelnen Wohneinheiten mittels Durchlauferhitzung.

Eine passivhauszertifizierte Komfortlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung besorgt den erforderlichen Luftaustausch in den Räumen. Hierbei handelt es sich um reine Be- und Entlüftungsanlagen mit geringer Heiz- und Kühlfunktion.

Angebot Baurecht

Die IKB AG trat als Eigentümerin der Grundstücke Gst. 1634/4 (Umspannwerk West) und Gst. 1634/1, beide KG 81111 Hötting, an die NHT mit dem Wunsch heran, ein Konzept zur Errichtung eines Bürogebäudes oder alternativ von Mietwohnungen im Rahmen eines eingeräumten Baurechts für Gst. 1634/1 auszuarbeiten. Im Februar 2012 legte die NHT ein Baurechtsangebot, welches auf einem gemeinsam von IKB AG und NHT erarbeiteten Konzept zur ökologischen und energiesparenden Ausführung und Betreibung der Wohnanlage beruhte.

Als Grundlage zur Berechnung des angemessenen Bauzinses gemäß Wohnbauförderung diente eine Architekturstudie vom Oktober 2011, welche die Bebauung einer Grundfläche von rd. 2.864 m² (2.730 m² des damaligen Gst. 1634/1 zzgl. einer Teilfläche von ca. 134 m² von Gst. 1634/4) mit 28 Mietwohnungen im Ausmaß von netto 2.029 m² auswies. Des Weiteren sah die Planung 110 m² anrechenbarer Balkon- und Terrassenflächen, 568 m² Privatgartenflächen, 29 TG-Stellplätze sowie 2 oberirdische Stellplätze vor.

Als höchstzulässiger Baurechtszins im Sinne der Wohnbauförderung Tirol errechnete sich auf Basis der damaligen Rechtslage unter Zugrundelegung der anrechenbaren Flächen und der höchstzulässigen angemessenen Grundkosten pro m² anrechenbarer Fläche sowie Berücksichtigung von Nebenkosten ein Betrag von rd. € 42.245,00.

Vorvertrag Baurechtsvertrag

In den AR-Sitzungen der NHT vom 26.03.2012 und der IKB AG vom 27.06.2012 wurde dem Abschluss eines Baurechtsvertrages grundsätzlich zugestimmt. Nachdem zu diesem Zeitpunkt lediglich eine architektonische Planungsstudie vorlag und somit wesentliche vertragsrelevante Parameter nicht bekannt waren, erfolgte die Umsetzung der AR-Beschlüsse vorerst in Form eines Vorvertrages zum Baurechtsvertrag, unterzeichnet am 14.06.2012 durch die NHT bzw. am 27.06.2012 durch die IKB AG.

Baurechtsvertrag

Der Abschluss des Baurechtsvertrages erfolgte am 08.11.2013 durch die IKB AG bzw. 14.11.2013 seitens der NHT auf Grundlage des Vorvertrages unter Berücksichtigung der tatsächlichen Ausmaße des baurechtsgegenständlichen Grundstücks, der Bruttowohnnutzfläche (Wohnnutzfläche der Wohnungen zzgl. 40 %-Anteil der Terrassen, Balkone und Loggien) und Privatgartenflächen. Keine Anpassung erfolgte für die Anzahl der Tiefgaragenstellplätze, welche weiterhin mit 29 anstelle von 27 angeführt wurden. Trotz Änderung der Parameter zur Baurechtszinsberechnung, wurde dieser gleich dem Angebot und dem Vorvertrag mit € 42.245,00 belassen.

Mit Tagebuchzahl TZ 4259/2014 erfolgte die Eröffnung einer neuen Stammeinlage für Gst. 1634/1 sowie einer Baurechtseinlage mit Eintragung des Baurechts bis 31.12.2098 zugunsten der NHT sowie der Eintragung der Reallast zur Zahlung eines wertgesicherten jährlichen Bauzinses von € 42.245,00.

Anträge und positive Erledigungen

Die Projekteinreichung zur Erlangung der Baubewilligung erfolgte am 14.08.2012 beim damaligen Amt für Bau-, Wasser- und Anlagenrecht des Stadtmagistrats Innsbruck. Mit 29.11.2012 wurde der positive Bescheid unter Auflagen der Bau- und Feuerpolizei, der Verkehrsplanung und des Tiefbaus/Straßenverwaltung sowie der aufschiebenden Bedingung der Rechtskraft des wasserrechtlichen Bescheids vom 29.11.2012 ausgestellt.

Mit Eingabe vom 08.04.2013 bzw. Ergänzungsunterlagen vom 20.08.2013 wurde um wasserrechtliche Bewilligung für den Betrieb einer Grundwasserwärmepumpenanlage angesucht. Mit Bescheid des Stadtmagistrats Innsbruck vom 02.10.2013 wurde die Entnahme von Grundwasser zum Betrieb einer Wärmepumpenanlage und Einwirkung auf das Grundwasser durch Versickerung über einen Rückgabebrunnen unter Auflagen befristet bis 31.12.2028 bewilligt. Im Zuge der Fertigstellungsmeldung wurde der Behörde die erweiterte Anlagennutzung zu Kühlzwecken zur Kenntnis gebracht und von dieser nachträglich genehmigt.

Im Oktober 2013 wurde mit den Bauarbeiten begonnen. Mit Fertigstellung und vor Übergabe der Wohnungen an die Mieter erteilte das Amt der Bau- und Feuerpolizei mit Bescheid vom 10.04.2015 die Benützungsbewilligung.

6.3 Betriebsführungs-Contracting IKB AG

Energiedienstleistungen der IKB AG

Das Bauvorhaben Vögelebichl 13a und 13b wurde in Zusammenarbeit von NHT und IKB AG als Pilotprojekt einer künftigen Kooperation in den Bereichen Energieeffizienz, Energieeinsparung und erneuerbare Energien konzipiert und ausgeführt.

Die Unternehmen trafen eine Übereinkunft, für zukünftige Neubauvorhaben und Gebäudesanierungen den Einsatz innovativer Energiekonzepte zu prüfen und ggf. gemeinsam umzusetzen. In der gemeinsamen Projektentwicklung des Bauvorhabens Vögelebichl sollte ein Konzept erarbeitet werden, das nachhaltig für weitere, zeitlich daran anschließende Projekte herangezogen werden kann.

Ursprünglich wurde angedacht, dass die IKB AG eine Energielieferungs-Dienstleistung im Rahmen eines Contracting-Geschäftsmodells erbringt. Dieses hätte u.a. die Projektierung, Errichtung und den Betrieb inkl. Abrechnung der Wärmelieferungen umfasst. Im Zuge der Projektbearbeitung ergab sich die Notwendigkeit einer Adaptierung des Leistungsumfanges insofern, dass anstelle eines Anlagen-Contractings lediglich der Betrieb, die Wartung sowie die Energielieferung in Form eines Betriebsführungs-Contractings vereinbart wurden.

Ökostromtarifförderung

Für die geplante Photovoltaikanlage war ursprünglich eine Ökostromtarifförderung durch die OeMAG Abwicklungsstelle für Ökostrom AG (OeMAG) genehmigt worden. Nachdem der Baubeginn der Wohnanlage von Februar 2013 auf den November desselben Jahres verlegt worden war, wurden die Rückziehung des ursprünglichen Förderan-

suchens und eine erneute Einreichung der Anlage notwendig. Eine neuerliche Förderzusage der OeMAG konnte in Folge jedoch nicht mehr erreicht werden.

6.4 Ausschreibung und Vergabe

BVergG 2006

Die Kontrollabteilung hält fest, dass der Prüfung sämtlicher Vergabeverfahren unterstellt wurde, dass die NHT nicht dem Regime des Bundesvergabegesetzes 2006 (BVergG 2006) unterworfen ist.

Die Anwendbarkeit des Vergabegesetzes auf gemeinnützige Wohnbauträger und Bauvereinigungen mit Mehrheitsbeteiligung der öffentlichen Hand wurde in der Vergangenheit vielfach kontroversiell diskutiert. In mittlerweile mehreren gerichtlichen Entscheidungen wurde jedoch verneint, dass es sich bei Gemeinnützigen Bauvereinigungen – auch wenn an ihnen überwiegend Gebietskörperschaften beteiligt sind – um öffentliche Auftraggeber gemäß § 3 Abs. 1 BVergG 2006 handeln würde, weil sie ihre Tätigkeit in „gewerblicher Art“ im Rahmen eines entwickelten Anbieterwettbewerbes mit weiteren gemeinnützigen Bauvereinigungen sowie anderen gewerblichen Wohnbauunternehmen und Gemeinden ausüben würden.

Beauftragungen durch Gebietskörperschaften

Gemäß § 3 Abs. 2 des BVergG 2006 gilt, dass Einrichtungen, welche keine öffentlichen Auftraggeber gemäß Abs. 1 sind, auch dann dem Vergabegesetz unterliegen, wenn ihnen Gebietskörperschaften oder andere öffentliche Auftraggeber Bauaufträge im Oberschwellenbereich gemäß Anhang II des Gesetzes zu mehr als 50 % subventionieren. Davon betroffen sind Bauaufträge für Krankenhäuser, Sportanlagen, Erholungsanlagen, Freizeitanlagen, Schulen und Hochschulen sowie Verwaltungsgebäude. In Bezug auf von Gebietskörperschaften beauftragte bzw. subventionierte Bauvorhaben wurde in der Bauausschusssitzung des Aufsichtsrates der NHT vom 20.04.2015 eine Abwicklung entsprechend den Bestimmungen des Bundesvergabegesetzes festgelegt.

Interne Regelungen NHT für Auftragsvergaben im Bereich Neubau und Hausverwaltung

Die Auftragsvergaben für Leistungen des Neubaus und im Bereich der Hausverwaltung haben gemäß den internen Regelungen der NHT zu erfolgen. Diese sehen u.a. für Leistungen mit einer geschätzten Auftragssumme ab netto € 6.000,00 die Einholung von mindestens drei schriftlichen Angeboten vor. Aufträge bis € 600.000,00 können in den überwiegenden Fällen im nicht offenen Verfahren ausgeschrieben und vergeben werden, wobei zumindest fünf Unternehmen einzuladen sind. Geschätzte Auftragssummen über € 600.000,00 (Ausnahme Trockenbau ab € 900.000,00) sind im offenen Verfahren auszuschreiben.

Sobald bei einer Ausschreibung im offenen Verfahren nur ein Angebot vorliegt, ist dieses zu öffnen und auf Preisangemessenheit zu prüfen. Ist diese gegeben, so kann das Gewerk vergeben werden. Ist diese nicht gegeben, ist das Ausschreibungsverfahren durch eine Ausschreibung im nicht offenen Verfahren zu wiederholen. Liegt auch dann nur ein Angebot vor, ist das Angebot wiederum zu öffnen und auf Preisangemessenheit zu prüfen. Ist diese wieder nicht gegeben, ist die Ausschreibung mit einem erweiterten Unternehmerkreis zu wiederholen.

Die Auftragsvergabe ist nach Empfehlung durch den Bauausschuss vom Aufsichtsrat zu beschließen. Die Geschäftsführer sind ermächtigt, bei gebotener Dringlichkeit die Vergaben nach positiver Begutachtung durch den Bauausschusses, jedoch noch vor der Zustimmung des Aufsichtsrates, vorzunehmen.

Ausschreibung und Neuausschreibung

Die erstmalige Ausschreibung sämtlicher Leistungen endete in Form der Angebotseröffnung am 23.01.2013. Für die Gewerke Baumeisterarbeiten, Elektroinstallationen, Photovoltaikarbeiten sowie Heizungs-, Sanitär- und Lüftungsinstallationen wurde das offene Verfahren gewählt. Die Ausschreibung der weiteren Gewerke erfolgte im Zuge nicht offener Verfahren.

Nach durchgeführter Angebotsprüfung kam es aus Kostengründen zur Verfahrensaufhebung und Neuausschreibung für ausgewählte Gewerke. Die Angebotsöffnung erfolgte mit 24.04.2013. Der ursprünglich avisierte Baubeginn wurde von Februar 2013 auf Oktober 2013 verschoben.

Vergabe an einen Generalunternehmer

Nachdem auch die wiederholte Ausschreibung keine zufriedenstellenden Ergebnisse brachte, wurde eine Vergabe der Bauleistungen an einen Generalunternehmer (GU) verfolgt. Nach Verhandlungen mit drei ausgewählten Bauunternehmen beschloss der Bauausschuss des NHT-Aufsichtsrates in der Sitzung vom 21.10.2013, den Billigstbieter mit der Ausführung der GU-Leistungen zum Preis von netto € 3.917.525,00 sowie der Bauleitungsteilleistungen in Höhe von netto € 100.000,00 zu beauftragen.

6.5 Gesamtbaukosten und Wohnbauförderungsabwicklung

Ansuchen um Objektförderung gemäß TWFG 1991

Für die Gewährung einer Objektförderung nach dem Tiroler Wohnbauförderungsgesetz 1991 (TWFG 1991) hat im Rahmen einer ersten Einreichung von Förderunterlagen und nach technischer Vorprüfung durch die Abteilung Wohnbauförderung eine Begutachtung durch das Kuratorium gemäß § 36 ff TWFG 1991 zu erfolgen. Mit Eingabe vom 09.11.2012 hatte die NHT die entsprechenden Unterlagen an das Amt der Tiroler Landesregierung übermittelt.

Den angemessenen Gesamtbaukosten sowie Grundkosten waren folgende Kennzahlen hinterlegt:

Anzahl Wohnungen:	26
Anzahl TG-Stellplätze:	27
Oberirdische Stellplätze:	2
Nutzfläche netto:	1.933,45 m ²
Nutzfläche brutto:	2.029,99 m ²

Auf Basis der zum Zeitpunkt des Ansuchens gültigen Ausgabe der Wohnbauförderungsrichtlinie vom 01.07.2012 ergaben sich die angemessenen Gesamtbaukosten mit netto € 3.559.939,60. Die angemessenen Grundkosten bzw. der angemessene Baurechtszins p.a. ergaben sich zu € 1.064.012,04 bzw. € 42.560,48.

Nach technischer Vorprüfung durch das Amt der Tiroler Landesregierung, Abteilung Wohnbauförderung folgte die positive Begutachtung durch das Kuratorium.

Kosteneinsparungen

Nach Abschluss des ersten Angebotszyklus zeigte sich, dass zur Einhaltung der angemessenen Baukosten gemäß WBF wesentliche Kosteneinsparungen notwendig sein würden. Auf Basis überarbeiteter Ausschreibungsunterlagen wurde für einige Gewerke zur neuerlichen Angebotslegung eingeladen. Auch die Erhöhung der kalkulatorisch angemessenen Gesamtbaukosten lt. WBF um den Anteil der objektbezogenen Zuschläge für erneuerbare Energie, besondere wirtschaftliche Nutzung und unvermeidbare Erschwernisse sowie eine Anpassung der Kostenansätze gemäß Anlage 1 der mit 01.10.2013 in Kraft getretenen WBF-Richtlinie brachte keine zufriedenstellenden Ergebnisse. Die Vergabe sämtlicher Bauleistungen in Form eines GU-Auftrages machte schließlich die wirtschaftlich darstellbare Umsetzung des Bauvorhabens im Rahmen der angemessenen Gesamtbaukosten möglich. Eine Reduktion der NHT-Honorare für anteilige Planung und Bauleitung sowie Bauverwaltung war zu diesem Zeitpunkt kalkulatorisch nicht vorgesehen.

Anbotlegung

Nachdem der Bauausschusses dem Bauvorhaben auf Grundlage der Kostenzusammenstellung und Berechnung der angemessenen Baukosten seine Zustimmung erteilte, folgte umgehend die Einreichung um Gewährung einer Förderung in Form der Anbotlegung an die Abteilung Wohnbauförderung des Amtes der Tiroler Landesregierung.

Bei der Anbotlegung handelt es sich um die (neuerliche) Einbringung des Ansuchens auf Gewährung einer Förderung nach dem WBF-Gesetz auf Basis der positiven Begutachtung durch das Kuratorium.

Der Anbotlegung ist nächst zur Ermittlung der angemessenen Gesamtbau- und Grundkosten u.a. auch eine zergliederte Kostendarstellung der Gesamtbaukosten auf Grundlage realer Preisangebote abgeschlossen. Diese gliedert sich in die drei Kostensummen:

- I. Kosten des Gebäudes (Kostensumme I)
- II. Kosten der Außenanlagen (Kostensumme II)
- III. Baunebenkosten (Kostensumme III)

Die Kostensumme I umfasst sämtliche Bauleistungen. Aufwendungen für Kinderspielplätze und -geräte, gärtnerische Gestaltung und weitere Außenanlagen finden sich in der Kostensumme II. Von der Kostensumme III umfasst sind u.a. Honorare für Planverfassung, Bauleitung, Bauverwaltung, Statik und Sonderprojektierungen sowie künstlerische Gestaltung und Architektenwettbewerbe, Anschlussgebühren, Erschließungskosten und Abgaben, Verfahrenskosten, Kosten des Baukredits und sonstige Baunebenkosten. Erwirtschaftete Skonti sind kostenmindernd in der Kostensumme III zu berücksichtigen.

Für die Anbotlegung werden die Gesamtbaukosten (Kostensumme I+II+III) auf Basis der eingeholten Preisangebote und Beauftragungen ermittelt. Bei Endabrechnung sind die tatsächlich abgerechneten Kosten anzusetzen.

NHT-eigene Leistungen (Regieleistungen NHT) werden innerhalb der Kostensumme III über die Positionen Planverfassung, Bauleitung, Bauverwaltung sowie Kosten des Baukredits zur Vorfinanzierung der Errichtungskosten, insofern es sich um Zinsen aus bereitgestellten Eigenmitteln der NHT handelt, verrechnet.

Dem Ansuchen wurden folgende Parameter zu Grunde gelegt:

Anzahl Wohnungen:	26
Anzahl TG-Stellplätze:	27
Nutzfläche netto:	2.032,43 m ²
Nutzfläche brutto:	2.159,23 m ²
Baubeginn:	November 2013
Bauende:	Dezember 2014

Die Kostendarstellung bei Anbotlegung wies nach Abzug eines pauschal für die Kostensummen I + II zu berücksichtigenden Skontos in Höhe von 3 % die Gesamtbaukosten mit insgesamt € 4.634.615,13 aus.

Förderzusicherung
Wohnbauförderungs-
kredit

Die Abteilung Wohnbauförderung bestätigte die Nutzflächenangaben sowie die Angemessenheit der Gesamtbaukosten. Die Förderzusicherung des Landes Tirol betrug € 1.829.190,00. Dies entsprach zu diesem Zeitpunkt und unter Zugrundelegung der Bruttonutzfläche dem Höchstfördersatz für die Errichtung von Wohnhäusern mit Mietwohnungen. Zum Zeitpunkt der Prüfung betrug die Gesamtsumme der Förderkreditteilzahlungen an die NHT € 1.737.730,50.

Endabrechnung
Wohnbauförderung

Im April 2015 wurden die Wohneinheiten an die Mieter übergeben. Im September 2015 übermittelte die NHT die Endabrechnung des Bauvorhabens an die Abteilung Wohnbauförderung des Amtes der Tiroler Landesregierung. Eine Bestätigung der Endabrechnung mit endgültiger Festsetzung des Förderungskredites seitens der WBF war zum Prüfungszeitpunkt noch ausständig.

Die Gesamtbaukosten gemäß Endabrechnung NHT betragen netto € 4.723.661,66 und überschritten somit die angemessenen Gesamtbaukosten gemäß Förderzusicherung um rd. € 89.047,00.

Die Bemessung der angenommenen Baukosten für Wohnungen und Garagenplätze basiert auf Kostensätzen pro m² Nutzfläche, welche durch die Wohnbauförderung Tirol festgelegt werden. Tritt während der Bauzeit eine Erhöhung dieser Kostenansätze ein, lässt die WBF eine Anpassung der angemessenen Baukosten für Leistungen ab dem entsprechenden Zeitpunkt der Änderung zu. Im Zuge des gegenständlichen Bauvorhabens wurde von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht. Nach Anpassung der angemessenen Gesamtbaukosten ergaben sich diese gemäß Berechnung der NHT mit € 4.723.661,67. Die Angemessenheit der endabgerechneten Gesamtbaukosten war somit gegeben.

Eigenleistungen NHT –
Honorarverzicht

Die Kostensummen I + II + III ergaben sich im Rahmen der Endabrechnung mit gesamt € 4.944.264,62. Nach Berücksichtigung von Skonti betragen die Gesamtkosten € 4.819.583,82. Um die angemessenen Baukosten gemäß WBF einhalten zu können, war die NHT veranlasst, einen Teil ihrer Honorare für Eigenleistungen sowie die verrechenbaren Finanzierungskosten nicht geltend zu machen. In Folge hatte die NHT auf die Verrechnung von Planungsleistungen in Höhe von € 60.849,44 sowie auf die gesamte Verzinsung der Baukostenfinanzierung von € 35.072,72, somit insgesamt € 95.922,16 verzichten müssen.

Zusatzförderungen
durch die
Wohnbauförderung

Die Wohnbauförderung Tirol gewährte nachfolgende Zuschüsse für energiesparende und umweltfreundliche Maßnahmen:

Passivhaus	€ 223.570,00
Komfortlüftung	€ 40.650,00
Solaranlage für Heizung und Warmwasser	€ 15.540,00
<hr/>	
Gesamt	€ 279.760,00

Zur Erleichterung der Belastungen durch den monatlichen Mietaufwand wurde ein Annuitätenzuschuss in Höhe von monatlich € 2,30 pro m² Nett Nutzfläche auf die Dauer von 84 Monaten, wirksam ab 01.05.2015 gewährt. Die Auszahlung erfolgt an die NHT, welche die Zuschussleistung kostenmindernd in der Mietzinskalkulation und -abrechnung berücksichtigt.

Aufbauend auf die Planung und bauliche Umsetzung des Bauvorhabens in Passivbauweise mit Netto-Null-Energieversorgung mittels Solarthermie, Photovoltaik und Wärmepumpe hat die NHT die Universität Innsbruck mit der Ausarbeitung eines Messkonzepts beauftragt. Die Abteilung Wohnbauförderung des Amtes der Tiroler Landesregierung hat aus dem Titel „Wohnbauforschung“ einen finanziellen Beitrag von € 10.000,00 zugesagt. Die Zuschussleistung wurde an die Vorlage eines Zwischen- bzw. Endberichtes geknüpft. Ein zugehöriger Zahlungsfluss war bis zum Ende des Prüfungszeitraumes nicht zu vermerken.

7 ZA11 – Zams / Innstraße 24 und 28 – Planung und Bau

Allgemeine Angaben
zur Anlage

Die NHT errichtete auf dem Gst. 304/6 EZ 1541 KG 84015 Zams mit 3.031 m² Grundfläche die Bautengruppe ZA11, bestehend aus zwei Baukörpern mit 27 Mietkaufwohnungen, 46 zugeordneten TG-Stellplätzen und sieben oberirdischen PKW-Stellplätzen. Hierbei handelte es sich um den dritten von bisher vier realisierten Bauabschnitten (ZA09 – ZA12), welche am Gelände einer ehemaligen Südtirolersiedlung errichtet wurden.

Die beiden als Vier- bzw. Fünfspänner ausgeführten Häuser 5 und 6 verfügen über ein Erdgeschoß und zwei weitere Obergeschoße mit 12 bzw. 15 Wohneinheiten. Die Erschließung erfolgt jeweils über mittig gelegene Stiegenhäuser mit Personenaufzug. An der Südwestseite der Baukörper wurden Balkone in Leichtbauweise durch vorgelagerte Metallrahmenkonstruktionen geschaffen.

Das Untergeschoß umfasst eine mit den weiteren vier Baukörpern der Bautengruppen ZA09 (1. BA) und ZA10 (2. BA) verbundene Tiefgarage mit insgesamt 134 Stellplätzen, die Parteienkeller sowie die üblichen Nebenräume.

Die Wärmeversorgung erfolgt über eine bauabschnittsübergreifende, kombinierte Pellets- und Gaszentralheizung sowie eine Solaranlage. Die Warmwasserverteilung für die Fußbodenheizung erfolgt wohnungsweise mittels Heizungsunterstationen.

Die Nettowohnnutzfläche beträgt 1.812,78 m², die Bruttonutzfläche gemäß Berechnungsmodalitäten der WBF 1.982,49 m².

Die Bauarbeiten begannen im September 2012 und dauerten rd. 14 Monate. Im November 2013 erfolgte die Fertigstellung und Übergabe an die Mieter.

7.1 Vorbereitung

„Südtiroler Siedlung“

Die sog. „Südtiroler Siedlung“ in Zams wurde in den Jahren des zweiten Weltkriegs errichtet. Grund und Boden stehen seit dem Jahr 1941 im Eigentum der NHT.

Die Baufreimachung des Grundstücks mit Abbruch des Altbestandes erfolgte auf Basis der bescheidmäßigen Abbruchbewilligung durch die Gemeinde Zams vom 08.09.2011. Die entsprechenden Abbruchkosten wurden dem Altobjekt zugerechnet und waren somit nicht Bestandteil der Baukosten ZA11.

7.2 Behörden

Baubescheid Gesamtanlage

Die im Juni 2008 von der Gemeinde Zams erteilte Baubewilligung für die Errichtung der ersten sechs Häuser 1 – 6 der Bautengruppen ZA 09, 10 und 11 sah 12 Wohnungen pro Haus und eine gemeinsame Tiefgarage mit insgesamt 128 Stellplätzen vor.

Die Errichtung erfolgte bescheidmäßig in drei Bauabschnitten, von denen der 1. BA ZA 09 im Herbst 2009, der 2. BA ZA10 im Herbst 2011 und der 3. BA ZA11 im Herbst 2013 fertiggestellt wurde.

Änderung Baubescheid ZA11

Im Vorfeld des Baubeginns für den dritten Bauabschnitt hatte die Gemeinde Zams einer Änderung der bestehenden Baubewilligung zugestimmt. Gegenstand war die Umplanung des Hauses 6 mit nunmehr 15 anstelle von ursprünglich 12 Wohnungen, von welchen 9 Einheiten für betreubares Wohnen adaptiert wurden. Des Weiteren erfolgte eine Erhöhung der TG-Stellplatzanzahl sowie der Zahl an oberirdischen Stellplätzen.

Benützungsbewilligung

Nach Durchführung und Fertigstellung der Bauarbeiten und nach Überprüfung der Bauausführung auf Übereinstimmung mit den geltenden Bestimmungen erteilte die Gemeinde Zams die Benützungsbewilligung für die Häuser 5 und 6.

Den der Kontrollabteilung zur Verfügung gestellten Unterlagen waren zudem weitere Bescheide zur Vorschreibung von Gebühren und Beiträgen (Kanal, Wasser etc.) beigelegt.

7.3 Ausschreibung und Vergabe

Ausschreibung und Angebotsöffnung

Die Gewerke Baumeisterarbeiten, Elektroinstallationen sowie Heizungs-, Sanitär- und Lüftungsinstallationen wurden mittels offenen Verfahrens, die restlichen Gewerke jeweils im nicht offenen Verfahren ohne Bekanntmachung ausgeschrieben. Angebotsende und Zeitpunkt der Angebotsöffnung sämtlicher Gewerke war der 23.05.2012. Der Angebotsöffnung folgte die Angebotsprüfung durch die Mitarbeiter der NHT bzw. in einzelnen Fällen durch Fachplaner, welche zuvor mit der Erstellung der entsprechenden Ausschreibungsunterlagen betraut wurden.

Baukostensenkung –
Leistungs- und
Massenreduktionen

In Hinblick auf die Einhaltung der angemessenen Baukosten gemäß WBF waren die Angebote auf Einsparungspotentiale zu überprüfen. In Folge wurden für mehrere Gewerke auch diverse Leistungs- und Masseneinsparungen vorgenommen. Daraus resultierende Bieterwechsel waren von der Kontrollabteilung nicht zu verzeichnen. In Nachverhandlungen mit den Anbietern konnten zum Teil zusätzliche Sondernachlässe erreicht werden.

Bauausschuss und
Aufsichtsrat

Nachdem der Bauausschuss die Ergebnisse der Ausschreibungsphase und der Nachverhandlungen erläutert hatte, wurde dem Aufsichtsrat die Auftragsvergabe vorgeschlagen. Der Aufsichtsrat folgte der Empfehlung des Bauausschusses und beschloss die Beauftragung der Bauleistungen im Umfang von netto € 3.404.787,54.

7.4 Gesamtbaukosten und Wohnbauförderungsabwicklung

Wohnbauförderung –
Begehren

Mit Eingabe vom 24.10.2011 hatte die NHT das Ansuchen um positive Begutachtung des 3. Bauabschnitts ZA11, Haus 5 und 6, an das Amt der Tiroler Landesregierung übermittelt.

Das Begehren umfasste auf Basis der damaligen Planung nur 24 Mietkaufwohnungen mit einer Nettonutzfläche von 1.834,08 m². Die Bruttonutzfläche inkl. anrechenbarer Terrassen- und Balkonflächen betrug 1.986,58 m². Die Anzahl an TG-Stellplätzen wurde mit 37 angegeben. Die angemessenen Baukosten gemäß Berechnungsmodalitäten der Wohnbauförderung beliefen sich auf netto € 3.653.738,20. Auf Basis der Bruttonutzflächen, anrechenbaren Privatgartenflächen und TG-Stellplätze betragen die angemessenen Grundkosten € 728.727,52.

Kuratorium –
Positive Begutachtung

Nach technischer Prüfung bestätigte die Abteilung Wohnbauförderung des Amtes der Tiroler Landesregierung mit Schreiben vom 31.10.2011 die Richtigkeit der ausgewiesenen Flächen des Förderbegehrens sowie die Gesamtbaukosten in Höhe von rd. € 3.653.700,00. In der im November 2011 durchgeführten Kuratoriumssitzung wurde das Bauvorhaben positiv begutachtet und zur Förderung empfohlen.

Anbotlegung

Im August 2012 reichte die NHT das Ansuchen auf Gewährung einer Förderung nach dem TWFG 1991 bei der Abteilung Wohnbauförderung ein. Der Kalkulation der angemessenen Gesamtbaukosten und Grundkosten wurden folgende Kennzahlen zugrunde gelegt:

Anzahl Wohnungen:	27
Anzahl TG-Stellplätze:	46
Nutzfläche netto:	1.812,78 m ²
Nutzfläche brutto:	1.982,49 m ²

Die Kostensummen I + II (Kosten für Gebäude und Außenanlagen) der zergliederten Kostendarstellung beliefen sich auf netto € 3.494.051,07. Für die Kostensumme III wurden netto € 743.822,93 ausgewiesen. Nach Berücksichtigung eines pauschal für die Kostensummen I + II berechneten Skontos in Höhe von 3 % bzw. € 104.821,53 ergaben sich die Kostensummen I + II + III mit € 4.133.052,46.

Im Zuge der Umsetzung des 3. Bauabschnitts wurden 16 TG-Stellplätze gebaut, die in weiterer Folge der Bautengruppe ZA12 zugeordnet wurden. Die entsprechenden Positionen und Massen waren in den Leistungsverzeichnissen der Ausschreibungen für ZA11 be-

rücksichtigt und von den beauftragten Leistungssummen umfasst. Im Zuge der Anbotlegung und Endabrechnung mit der Abteilung Wohnbauförderung wie auch in der Baubuchhaltung der NHT wurden diese TG-Stellplätze kostenmindernd für die Bautengruppe ZA11 bzw. kostensteigernd für ZA12 berücksichtigt. Die Berechnung richtete sich nach den Kostenansätzen für Garagenstellplätze gemäß der zum damaligen Zeitpunkt geltenden Wohnbauförderungsrichtlinie, woraus sich für 16 TG-Stellplätze insgesamt Baukosten in Höhe von € 257.040,00 ergaben. Die Gesamtbaukosten gemäß Kostendarstellung reduzierten sich dementsprechend auf € 3.876.012,46.

Die Grundkosten ergaben sich unter Berücksichtigung der Bruttonutzflächen, Anzahl der Stellplätze sowie Privatgartenflächen mit € 736.098,76.

Förderzusicherung Wohnbauförderungs- kredit

Nach Prüfung der Unterlagen durch die Abteilung Wohnbauförderung wurden die eingereichten Gesamtbaukosten in Höhe von € 3.876.012,46 bestätigt. Im November 2012 erfolgte die schriftliche Zusicherung eines Wohnbauförderungskredites in Höhe von € 1.486.480,00. Dies entsprach dem Höchstförderfixsatz von € 820,00 pro m² Nettonutzfläche zum Zeitpunkt der positiven Begutachtung durch das Kuratorium.

Im Zeitraum von Mitte Jänner 2013 bis Ende November 2013 konnte die Buchhaltung der NHT 8 Zahlungseingänge in Gesamthöhe der Förderzusicherung verzeichnen.

Zusätzliche Zuschussleistungen Wohnbauförderung

Für die Errichtung einer Biomasseheizung sowie einer Solaranlage für Heizung und Wasser leistete die Wohnbauförderung Tirol einen Zuschuss für energiesparende und umweltfreundliche Maßnahmen in Gesamthöhe von € 23.530,00.

Des Weiteren wurde ein Annuitätenzuschuss in Höhe von monatlich € 4.169,39 (das entspricht € 2,30 pro m² Nettonutzfläche) auf die Dauer von 84 Monaten, wirksam ab 01.12.2013 gewährt.

Die Auszahlung der Zuschussleistungen erfolgt an die NHT, welche diese kostenmindernd in der Mietzinskalkulation berücksichtigt.

Endabrechnung Wohnbauförderung

Im April 2014 übermittelte die NHT die Endabrechnung an die Abteilung Wohnbauförderung des Amtes der Tiroler Landesregierung. Die ermittelten Gesamtbaukosten ergaben sich zu netto € 3.839.465,34. Dies entsprach einer Unterschreitung der angemessenen Gesamtbaukosten gemäß Förderungszusicherung um € 36.546,66.

(bau)abschnittsweise Kostenaufteilung

Durch die Errichtung von 6 Wohnhäusern in drei Bauabschnitten (ZA09 – ZA11) mit gemeinsamer Tiefgarage, Pellets- und Solaranlage ergaben sich Kosten, welche Leistungen von zwei oder mehreren Bauabschnitten bedeckten. Diese Kosten wurden zwischen den einzelnen Bauabschnitten aufgeteilt und verrechnet. In ausgewählten Bereichen war die Aufteilung der Kosten auch auf die Bautengruppe ZA12 zu erweitern. Der Verteilungsschlüssel richtete sich nach dem Verhältnis der Bruttonutzflächen zum Zeitpunkt der Kostenaufteilung. Durch die Verrechnung anteiliger Kosten aus ZA09 und ZA10 zu Lasten von ZA11

sowie der Umverteilung von Kostenanteilen von ZA11 hin zu ZA10, ergaben sich für den 3. Bauabschnitt ZA11 insgesamt Aufwendungen in Höhe von € 87.329,53, welche innerhalb der Kostensumme I abgebildet wurden.

Aufwendungen nach Kostensummen

Die von der Kontrollabteilung geführte Betrachtung der Gebäudekosten gemäß Kostensumme I in Höhe von € 3.457.813,09 ergab keine Beanstandungen. Aus einer stichprobenweise durchgeführten Detailprüfung auf Basis der Abrechnungsunterlagen ausgewählter Gewerke ergaben sich ebenfalls keine Gründe für Beanstandungen.

Die Kostensumme II umfasste lediglich € 26.573,40 an Gärtnerarbeiten. Die abgerechneten Baunebenkosten (Kostensumme III) ergaben sich zu € 714.041,08.

Die Gesamtbaukosten Endabrechnung Wohnbauförderung ergaben sich auf Basis der Kostensummen I + II + III nach Abzug der angemessenen Baukosten für 16 TG-Stellplätze (ZA12) mit € 3.839.465,34.

Eigenleistungen NHT – Honorarverzicht?

Die NHT ist zur Verrechnung von Bauverwaltungskosten berechtigt. Die Berechnung erfolgt gemäß § 4 Abs. 3 ERVO 1994 in Abhängigkeit zur Anzahl an erbauten Wohnungseinheiten, für die Bautengruppe ZA11 somit max. 3,00 % der nachweislich aufgewendeten Baukosten und Kosten der Außenanlagen. Bei Errichtung von Eigentumswohnungen oder wie im gegebenen Fall Wohnungen mit Kaufanwartschaft darf eine Erhöhung des Berechnungsansatzes um 0,25 % erfolgen.

Die Kontrollabteilung stellte hinsichtlich der für ZA11 vorgenommenen Mietzinskalkulation anlässlich Endabrechnung per 01.10.2014 fest, dass sich die zur Berechnung der Mieten angenommenen Gesamtbaukosten von € 3.827.617,44 von den Baukosten gemäß Endabrechnung mit der Wohnbauförderung unterscheiden. Der Differenzbetrag war einerseits auf geringfügige Skontokorrekturen und andererseits auf eine Minderung der Bauverwaltungskosten zurückzuführen.

Die Kontrollabteilung hält hierzu fest, dass zum Zeitpunkt der Endabrechnung ZA11 durch die Buchhaltung standardmäßig eine Kontrolle der verrechneten Eigenhonorare für Bauverwaltung und Baustellenkoordination auf Übereinstimmung mit den Regelungen des WGG und der ERVO 1994 erfolgte. Im konkreten Fall ermittelte die Buchhaltung die Bauverwaltungskosten mit 3,00 % anstelle der vom Technischen Büro ermittelten 3,25 % der Kostensummen I + II, woraus sich ein Differenzbetrag von € 11.846,91 ergab, der in weiterer Folge ausgebucht wurde.

Aus Sicht der Kontrollabteilung entsprach der vom Technischen Büro für die Ermittlung der Bauverwaltungskosten ermittelte pauschalisierte Ansatz von 3,25 % der Kostensumme I + II den Vorgaben der ERVO 1994. Die vorgenommene Honorarreduktion in Höhe von € 11.846,91 hätte somit nicht vorgenommen werden müssen. Eine plausible, belegbare Begründung für die Reduktion der Bauverwaltungskosten war im Zuge der Prüfung nicht zu erreichen. Die Kontrollabteilung sprach die Empfehlung aus, seitens der NHT zu prüfen, inwieweit die Ausbuchung anteiliger Bauverwaltungskosten tatsächlich zu erfolgen hatte und ggf. Überlegungen zu einer Anpassung der Mietzinskalkulation anzustellen.

In Ihrer Stellungnahme teilte die NHT diesbezüglich erstmalig mit, dass die Bauverwaltungskosten in Abstimmung zwischen den beiden damaligen Prokuristen im Hinblick auf eine einheitlich niedrige Miete im Einklang mit den bereits vor Ort errichteten Wohnanlagen reduziert wurden. Zudem würden die Tiefgarage und Heizungsanlage von den Objekten gemeinsam benutzt, wodurch sich eine Verringerung der Bauverwaltungskosten rechtfertigen würde.

8 WA09/WA10E – Wattens / Lange Gasse 10 u. 12 – Planung u. Bau

Allgemeine Angaben zur Anlage

Die NHT errichtete auf den Gst. 142/1 und 142/2 KG 81020 Wattens auf insgesamt 3.072 m² Grundfläche eine Wohnanlage mit 35 Wohnungen, 63 TG-Stellplätzen und oberirdischen PKW-Stellplätzen.

Die Bautengruppen WA09 und WA10E bestehen aus jeweils einem Gebäude, dem Haus A + B (WA09, Gst. 142/2, Lange Gasse 10) und dem Haus C (WA10E, 142/1, Lange Gasse 12) sowie einer gemeinsamen unterirdischen Tiefgarage. Die in Passivbauweise ausgeführten Baukörper sind in Nord-Süd-Richtung parallel „Lange Gasse“ ausgerichtet. Allen Wohnungen sind überwiegend westseitig Balkone vorgelegt. Den Erdgeschoßwohnungen wurden Privatgartenflächen zugeordnet.

Die beiden Bautengruppen verfügen jeweils gemeinsam über eine Solaranlage am Flachdach WA09 (auf Ebene des zurückgesetzten Dachgeschoßes), einen Technikraum, einen Wasch- und Trockenraum und einen Müllraum. Die Wärmeversorgung erfolgt mittels Fernwärme.

Mietwohnungen WA09

Der ostseitige Baukörper WA09 wurde als Gebäude mit drei oberirdischen Geschoßen und einem zurückgesetzten Dachgeschoß ausgeführt und umfasst insgesamt 21 Mietwohnungen. Die Finanzierung des Mietwohnhauses erfolgte u.a. mit Mitteln der Objektförderung der Tiroler Wohnbauförderung. Die Gesamtnettonutzfläche der Wohnungen beträgt 1.358,94 m². Die Bruttonutzfläche gemäß WBF beträgt insgesamt 1.473,64 m².

Eigentumswohnungen WA10E

Der Baukörper WA10E verfügt über 14 Wohneinheiten auf ebenfalls drei oberirdischen Geschoßen und Dachgeschoß. Hierbei handelt es sich um Eigentumswohnungen, welche zum überwiegenden Teil entsprechend den Subjektförderungsbedingungen der WBF ausgeführt und verkauft bzw. in vier Fällen frei finanziert zu am Markt erreichbaren Kaufpreisen veräußert wurden. Die Netto- und Bruttogesamtnutzflächen für WA10E betragen 1.035,97 m² bzw. 1.134,61 m².

Stellplatzsituation

Die Liegenschaftszufahrt erfolgt über die Lange Gasse. Die Tiefgaragenrampe befindet sich im Norden der Liegenschaften. Die gemeinsame Tiefgarage verfügt gemäß der Nutzwertgutachten für WA09 und WA10E über insgesamt 63 PKW-Stellplätze, wovon 32 Stellplätze innerhalb der Grundgrenzen des Gst. 142/2 (Haus A + B) und die verbleibenden 31 Stellplätze auf Gst. 142/1 (Haus C) errichtet wurden. Aufgrund einer grundbücherlichen Dienstbarkeit sind 3 TG-Stellplätze der Bautengruppe WA10E der WA09 zugeordnet, wodurch sich die Anzahl der Stellplätze für WA09 mit 35 Stück und WA10E mit 28 Stück ergibt. Zusätzlich finden sich oberirdisch weitere Stellplätze.

Bauzeit

Die Bauarbeiten starteten im August 2012 und kamen nach rd. 18 Monate Bauzeit im Februar 2014 zum Abschluss.

8.1 Grundkauf und Projektentwicklung

Grundstücksanpreisung seitens Gemeinde

Mit Schreiben vom August 2010 trat die Marktgemeinde Wattens an vier ausgewählte gemeinnützige Wohnbauträger mit der Absicht heran, die in Ihrem Eigentum stehende, mit zwei Gebäuden bebaute Liegenschaft EZ 1099 KG 81020 Wattens mit den Grundstücken 142, .124 und .472 verkaufen zu wollen. Der Verkauf sollte an jenen Bauträger erfolgen, der den nach den Vorgaben der Marktgemeinde Wattens sowie nach Beurteilung durch den technischen Ausschuss besten Vorentwurf einer Mietkauf- bzw. Eigentumswohnanlage vorlegen sowie einen von der Marktgemeinde konkret formulierten Mindestkaufpreis zahlen würde.

Planung und Kaufpreisangebot

Nach intensiver Planung und mehrfacher Überarbeitung der Studien und Kostenkalkulation übermittelte die NHT der Marktgemeinde Wattens ein Grundkaufangebot in Höhe von € 1.119.670,00.

Der Kalkulation des Kaufpreisangebots waren 1.353 m² Nettonutzfläche für 21 Miet- oder Mietkaufwohnungen, 997 m² Nettonutzfläche für 14 Eigentumswohnungen, rd. 213m² Balkon- und Terrassenflächen (40 %-Anteil) sowie 623 m² Privatgartenflächen zugrunde gelegt worden. Die Planungsstudie ging des Weiteren von 55 TG-Stellplätzen und 12 oberirdischen Stellplätzen aus.

Um den von der Gemeinde geforderten Kaufpreis zu erreichen, wurde u.a. ein teilweiser Honorarverzicht der NHT sowie ein Verzicht auf Baufinanzierungskosten berücksichtigt. Außerdem wurden in der Kalkulation zwei der 14 Eigentumswohnungen als frei finanziert angenommen, um einnahmeseitig zusätzliche Erlöse gegenüber einem rein subjektgeförderten Eigentumswohnbau lukrieren zu können.

Zuschlag und Vertragsunterzeichnung

In der Sitzung des Gemeinderats der Marktgemeinde Wattens vom 30.06.2011 wurde der Verkauf der Gst. 142, .124 und .472 mit einer (bereinigten) Gesamtfläche von 3.154 m² an die NHT beschlossen. Mit 13. bzw. 29.07.2011 erfolgte die beiderseitige Kaufvertragsunterzeichnung. Der Vertragsunterzeichnung ging ein entsprechender Beschluss des Aufsichtsrates der NHT vom 28.06.2011 voraus.

Der Marktgemeinde Wattens wurde für die Dauer des Bestandes der auf den Liegenschaften errichteten Gebäude eine Dienstbarkeit in Form eines Besiedelungs- und Nachbesiedelungsrechtes für alle errichteten Mietwohnungen eingeräumt.

8.2 Behörden

Baubescheid

Mit 10.02.2012 erteilte die Marktgemeinde Wattens dem eingereichten Bauprojekt unter Einhaltung umfangreicher Auflagen und Bedingungen einen positiven Bescheid. Das eingereichte Projekt umfasste 35 Wohnungseinheiten, davon 21 Miet- und 14 Eigentumswohnungen in zwei

Baukörpern mit je 4 oberirdischen Geschößen und einem Untergeschoß mit 62 Tiefgaragenstellplätzen, dies entsprach sieben zusätzlichen Stellplätzen im Vergleich zur Planungsstudie und Grundkostenkalkulation, welche dem letztgültigen Kaufangebot hinterlegt waren.

Abbruchbescheid

Im November 2011 erfolgte die Genehmigung der nötigen Abbrucharbeiten zur Baureifmachung des Bauplatzes, welche mit 20.02.2012 zum Abschluss gebracht wurden.

Neueinreichung

Noch vor dem eigentlichen Baubeginn Mitte August 2012 hatte die NHT eine Neueinreichung aufgrund vorgenommener Planungsänderungen eingebracht, welche mit 10.09.2012 positiv beschieden wurde. Durch die geänderte Planung ergaben sich einerseits geringfügige Änderungen der Wohnnutzflächen sowie ein zusätzlicher TG-Stellplatz. Mit zusätzlich 12 ausgewiesenen oberirdischen Stellplätzen wurde bescheidmäßig auch der KFZ-Stellplatzverordnung der Marktgemeinde

Wattens entsprochen. Die Aufteilung der insgesamt 75 Stellplätze auf die Bautengruppen WA09 und WA10E wurde im Verhältnis 42 (35 zzgl. 7 für Besucher) zu 33 (28 + 5 für Besucher) angegeben.

Benützungsbewilligung

Zum Ende der Bauarbeiten mit Ende Jänner 2014 und nach durchgeführter baupolizeilicher Überprüfung der Anlagen erfolgte am 20.02.2014 die Erteilung der Benützungsbewilligung durch die Marktgemeinde Wattens.

8.3 Ausschreibung und Vergabe

Ausschreibung und Vergabe – Abbrucharbeiten

Die Ausschreibung der Abbrucharbeiten im Rahmen eines nicht offenen Verfahrens endete mit 21.11.2011. Nach Prüfung der Angebote erfolgte die Vorlage an den Bauausschuss. Auf Empfehlung des Bauausschusses folgte in der Sitzung des Aufsichtsrates vom 26.03.2012 die formale Zustimmung zum Vergabevorschlag und zur Beauftragung der Abbrucharbeiten an den Billigstbieter. Die eigentliche Beauftragung erfolgte unmittelbar nach Behandlung des Angebotes im Bauausschuss mit Auftragschreiben vom 18.01.2012.

Die Beauftragung von Bauleistungen durch die Geschäftsführung vor Befassung des Aufsichtsrates der NHT beruht auf internen Regelungen der NHT bezüglich Auftragsvergaben für Neubau und Großinstandhaltungsarbeiten, welche in dringlichen Fällen eine entsprechende Vorwegnahme von Beauftragungen ermöglicht.

Ausschreibung und Vergabe – weitere Gewerke

Die Angebotsfrist der weiteren ausgeschriebenen Bauleistungen endete am 03.05.2012 mit der Angebotseröffnung. Für die Gewerke Baumeisterarbeiten, Elektroinstallationen, Sanitär- und Heizungsinstallationen sowie Lüftungsinstallationen wurde das offene Verfahren mit Bekanntmachung gewählt, obwohl dieses gemäß den internen Regelungen der NHT auf Basis des geschätzten Auftragswertes ausschließlich für das Gewerk der Baumeisterarbeiten zwingend anzuwenden gewesen wäre. Die Ausschreibung der weiteren Gewerke erfolgte jeweils im nicht offenen Verfahren, in denen ausgewählte fachspezifische Unternehmen zur Abgabe von Preisangeboten eingeladen wurden. Im Anschluss an die Angebotsöffnung folgte die Angebotsprüfung durch Mitarbeiter der NHT bzw. durch hinzugezogene Fachplaner.

Baukostensenkung – Leistungs- und Massenreduktionen

Die Angebote wurden hinsichtlich der angemessenen Baukosten auf Einsparungspotentiale überprüft. In Folge wurden für mehrere Gewerke auch diverse Leistungs- und Masseneinsparungen vorgenommen. Daraus resultierende Bieterwechsel waren nicht zu verzeichnen. In Nachverhandlungen mit den Anbietern konnten zudem teilweise zusätzliche Sondernachlässe erreicht werden.

Heizungs- und Sanitärarbeiten

Für den Bereich der Heizungs- und Sanitärarbeiten kam es zu einem Widerruf des offenen Verfahrens nach Öffnung der Angebote. Nachdem sämtliche Angebote wesentlich über den vorab angenommenen Gewerkekosten lagen, wurden die Anbieter schriftlich eingeladen, Überlegungen anzustellen, inwiefern eine aus Sicht der NHT maximal mögliche Auftragssumme für sie zu erreichen wäre und aufgefordert, ggf. entsprechende Sondernachlässe zu gewähren. Nachdem keiner der Anbieter der Aufforderung der NHT folgen konnte, erfolgte der Widerruf des Ausschreibungsverfahrens und die Vergabe der Heizungs- und Sanitärleistungen in Form einer Direktvergabe an ein Unternehmen, welches im Rahmen des offenen Verfahrens kein Angebot abgegeben hatte.

Aus Sicht der Kontrollabteilung war die gewählte Vorgehensweise einer Direktvergabe nach Widerruf des offenen Verfahrens durch die internen Regelungen der NHT nicht ausdrücklich gedeckt, welche u.a. besagen, dass nach Ausführung eines offenen Verfahrens bei Unangemessenheit des Preises (des einzigen Angebotes) eine Neuausschreibung im Rahmen eines nicht offenen Verfahrens vorzusehen sei. Die Kontrollabteilung verkennt jedoch nicht, dass angesichts der Differenz zwischen Preisvorstellung und Preisangebote nicht davon auszugehen war, im Rahmen eines nicht offenen Verfahrens eine wesentliche Nachbesserung der Angebotspreise zu erreichen. Nachdem die NHT nicht dem BVergG 2006 unterworfen ist, stehen der gewählten Vorgehensweise keine gesetzlichen Regelungen entgegen.

Bauausschuss u. Aufsichtsrat

In der Sitzung des Bauausschusses wurden die Ergebnisse der Ausschreibungsphase und der Nachverhandlungen erläutert. Der Aufsichtsrat folgte der Empfehlung des Bauausschusses zur Auftragsvergabe im Gesamtbetrag von netto € 4.667.947,91 mit Beschluss vom 17.09.2012.

Nachdem seitens des Geschäftsbereichs Technik die sofortige Umsetzung des Bauvorhabens empfohlen wurde, hatte die Geschäftsführung sämtliche Leistungen umgehend nach der Sitzung des Bauausschusses Mitte Juli 2012 und vor der Sitzung des Aufsichtsrates beauftragt. Bereits Ende August wurde nach Zustimmung durch die Gemeinde Wattens sowie der Abteilung Wohnbauförderung des Amtes der Tiroler Landesregierung mit den Bauarbeiten begonnen.

8.4 Gesamtbaukosten und Wohnbauförderungsabwicklung

Vorbemerkungen

Die Bemessung der Höhe des Grundkaufangebots an die Marktgemeinde Wattens erfolgte auf Basis der Wohnnutzflächen, Privatgartenflächen und der Anzahl der PKW-Stellplätze zum Zeitpunkt Mai 2011. Mit Fortschreiten und Verfeinerung der Planung wurden folglich auch die darauf basierenden Grund- und Baukosten- sowie Verkaufskalkulationen immer wieder nachgezogen und aktualisiert. Den Projektunterlagen war hierzu eine große Anzahl unterschiedlicher Kalkulationen für

den Bereich der jeweils objektgeförderten Wohnungen in Haus A und B (WA09) sowie für die subjektgeförderten Wohnungen und frei finanzierten Wohnungen in Haus C (WA10E) zu entnehmen. Dabei ergaben sich neben Änderungen in den ausgewiesenen Wohnnutzflächen und Privatgärtengrößen auch unterschiedliche Annahmen für die zugewiesenen TG-Stellplätze.

Wohnbauförderung – Begehren

Mit Eingabe vom 17.04.2012 hatte die NHT das Ansuchen um positive Begutachtung des Wohnbauprojektes WA09 und WA10E an das Amt der Tiroler Landesregierung übermittelt.

Das Ansuchen umfasste 21 Mietwohnungen mit einer Nettonutzfläche von 1.341,29 m² bzw. einer Bruttonutzfläche inkl. anrechenbarer Terrassen- und Balkonflächen von 1.455,64 m². Die Anzahl an TG-Stellplätzen für WA09 wurde mit 34 angegeben. Die angemessenen Baukosten laut Wohnbauförderung beliefen sich auf netto € 2.787.895,60, die angemessenen Grundkosten auf € 489.450,96. Für die Ermittlung der angemessenen Grundkosten wurden lediglich 90 % der gemäß WBF angemessenen Grundkosten für die Marktgemeinde Wattens in Ansatz gebracht. Die entsprechende Regelung findet sich in den WBF-Richtlinien, welche für von Gemeinden zur Verfügung gestellte Grundstücke einen um 10 % reduzierten Grundkostenansatz vorsieht.

Zusätzlich förderungstechnisch anrechenbare Kosten für bspw. Anlagen zur Nutzung sich erneuerbarer Energieträger (Solaranlage) oder Einrichtungen zur besonderen wirtschaftlichen Nutzung der Energie (z.B. Passivhausbauweise) kamen zu diesem Zeitpunkt nicht in Ansatz.

Kuratorium – Positive Begutachtung

Die Abteilung Wohnbauförderung führte eine technische Vorprüfung der eingereichten Unterlagen durch und informierte mit Schreiben vom 25.04.2012, dass das Bauvorhaben vom Kuratorium positiv begutachtet und zur Förderung nach den Bestimmungen des TWFG 1991 empfohlen wurde. Die vorläufigen Nutzflächen wurden ebenso bestätigt wie die angemessenen Gesamtbaukosten für die 21 Mietwohnungen ohne Kaufoption und 34 TG-Stellplätze mit netto € 2.787.900,00.

Projektpräsentation Bauausschuss

In der Sitzung vom 16.07.2012 wurde das Gesamtprojekt dem Bauausschuss des Aufsichtsrates präsentiert. Zu diesem Zeitpunkt ergaben sich aus der Planung 1.468,70 m² Bruttowohnnutzfläche bei 21 Wohnungen und 37 TG-Stellplätzen im objektgeförderten Mietwohnbau WA09 sowie 1.134,45 m² bei 26 TG-Stellplätzen für WA10E. Die angemessenen Gesamtbaukosten unter Berücksichtigung objektbezogener Zuschläge wurden für WA09 mit netto rd. € 3.078.500,00 und für WA10E mit brutto rd. € 2.760.700,00 angegeben.

Hinsichtlich zu erwartender Kosten und Erträge wurde über die angespannte Kostensituation informiert und auf einen möglicherweise notwendigen Honorarverzicht bzgl. Eigenleistungen der NHT hingewiesen. Zur Verbesserung der Ertragsseite wurde der Verkauf von vier anstelle von ursprünglich zwei frei finanzierten Eigentumswohnungen vorgesehen.

Anbotlegung

Nachdem der Bauausschuss des Aufsichtsrates dem Projekt und der umgehenden baulichen Umsetzung die Zustimmung erteilt hatte bzw. dieses dem Aufsichtsrat zur Umsetzung empfahl, erfolgten mit Ende

Juli 2012 die Ansuchen auf Gewährung einer Objektförderung für die Mietwohnungen WA09 und Subjektförderung für die Eigentumswohnungen WA10E an die Abteilung Wohnbauförderung des Amtes der Tiroler Landesregierung.

Den Ansuchen wurden folgende Parameter zu Grunde gelegt:

Bautengruppe:	WA09	WA10E
Anzahl Wohnungen:	21	14
Anzahl TG-Stellplätze:	37	26
Nutzfläche netto [m ²]:	1.358,94 m ²	1.035,97 m ²
Nutzfläche brutto [m ²]:	1.473,64 m ²	1.134,61 m ²

Die angemessenen Gesamtbaukosten gemäß WBF für WA09 betragen netto € 3.082.218,73. Die angemessenen Grundkosten ergaben sich zu € 506.943,86. Für WA10E beliefen sich die angemessenen Gesamtbaukosten auf brutto € 2.799.779,89. Der angemessene Grundkostenanteil betrug € 417.723,25.

Die Gesamtbaukosten beinhalteten objektbezogene Zuschläge für bspw. erneuerbare Energieträger, Erschwernisse oder Einrichtungen zur wirtschaftlichen Energienutzung. Die Berechnung erfolgte gesamtheitlich für die gesamte Anlage, die anschließende Aufteilung der Kosten auf die Bautengruppen nach Bruttowohnnutzflächen.

Auch die Bau- und Baunebenkosten wurden für WA09 und WA10E gemeinsam ermittelt. Die Aufteilung auf die Miet- bzw. Eigentumsobjekte erfolgte im Verhältnis der jeweils zugewiesenen TG-Stellplätze und Bruttowohnnutzflächen.

Die prognostizierten Kosten der Gebäude für WA09 und WA10E inkl. Abbruchkosten des Bestandes (Kostensumme I) ergaben sich mit netto € 4.631.938,60, die Kosten der Außenanlagen (Kostensumme II) mit netto € 21.458,48. Für Baunebenkosten (Kostensumme III) wies die Kostendarstellung netto € 901.540,32 aus. Nach Abzug eines pauschal für die Kostensummen I + II berücksichtigten Skontos in Höhe von 3 % bzw. € 139.601,91 ergaben sich die Gesamtbaukosten gemäß Kostendarstellung mit insgesamt netto € 5.415.335,49.

Nach Aufteilung der Kosten auf die Bautengruppen WA09 und WA10E waren die Anteile der Eigentumswohnungen noch um die darauf entfallende Umsatzsteuer zu erhöhen.

Die Gesamtbaukosten gemäß Kostendarstellung betragen für WA09 bzw. WA10E schließlich € 3.082.200,53 bzw. € 2.799.761,95 und lagen somit jeweils innerhalb der angemessenen Gesamtbaukosten.

Förderzusicherung
Wohnbauförderung

Die Wohnbauförderung bestätigte nach technischer Prüfung der eingereichten Unterlagen für WA09 die Angemessenheit der Gesamtbaukosten in Höhe von gerundet € 3.082.200,00. Für die Subjektförderung der Eigentumseinheiten WA10E waren die jeweiligen Wohnungskaufpreise inkl. TG-Stellplätze als Fixpreise nachzuweisen. Die NHT erklärte diesbezüglich rechtsverbindlich, dass neben den vom Land für die gegenständlichen Wohnungen genehmigten Fixpreisen keine zusätzlichen

Forderungen gegen die Käufer gestellt würden. Ausgenommen hiervon wurden über die Ausstattungsbeschreibung hinausgehende, tatsächlich zur Ausführung gelangte Sonderwünsche.

Ende des Jahres 2012 informierte die Abteilung Wohnbauförderung über die Zusicherung eines Wohnbauförderungskredites in Höhe von € 1.114.330,00 für die Mietwohnungen WA09. Die Kreditsumme entsprach bei einer Gesamtnettonutzfläche von 1.358,94 m² dem Höchstförderfixsatz von € 820,00 pro m² Nettonutzfläche zum Zeitpunkt der positiven Begutachtung durch das Kuratorium. Im Zeitraum Februar 2013 bis Mai 2014 konnte die Buchhaltung der NHT diesbezüglich 8 Zahlungseingänge in Gesamthöhe von ebenfalls € 1.114.330,00 verzeichnen.

Zusätzliche
Zuschussleistungen
Wohnbauförderung

Im März 2014 ersuchte die NHT um Auszahlung der Zuschüsse für die geförderten Solar- und Komfortlüftungsanlagen sowie für die Passivhaus-Ausführung der Wohnanlage. Die durch die WBF geleisteten Zuschüsse für energiesparende und umweltfreundliche Maßnahmen für die Bautengruppe WA09 beliefen sich auf € 169.790,00.

Für die Mietwohnungen WA09 wurde des Weiteren ein Annuitätenzuschuss in Höhe von monatlich € 3.125,56 (entspricht monatlich € 2,30 pro m² Nettonutzfläche) auf die Dauer von 84 Monaten, wirksam ab 01.03.2014 gewährt. Die Auszahlung erfolgt an die NHT, welche die Zuschussleistung kostenmindernd in den Mietzinsberechnungen berücksichtigt.

Mit Einbringen der Endabrechnung beim Amt der Tiroler Landesregierung, Abteilung Wohnbauförderung beantragte die NHT einen Zuschuss für ausgeführte barrierefreie Maßnahmen in Höhe von 65 % der dafür aufgewendeten Baukosten von € 1.081,15. Die entsprechende Zusicherung der Wohnbauförderung belief sich auf € 700,00 und konnte von der NHT zahlungstechnisch verbucht werden.

Endabrechnung
Wohnbauförderung

Im Juli 2014 übermittelte die NHT die Endabrechnung des objektgeförderten Bauvorhabens WA09 an die Abteilung Wohnbauförderung des Amtes der Tiroler Landesregierung. Gemäß Endabrechnung mit der Wohnbauförderung betragen die anteiligen Gesamtbaukosten für WA09 rd. € 3.058.951,00. Ein Kostennachweis für die zum Teil subjektgeförderten Wohnungen der Bautengruppe WA10E war gegenüber der WBF nicht zu führen.

Im Vergleich zur Anbotlegung trat für WA09 eine Änderung der anrechenbaren TG-Stellplätze von 37 auf 35 ein, woraus sich eine Reduktion der anteiligen Gesamtbaukosten gegenüber der Förderzusicherung ergeben hatte. Unter Berücksichtigung sämtlicher objektbezogener Zuschläge für Solaranlage, Passivhausstandard und besondere bauliche Erschwernisse sowie der mit 01.08.2013 erfolgten Erhöhung der Kostensätze für die angemessenen Baukosten blieben die endabgerechneten Gesamtbaukosten für WA09 jedoch in der Angemessenheit gemäß WBF in Höhe von € 3.088.024,04.

Die diesbezügliche Anpassung der angemessenen Gesamtbaukosten für WA09 wurde seitens der Abteilung Wohnbauförderung akzeptiert und die Angemessenheit der endabgerechneten Kosten gemäß Kostendarstellung bestätigt.

Aufwendungen nach
Kostensummen

Die gemeinsam für WA09 und WA10E geführte Kostendarstellung gemäß Endabrechnung Wohnbauförderung wies die Kostensummen I + II mit netto € 4.633.321,46 und die Kostensumme III mit € 936.054,62 aus. Die lukrierten Skonti beliefen sich auf € 138.321,90.

Gegenüberstellung
Anbotlegung und
Endabrechnung

In einer Gegenüberstellung der Angebote und Abrechnungen der Kostensumme I + II zur Endabrechnung zeigten sich in den Gewerken Zimmererarbeiten, Maler- und Anstreicherarbeiten sowie Lüftungs- und Elektroinstallationen Kostenüberschreitungen von bis zu 36,18 % je Gewerk. Diesen standen u.a. Kostenunterschreitungen in den Gewerken Schlosserarbeiten, Estricharbeiten, Trockenbauarbeiten oder auch Tischlerarbeiten zwischen 7,23 % und 15,04 % gegenüber. Im Gesamtergebnis wiesen die Kostensummen I + II gemäß Endabrechnung eine Unterschreitung der Angebotspreise um netto rd. € 20.100,00 aus.

Die Kostensumme III enthielt u.a. die Honorare für Eigenleistungen der NHT. Nachdem die Erlöse aus dem Verkauf der Eigentumswohnungen WA10E, wie bereits in der Bauvorbereitungsphase erwartet, hinter den zugeordneten Grund- und Baukosten zurückblieben waren, war die NHT veranlasst, einen teilweisen Verzicht auf Honorare für verrechenbare Eigenleistungen in Gesamthöhe von € 59.172,31 auszuüben.

9 IN168 – Innsbruck / Vögelebichl 13a und 13b – Mietwohnungen

9.1 Bezugskalkulation

Übergabe der
Wohnanlage

Die Wohnanlage Innsbruck / Vögelebichl 13a und 13b mit 26 Mietwohnungen wurde am 17.04.2015 an die Mieter übergeben. Die Mietzinsvorschreibung erfolgte ab 01.05.2015.

Noch keine bestätigte
Endabrechnung mit der
Wohnbauförderung

Berechnungsgrundlage für die Mietzinsvorschreibung war die so genannte „Bezugskalkulation“, welche von der NHT mit Datum 10.02.2015 erstellt worden ist.

Zum Zeitpunkt der Einschau der Kontrollabteilung war die von der NHT bei der Wohnbauförderung eingereichte Endabrechnung noch nicht bestätigt bzw. genehmigt. Mit einer Anpassung der Bezugskalkulation war somit erst bei Genehmigung der Endabrechnung durch die Wohnbauförderung zu rechnen.

Jährliche (Brutto-)Miete
(inkl. Nebenkosten)

Gemäß der von der NHT durchgeführten Bezugskalkulation belief sich die gesamte jährliche Miete (inkl. Nebenkosten) auf einen Betrag von € 218.142,47. Im Verhältnis zur gesamten Nettowohnnutzfläche von 2.032,43 m² bedeutete das einen monatlichen (Brutto-)Mietzins im Ausmaß von € 8,94 pro m².

Im Detail beinhaltete dieser Gesamtbetrag einerseits die Summe für den Kapitaldienst in Höhe von € 13 8.337,59. Dieser Gesamtkapitaldienst berücksichtigte die jährlichen Grundkosten in Höhe von € 43.709,82 sowie die Jahreskosten für die zur Finanzierung der Baukosten beanspruchten Darlehen in Höhe von € 150.722,84. Unter Abzug des Annuitätenzuschusses (€ 2,30 pro m² NWnfl. pro Monat) im jährlichen Ausmaß von € 56.095,07 ergab sich als Gesamtkapitaldienst ein Betrag in Höhe von € 138.337,59.

Andererseits waren in diesem Gesamtbetrag für Miete die jährlichen finanziellen Erfordernisse für Instandhaltung, Rücklagenkomponenten, Verwaltungs-, Betriebs- und Heizkosten, Warmwasser und Umsatzsteuer im betraglichen Ausmaß von € 79.804,88 enthalten.

Mietzins-
vorschreibungen für
konkrete Wohnungen

Umgelegt auf konkrete Wohnungen ergab sich als geringste monatliche Mietzinsvorschreibung ein Betrag in Höhe von (brutto) € 554,07 für eine 2-Zimmer-Wohnung mit einer Wnfl. von 62,78 m² samt 7,80 m² Terrasse, 4,49 m² Kellerabteil sowie einem Autoabstellplatz in der Tiefgarage.

Die höchste monatliche Mietzinsvorschreibung lag bei einem Betrag von (brutto) € 809,31 für eine 4 -Zimmer-Wohnung mit einer Wnfl. von 90,71 m² samt 7,80 m² Balkon, 5,75 m² Kellerabteil sowie einem Tiefgaragenabstellplatz.

Grundkosten –
Baurecht

Das Grundstück Nr. 1634/1 (EZ 4937 KG 81111 Hötting), auf dem das Wohnbauprojekt Vögelebichl realisiert worden ist, befindet sich im Eigentum der IKB AG. Mit Baurechtsvertrag vom 08./14.11.2013 wurde von der IKB AG zugunsten der NHT an diesem Grundstück ein Baurecht bestellt.

Höhe des
Baurechtszinses
gem. Baurechts-
vertrag – „vorläufiger
Betrag“

Für die Kontrollabteilung war der in der Bezugskalkulation von der NHT als Baurechtszins in Ansatz gebrachte Betrag von € 42.328,12 zunächst nicht nachvollziehbar. Dies vordergründig deshalb, da sich der Baurechtszins gemäß dem abgeschlossenen Baurechtsvertrag auf einen jährlichen nach dem VPI 2010 zu valorisierenden Betrag von (netto) € 42.245,00 beläuft. Bei Vollzug der vertraglich bestimmten Wertanpassungsklausel hätte sich per 01.01.2015 ein valorisierter Baurechtszins im Ausmaß von (netto) € 42.867,97 ergeben.

Weitere Recherchen der Kontrollabteilung in dieser Angelegenheit zeigten, dass der im Baurechtsvertrag als Baurechtszins festgesetzte Betrag von (netto) € 42.245,00 einen „vorläufigen“ Betrag darstellt. Im Baurechtsvertrag ist u.a. festgehalten, dass sich dieser Bauzins „unter Zugrundelegung einer Nettonutzfläche für die Wohnungen von 2.032,43 m², Balkone und Terrassen usw. von 126,79 m² (40 %-Anteil), 29 Tiefgaragenabstellplätzen sowie 2 oberirdischen Stellplätzen (Berechnung der angemessenen Grundkosten nach den Vorgaben der Tiroler Wohnbauförderung abzüglich der Nebenkosten; Flächen werden ebenfalls nach der Tiroler Wohnbauförderungsrichtlinie berechnet)“ ergibt. Für den Fall, dass sich die der Bauzinsbildung zu Grunde gelegten gesetzlichen oder faktischen Parameter ändern (insbesondere Änderungen des TWFG bzw. der auf dessen Basis erlassenen Richtlinien, Änderungen der Nutzflächen usw.) war vorgesehen, dass für die endgültige Ermittlung des Bauzinses diese neuen Größen Verwendung finden.

Berechnungs-
dokumentation
des in der
Bezugskalkulation
angesetzten
Baurechtszinses

Der in der Bezugskalkulation von der NHT in Ansatz gebrachte Betrag von € 42.328,12 wurde der Kontrollabteilung auf deren Nachfrage mittels einer Berechnung der NHT vom 15.01.2015 nachgewiesen. Ausgehend von einem sich anhand der tatsächlichen relevanten Rechengrößen (Wnfl., TG-Plätze etc.) gemäß den Bestimmungen der Wohnbauförderung ergebenden maximal möglichen Baurechtszins von jährlich (netto) € 41.713,00 errechnet sich bei Durchführung der Wertanpassung per 01.01.2015 der in der Bezugskalkulation angesetzte Bau-

rechtszins in Höhe von € 42.328,12. Dieser war für die Kontrollabteilung anhand der von der NHT bereitgestellten Dokumentationen nachvollziehbar.

Anpassung
Berechnungsparameter
angemessene
Grundkosten – jedoch
keine Anpassung des
Bauzinses im
Baurechtsvertrag

Der Umstand, dass es sich bei dem im Baurechtsvertrag fixierten Bauzins in Höhe von (netto) € 42.245,00 lediglich um einen „vorläufigen“ Wert handelt, war für die Kontrollabteilung nicht gänzlich verständlich. Dies vor allem deshalb, da im Vorfeld des Baurechtsvertragsabschlusses zwischen IKB AG und NHT mit Datum 14.06./27.06.2012 ein Vorvertrag zu einem Baurechtsvertrag abgeschlossen worden ist. In diesem Vorvertrag war der Bauzins ebenso mit einem „vorläufigen“ Betrag von € 42.245,00 angegeben und der Hinweis enthalten, dass sich dieser unter Zugrundelegung einer Nettonutzfläche für die (damals noch 28) Wohnungen von 2.029 m², Balkone und Terrassen usw. von 110 m² (40%-Anteil), 29 TG-Plätze sowie 2 oberirdische Stellplätze gemäß der Studie des Architekten ergibt.

In dem in weiterer Folge abgeschlossenen Baurechtsvertrag wurden einzelne für die Höhe des Bauzinses maßgebliche Berechnungsparameter zwar aktualisiert. Die 29 anstelle der tatsächlich errichteten 27 TG-Plätze blieben im Baurechtsvertrag allerdings ebenso unverändert, wie auch die Höhe des Bauzinses im Vertrag offenbar nicht angepasst worden ist.

Baurechtszins –
Differenz zu Lasten
der NHT –
Empfehlung

Wie die Vorschreibung des Baurechtszinses der IKB AG an die NHT für das Jahr 2016 gezeigt hat, ging die IKB AG offensichtlich von dem im Baurechtsvertrag festgeschriebenen Betrag von (netto) € 42.245,00 aus. Dieser Betrag wurde nämlich von der IKB AG mit Rechnung vom 31.01.2016 als Baurechtszins für das Jahr 2016 an die NHT vorgeschrieben.

Die nominale Differenz zwischen dem im Baurechtsvertrag enthaltenen „vorläufigen“ Bauzins in Höhe von (netto) € 42.245,00 und dem auf der Grundlage der tatsächlichen Berechnungsparameter ermittelten endgültigen Bauzins in Höhe von (netto) € 41.713,00 belief sich auf jährlich (netto) € 532,00 zu Lasten der NHT. Bezogen auf die Baurechtsdauer von 85 Jahren hätte sich unter Berücksichtigung der baurechtszinsfreien letzten 3 Jahre ein (nicht wertangepasster) Differenzbetrag von (netto) € 43.624,00 ergeben. Unter Hinzurechnung einer von der Kontrollabteilung angenommenen jährlichen Wertanpassungsrate von 1,0 % ließ sich ein Differenzbetrag zu Lasten der NHT im Ausmaß von (netto) € 67.099,63 errechnen.

Aufgrund der von der Kontrollabteilung aufgezeigten Differenzen zu Lasten der NHT wurde von ihr empfohlen, mit der IKB AG Kontakt aufzunehmen und die Höhe des Baurechtszinses in Übereinstimmung mit dem Ansatz in der Bezugskalkulation der NHT zu verhandeln bzw. richtigzustellen. Im Anhörungsverfahren berichtete die NHT, dass der Baurechtszins entsprechend den Bestimmungen des Baurechtsvertrages bzw. den tatsächlichen und vom Amt der Tiroler Landesregierung/Abteilung Wohnbauförderung bestätigten Nutzflächen berechnet worden sei. Mit Schreiben vom 23.05.2016 wären der IKB AG die aktuellen Werte des Baurechtszinses samt Indexierung mitgeteilt und der daraus resultierende Differenzbetrag überwiesen worden.

Nebenkosten
Baurechtsbestellung

Die im Zuge der Baurechtsbestellung angefallenen Nebenkosten wie bspw. Grunderwerbsteuer, grundbücherliche Eintragungsgebühr, Beglaubigungskosten etc. sind in der Bezugskalkulation mit einem für die Kontrollabteilung nachvollziehbaren Gesamtbetrag von € 43.436,00 berücksichtigt worden.

In der Mietenkalkulation wird dieser aus Eigenmitteln der NHT bezahlte Betrag einerseits mit einer 2 %igen Eigenmittelverzinsung der NHT berücksichtigt (gesetzlich möglich wäre für die NHT eine Verzinsung von grundsätzlich maximal 3,5 % p.a.).

Andererseits wird die Rückführung dieses Eigenmitteleinsatzes der NHT im Rahmen der Mietzinsvorschriften kalkulatorisch durch einen (jährlichen) AfA-Satz in Höhe von 1,181 % sichergestellt. Dieser Abschreibungssatz ergibt sich rechnerisch für den Zeitraum von 01.05.2015 (erstmalige Mietzinsvorschrift) bis 31.12.2099 (Baurechtsende) und war für die Kontrollabteilung nachvollziehbar.

Diskrepanz zwischen
grundbücherlich
eingetragenen
Baurechtsende und
Baurechtsende lt.
Vertrag –
Empfehlung

Von der Kontrollabteilung wurde darauf hingewiesen, dass das Baurechtsende grundbücherlich per 31.12.2098 – somit um 1 Jahr früher als in der Mietenkalkulation berücksichtigt – dokumentiert war. Dieses im Grundbuch vermerkte Baurechtsende stand nach Meinung der Kontrollabteilung nicht im Einklang mit der maßgeblichen vertraglichen Formulierung. Der Baurechtsvertrag bestimmt in Vertragspunkt IV. – Baurechtsdauer wie folgt:

„Das Baurechtsverhältnis beginnt mit Einlangen des Ansuchens um Eintragung des Baurechtes beim Bezirksgericht Innsbruck und endet am 31. Dezember des 85. Jahres nach Baurechtsbegründung. Bei Einlangen des Grundbuchsgesuches noch im Jahr 2013 beim Bezirksgericht Innsbruck endet daher die Baurechtseinräumung am 31.12.2098.“

Die Kontrollabteilung merkte an, dass das Grundbuchsgesuch hinsichtlich der Eintragung des Baurechtes beim BG Innsbruck im Jahr 2014 gestellt worden ist. Ausgehend von der vertraglichen Vereinbarung ergibt sich somit nach Meinung der Kontrollabteilung ein Baurechtsende per 31.12.2099.

Die Kontrollabteilung empfahl, eine Überprüfung des Baurechtsendes im Sinne ihrer Anmerkungen vorzunehmen und gegebenenfalls eine Korrektur des Grundbuchsstandes in die Wege zu leiten. In der dazu abgegebenen Stellungnahme informierte die NHT darüber, dass die Baurechtsdauer mit Grundbuchseingabe vom 26.04.2016 richtiggestellt worden wäre.

Weiterführend empfahl die Kontrollabteilung, auf der Grundlage des aufgezeigten Falles alle in der NHT bestehenden Baurechtsbegründungen im Hinblick auf den korrekten grundbücherlichen Ausweis des Baurechtsendes zu überprüfen und gegebenenfalls notwendige Korrekturen zu veranlassen. Die NHT berichtete im Anhörungsverfahren darüber, dass – entsprechend der Empfehlung der Kontrollabteilung – sämtliche Baurechtseinräumungen einer Überprüfung unterzogen worden wären. Neben dem im gegenständlichen Bericht beanstandeten Fall des Objektes Innsbruck – Vögelebichl (IN168) gab es auch bei

zwei weiteren Bauvorhaben jeweils eine Differenz von 1 Jahr bei der Baurechtsdauer. Auch hinsichtlich dieser beiden weiteren Fälle seien die grundbücherlichen Korrekturen bereits durchgeführt worden.

Finanzierung der Baukosten

In der Bezugskalkulation wurden die Gesamtbaukosten mit einem Wert von € 4.700.000,00 angegeben. Für die Berechnung der Mietzinshöhe wurde hinsichtlich der Finanzierung der Errichtungskosten davon ausgegangen, dass diese mittels eines Wohnbauförderungsdarlehens in Höhe von € 1.829.200,00 sowie Zuschüssen der Wohnbauförderung für energiesparende und umweltfreundliche Maßnahmen (Solaranlage und Passivhausbauweise) in Höhe von € 226.829,00 bedeckt werden. Der als Differenzposition verbleibende Betrag in Höhe von € 2.643.971,00 wurde in der Bezugskalkulation als erforderliches Bankdarlehen berücksichtigt.

Bankdarlehen – Berechnung jährliches Rückzahlungserfordernis

In der Bezugskalkulation wurde das Bankdarlehen in Höhe von € 2.643.971,00 im Tilgungsplan mit einem Nominalzinssatz von 1,83 % p.a. und einer Laufzeit von 25 Jahren durchgerechnet. Dabei ergab sich ein jährliches Rückzahlungserfordernis im Betrag von € 132.430,84.

Zusammen mit dem jährlichen 1 %igen Rückzahlungsbetrag für das WBF-Darlehen in Höhe von € 18.292,00 sowie den jährlichen Grundkosten (€ 43.709,82) errechnete sich unter Abzug des jährlichen Annuitätenzuschusses (€ 56.095,07) als Summe für den Kapitaldienst der Betrag von € 138.337,59.

Bankdarlehen – Nominalzinssatz – Begrenzung Nominalzinssatz nach TWFG

Die Höhe des Nominalzinssatzes war für die Kontrollabteilung nachvollziehbar. In den Anmerkungen zur Bezugskalkulation vom 10.02.2015 wurde die Zusammensetzung des für die Berechnung des Tilgungsplans von der NHT verwendeten Zinssatzes in der Weise angegeben, dass sich dieser ausgehend von einem 3-Monats-Euribor-Wert von 0,055 % zuzüglich des im Darlehensvertrag vereinbarten Aufschlages von 1,17 % unter Hinzurechnung eines so genannten „Sicherheitszuschlages“ von 0,605 % ergibt. Gleichzeitig wurde angemerkt, dass es sich beim Gesamtzinssatz von 1,83 % p.a. um den gemäß den Bestimmungen des TWFG maximal zulässigen Nominalzinssatz handelt.

Im Hinblick auf den gemäß den Regelungen des TWFG maximal zulässigen Nominalzinssatz ist § 6 Abs. 5 lit. b Z 3 und 4 i.d.F. LGBl. Nr. 55/2012 anzuwenden. Demnach darf eine Förderung für den Fall, dass zur Finanzierung eines Vorhabens ein hypothekarisch gesicherter Kredit aufgenommen wird, unter anderem nur dann gewährt werden, wenn der Sollzinssatz höchstens 1,75 Prozentpunkte über dem 3-Monats-Euribor oder einem an dessen Stelle tretenden Wert, kaufmännisch gerundet auf die zweite Dezimalstelle (Nachkommastelle) liegt.

Sicherheitszuschlag

Zu dem in der angeführten Zinsberechnung der NHT erwähnten und berücksichtigten „Sicherheitszuschlag“ wurde der Kontrollabteilung vom Assistenten des Leiters des Geschäftsbereichs Dienstleistung ein Schreiben des damals für die Tiroler Wohnbauförderung zuständigen Landesrates und zugleich 2. Landeshauptmannstellvertreters (seit 01.01.2013 Geschäftsführer der NHT) vom 07.01.2010 bereitgestellt. Darin wurden die Tiroler gemeinnützigen Bauträger ermächtigt, hinsichtlich der Kalkulation der (fiktiven) Annuität für das Bankdarlehen

zusätzlich zum Zinssatz laut Schuldschein einen Aufschlag von maximal 0,75 %-Punkten (als Zuschlag zum Ausgleich zukünftiger Kostensteigerungen) in Ansatz zu bringen. Ausdrücklich wurde von ihm darauf hingewiesen, dass „die Bestimmung gemäß § 6 Abs. 5 TWFG 1991 (höchstzulässige effektive Kosten des Darlehens)“ von dieser Ermächtigung unberührt bleibt.

Mit diesem Zuschlag sollten künftige Annuitätensprünge der Wohnbauförderungsdarlehen (und auch die Reduzierung bzw. der Wegfall der von der Wohnbauförderung gewährten Annuitätenzuschüsse) bzw. genau genommen deren erhöhende Auswirkung auf den Mietzins abgedeckt werden. Dies in der Weise, als in der Anfangsphase der Bankdarlehen die niedrigen Rückzahlungserfordernisse hinsichtlich des WBF-Darlehens ausgenutzt werden, um das Kapitalmarktdarlehen verstärkt zu tilgen. Der lediglich bei der Tilgungsplanberechnung der NHT im Rahmen der Mietzinskalkulationen in Anschlag gebrachte Sicherheitszuschlag bewirkt somit eine erhöhte Tilgung des Bankdarlehens, wodurch bei diesem vorerst eine rechnerische Laufzeitverkürzung eintritt. Diese erhöhten Tilgungen beim Bankdarlehen bilden sodann wiederum die Grundlage dafür, um bei Eintritt der WBF-Darlehenssprünge die Laufzeit des Bankdarlehens durch reduzierte Rückzahlungserfordernisse wieder an die ursprünglich vorgesehene und vereinbarte Darlehenslaufzeit heranzuführen. Letztliches Ziel dieser Vorgangsweise ist es, die Mehrbelastungen, welche sich durch die WBF-Darlehenssprünge zwangsläufig ergeben, zu reduzieren und deren Auswirkung auf die Mietzinsvorschreibung einigermaßen zu glätten.

9.2 Mietvertragsgestaltung

Befristung der Mietverträge – Empfehlung

Die Durchsicht der Mietverträge zeigte, dass diese – bis auf zwei Ausnahmen mit 5 jähriger Laufzeit – befristet bis 30.06.2098 abgeschlossen worden sind. Begründet ist diese Befristung im Zusammenhang mit der Dauer des Baurechtes. Die Mietvertragsbefristung erfolgte mit einem Zeitpunkt, welcher 6 Monate vor Ablauf des (nach Meinung der Kontrollabteilung falschen) Baurechtsendes datiert ist.

Im Zusammenhang mit ihren zur Baurechtsdauer formulierten Ausführungen wurde von der Kontrollabteilung darauf hingewiesen, dass bei der Abfassung der Mietverträge offensichtlich von einem Baurechtsende per 31.12.2098 ausgegangen worden ist. Nach Einschätzung der Kontrollabteilung wurde das Baurecht gemäß den Regelungen des Baurechtsvertrages bis 31.12.2099 (und nicht bis 31.12.2098) bestellt. Insofern erfolgte die Befristung in den Mietverträgen nach Meinung der Kontrollabteilung um 1 Jahr zu früh.

Die Kontrollabteilung empfahl, diesen Sachverhalt zu überprüfen und gegebenenfalls die in den Mietverträgen angegebene Befristung bei künftigen Mieterwechseln zu korrigieren. In der Stellungnahme sagte die NHT zu, das mittlerweile auch grundbücherlich korrigierte Baurechtsende bei einem künftigen Mieterwechsel entsprechend zu berücksichtigen.

Dokumentation des monatlichen Bruttomietzinses im Mietvertrag – Empfehlungen

Ausgehend von den in der Bezugskalkulation ermittelten Werten nahm die Kontrollabteilung eine Abstimmung der Zusammensetzung der Mietzinsvorschreibungen an die Mieter mit den in den abgeschlossenen Mietverträgen im Rahmen des Vertragspunktes II. Kosten und Finanzierung dokumentierten Werten vor.

Dabei wurde auffällig, dass die Mietzinskomponente „Warmwasser“ in den Mietverträgen in der Position „Nettomiete“ enthalten ist. Von der Kontrollabteilung wurde darauf hingewiesen, dass Kosten für „Warmwasser“ Betriebskosten darstellen und nicht der „Nettomiete“ zuzuordnen sind.

Die Kontrollabteilung empfahl, diesen aus formaler Sicht fehlerhaften Ausweis in den Mietverträgen zu überprüfen und bei allfälligen künftigen Mieterwechseln zu korrigieren. Die Kontrollabteilung ging davon aus, dass von diesem aufgezeigten formalen Zuordnungsfehler der Warmwasserkosten in der Aufschlüsselung der (Brutto-)Miete in den Mietverträgen weitere Bauten der NHT betroffen sein könnten. Daher wurde empfohlen, eine diesbezügliche Überprüfung und allfällige Korrektur bei künftigen Mieterwechseln auch bei diesen Objekten vorzunehmen.

Dazu wurde von der NHT im Anhörungsverfahren festgehalten, dass es sich bei der von der Kontrollabteilung aufgezeigten Thematik um einen Programmierfehler gehandelt habe, der zwischenzeitig behoben worden wäre. Weiters wurde einerseits darauf hingewiesen, dass die an die Mieter bisher übermittelten Vorschreibungen (seit Bezug) inhaltlich richtig erfolgten, da diese bereits eine getrennte Ausweisung der „Nettomiete“ und der „Warmwasserkosten“ beinhaltet haben. Andererseits ist den Mietern aus dieser im Mietvertrag textlich falschen Darstellung keinerlei finanzieller Nachteil erwachsen.

10 ZA11 – Zams / Innstraße 24 und 28 – Mietkaufwohnungen

Übergabe der Wohnanlage

Die Wohnanlage Zams / Innstraße 24 und 28 mit 27 Mietkaufwohnungen wurde am 22.11.2013 an die Mieter übergeben. Die Mietzinsvorschreibung erfolgte ab 01.12.2013.

10.1 Mietzinskalkulationen

Bezugskalkulation – jährliche (Brutto-)Miete

Die für die Mietzinsvorschreibung ab 01.12.2013 maßgebliche Bezugskalkulation wurde von der NHT mit Datum 16.10.2013 erstellt.

Die gesamte (Brutto-)Miete (also inkl. Nebenkosten) belief sich auf eine jährliche Summe von € 169.419,49.

Im Detail betrug der Gesamtkapitaldienst € 95.976,12 (€ 13.815,59 für Grundkosten, € 117.328,26 Annuitäten für das Bankdarlehen, € 14.865,00 Rückzahlungserfordernis für das WBF -Darlehen abzüglich € 50.032,73 WBF -Annuitätenzuschuss). Auf Nebenkosten für Instandhaltung, Rücklagenkomponente, Verwaltungs-, Betriebs- und Heizkosten, Kücheneinrichtung (bezieht sich auf 6 der 9 im Rahmen des „betreuten Wohnens“ vermieteten Wohnungen) sowie Umsatzsteuer entfiel ein Betrag von € 73.443,37.

In Verbindung mit der gesamten NWNfl. der Wohnungen von 1.812,78 m² bedeutete das einen monatlichen (Brutto-)Mietzins im Ausmaß von € 7,79 pro m² NWNfl.

Bezugskalkulation –
Darlehen zur
Ausfinanzierung der
Baukosten –
berücksichtigter
Zinsaufschlag –
Empfehlung

Das in der Bezugskalkulation zur Finanzierung der angemessenen Baukosten berechnete Bankdarlehen mit einem Betrag von € 2.360.508,00 wurde in dem von der NHT ermittelten Tilgungsplan mit einem Nominalzinssatz von 1,75 % p.a. und einer Laufzeit von 25 Jahren durchgerechnet. Das jährliche Rückzahlungserfordernis belief sich dabei auf einen Betrag von € 117.328,26.

Gemäß den Angaben in der Bezugskalkulation wurde dieser Nominalzinssatz ausgehend vom 6-M-Euribor mit 0,34 % zuzüglich eines Zinsaufschlages von 0,57 % zuzüglich eines Sicherheitszuschlages von 0,84 % errechnet.

Erwähnenswert war aus Sicht der Kontrollabteilung, dass der zur Berechnung des Nominalzinssatzes verwendete Zinsaufschlag von 0,57 % für sie nicht verständlich war. Die am 10.01.2013 von der NHT unterfertigte Schuld- und Pfandurkunde des betroffenen Finanzierungsinstitutes weist in Punkt I. Verzinsung und Tilgung einen Zinsaufschlag von 0,70 %-Punkten aus. Die Rücksprache mit einem Sachbearbeiter der Mietenbuchhaltung ergab, dass das betreffende Darlehen in der Darlehensbuchhaltung der NHT wohl fälschlicherweise mit einem Aufschlag von 0,57 % hinterlegt war.

Die Kontrollabteilung empfahl, den Zinsaufschlag im aufgezeigten Fall zu überprüfen und bei allfälligen künftigen Mietzinskalkulationen den ihrer Meinung nach korrekten Zinsaufschlag von 0,70 % zu verwenden.

Im Anhörungsverfahren informierte die NHT darüber, dass aufgrund der Prüfungstätigkeit der Kontrollabteilung die Berechnung der Zinsaufschläge überprüft und zum 01.07.2016 korrigiert worden wäre.

Bezugskalkulation –
offensichtliche
Anwendung der
Zinssatzobergrenze
gemäß TWFG

Offenbar wurde von der NHT im Rahmen der Bezugskalkulation die für Hypothekarkredite gemäß § 6 Abs. 5 lit. b Z 3 TWFG i.d.F. LGBl. Nr. 55/1991 höchstzulässige Verzinsung (Sekundärmarktrendite Emittenten gesamt des jeweils zweitvorangegangenen Quartals zuzüglich eines Aufschlages von 0,50 %, aufgerundet auf volle 1/8 %-Punkte) für die Zinsperiode ab 01.01.2014 in Höhe von 1,75 % p.a. in Anschlag gebracht.

Diese Vorgehensweise war für die Kontrollabteilung auch in Verbindung mit dem abgeschlossenen Darlehensvertrag nachvollziehbar. Dies vor allem auch deshalb, da in der dem Darlehen zugrunde liegenden Schuld- und Pfandbestellungsurkunde in Vertragspunkt I. Verzinsung und Tilgung bestimmt ist, dass der Sollzinssatz den für diese Finanzierung gemäß den jeweils geltenden Wohnbauförderungsbestimmungen zulässigen Höchstzinssatz (Durchschnittswert der Sekundärmarktrendite für Emittenten gesamt des jeweils zweitvorangegangenen Quartals zuzüglich eines Aufschlages von 0,50 %, aufgerundet auf volle Achtelprozente) nicht überschreiten darf.

Höchstzulässiger Zinssatz gemäß TWFG – keine Geltung für Bauspardarlehen – Selbstbindung der betroffenen Bausparkasse im Falle von ZA11

Allgemein erwähnte die Kontrollabteilung zur Thematik rund um den gemäß den wohnbauförderungsrechtlichen Bestimmungen höchstzulässigen Zinssatz, dass Bauspardarlehen gemäß § 6 Abs. 5 lit. a TWFG i.d.F. LGBl. Nr. 55/1991 von dieser Regelung ausgenommen sind. Das bedeutet, dass für Bauspardarlehen die Einhaltung der gesetzlich festgelegten Höchstgrenze hinsichtlich des Zinssatzes nicht gilt. Die erläuternden Bemerkungen zum TWFG 1991 in seiner Stammfassung LGBl. Nr. 55/1991 führen diesbezüglich aus, dass Bausparkassendarlehen auf Grund des niedrigen Zinssatzes günstigere Rückzahlungsbedingungen aufweisen als sonstige Darlehen. Dieser Umstand mag zwar im Zeitpunkt der damaligen Gesetzgebung zutreffend gewesen sein. Nach Meinung der Kontrollabteilung hat sich allerdings diese Situation mittlerweile insofern geändert, dass auch andere Finanzierungsinstitute zum Teil bessere Rückzahlungskonditionen anbieten als Bausparkassen.

Beim prüfungsgegenständlichen Objekt ZA11 erfolgte die Ausfinanzierung der Baukosten über ein Bausparkassendarlehen. Wie hier ausgeführt, wäre die Bausparkasse aus rechtlicher Sicht nicht an die gesetzlich definierten Bedingungen betreffend den höchstzulässigen Zinssatz gebunden. Von der Kontrollabteilung wurde jedoch deutlich darauf hingewiesen, dass sich die Bausparkasse im Rahmen der Formulierungen des Darlehensvertrages ausdrücklich an die gesetzlich definierte Zinsobergrenze (SMR + 0,50 % Aufschlag) hält.

Gesetzliche Änderung betreffend den höchstzulässigen Zinssatz gem. TWFG im Jahr 2012

Weiterführend merkte die Kontrollabteilung im Sinne der allgemeinen Verständlichkeit an, dass der für hypothekarisch besicherte Kredite höchstzulässige Zinssatz mit LGBl. Nr. 55/2012 vom 28.03.2012 mit Wirkung ab 01.07.2012 geändert worden ist. Seither bestimmt § 6 Abs. 5 lit. b Z 3 TWFG, dass der vereinbarte Sollzinssatz höchstens 1,75 Prozentpunkte über dem 3-M-Euribor, kaufmännisch gerundet auf die zweite Dezimalstelle (Nachkommastelle), liegen darf.

Mietzinskalkulation anlässlich Endabrechnung per 01.10.2014 – jährliche (Brutto-)Miete

Gegenüber der Tiroler Wohnbauförderung wurde das Bauvorhaben mit Schreiben vom 11.04.2014 endabgerechnet. Die Wohnbauförderung bestätigte bzw. genehmigte den gerundeten Endabrechnungsbetrag von € 3.839.465,00 mit Schreiben vom 11.08.2014. Die als Folge der Endabrechnung von der NHT erstellte Mietzinskalkulation vom 27.08.2014 bildete die Grundlage für die monatlichen Vorschreibungen an die Mieter ab 01.10.2014.

Im Vergleich zur Mietzinskalkulation, welche im Rahmen des Bezuges der Wohnanlage angefertigt worden ist, ergab sich mit einem jährlichen (Brutto-)Mietzins im Gesamtausmaß von € 160.618,55 ein um € 8.800,94 geringerer Jahresbetrag. Dies ist vordergründig darauf zurückzuführen, dass die für die Mietzinskalkulation maßgeblichen Baukosten niedriger waren als der in der Bezugskalkulation dokumentierte Wert. Daraus folgend ergab sich auch ein niedrigeres Bankdarlehen (mit geringerer Jahresannuität) zur Ausfinanzierung der Baukosten.

Die Baukosten in Höhe von € 3.827.617,44 (im Vergleich zur WBF - Endabrechnung reduzierter Wert aufgrund nachträglicher Skontokorrektur und einer von der NHT vorgenommenen Honorarreduktion) wurden letztlich mit einem WBF-Darlehen in Höhe von € 1.486.480,00 und WBF-Zuschüssen im gesamten Ausmaß von € 23.530,00 (für Solaranlage für Heizung und Warmwasser sowie für die Errichtung einer Bio-

masseheizung) finanziert. Der verbleibende Restbetrag der Baukosten in Höhe von € 2.317.607,44 ist mittels eines Bauspardarlehens bedeckt worden.

Bezogen auf die gesamte NWnfl. der Wohnungen von 1.812,78 m² bedeutete dieser gesamte jährliche (Brutto-)Mietzinsbetrag in Höhe von € 160.618,55 einen monatlichen (Brutto -)Mietzins im Ausmaß von € 7,38 pro m² NWnfl.

Mietzinskalkulation
anlässlich
Endabrechnung –
Vorschreibungen für
konkrete Wohnungen

Auf der Grundlage der Mietzinskalkulation anlässlich der Endabrechnung mit der WBF belief sich die niedrigste monatliche Mietzinsvorschreibung ab 01.10.2014 auf einen Betrag von (brutto) € 401,76 für eine 2-Zimmer-Wohnung im Ausmaß von 54,48 m² Wnfl. samt 11,01 m² Balkon, 5,93 m² Kellerabteil und einem Tiefgaragenabstellplatz.

Die höchste monatliche Mietzinsvorschreibung ab 01.10.2014 lag bei einem Betrag von (brutto) € 568,12 für eine 3 -Zimmer-Wohnung mit einer Wnfl. von 78,25 m² samt 15,32 m² Balkon, 6,16 m² Kellerabteil und einem Tiefgaragenabstellplatz.

Mietzinskalkulation
anlässlich
Endabrechnung –
Bauspardarlehen –
Nominalzinssatz

Gemäß den Dokumentationen im Zusammenhang mit der Mietzinskalkulation anlässlich der Endabrechnung der WBF wurde das Bauspardarlehen im Tilgungsplan von der NHT mit einem Nominalzinssatz von 1,625 % p.a. berechnet. Dieser Nominalzinssatz war für die Kontrollabteilung nachvollziehbar. Dies insofern, als sich der gem. § 6 Abs. 5 lit. b Z 3 TWFG i.d.F. LGBl. Nr. 55/1991 höchstzulässige Zinssatz für Hypothekarkredite für den Vorschreibungszeitraum ab 01.10.2014 auf 1,625 % p.a. (SMR + 0,50 %) belief.

Im Rahmen der Aufzeichnungen zur Berechnung des Nominalzinssatzes war seitens der NHT dokumentiert, dass sich ausgehend von dem gemäß Schuldschein vereinbarten 6-M-Euribor mit 0,433 % zuzüglich eines Aufschlages von 0,57 % (dieser hätte sich gemäß Schuldschein auf 0,70 % belaufen) zuzüglich eines „Sicherheitsaufschlages“ von 0,75 % ein Nominalzinssatz von 1,753 % p.a. ergeben hätte. In der darunter liegenden Zeile wurde unter dem Titel „WBF-Obergrenze“ der Wert von 1,625 % angegeben, welcher letztlich auch zur Berechnung des Tilgungsplanes Verwendung fand.

Mietzinskalkulation
per 01.07.2015 –
Nominalzinssatz
betreffend das
Bauspardarlehen

Eine neuerliche Mietzinskalkulation fertigte die NHT für die Mietzinsvorschreibung ab 01.07.2015 an. Unter anderem sind im Zuge dieser neuen Mietzinsberechnung die Annuitäten hinsichtlich des zur Ausfinanzierung der Baukosten beanspruchten Bauspardarlehens angepasst worden.

Den dahingehenden Aufzeichnungen war zu entnehmen, dass der Tilgungsplan von der NHT mit einem Nominalzinssatz von 1,389 % p.a. berechnet worden ist. Die Zusammensetzung des verwendeten Nominalzinssatzes war auf dem am 19.05.2015 erstellten Kalkulationsblatt in der Weise angegeben, dass sich ausgehend von einem 6-M-Euribor mit 0,069 % zuzüglich eines Aufschlages in Höhe von 0,57 % (dieser liegt gemäß Schuldschein korrekterweise bei 0,70 %) zuzüglich eines Sicherheitszuschlages von 0,75 % ein Nominalzinssatz von 1,389 % p.a. ergab. Unterhalb dieses Wertes war im Berechnungsblatt der Hinweis „WBF-Zinssatz“ enthalten.

Eine Rückfrage der Kontrollabteilung beim Kalkulanten der NHT zeigte, dass dieser Zusatz angeben würde, dass bei dieser Mietzinsberechnung die wohnbauförderungsrechtliche Zinssatzgrenze (3-M-Euribor zuzüglich 1,75 % Aufschlag) zu beachten wäre. Nachdem diese Grenze für den Vorschreibungszeitraum ab 01.07.2015 bei 1,74 % p.a. gelegen wäre, hätte der von der NHT berechnete Zinssatz in der WBF-Grenze Deckung gefunden. Daher sei bei der Berechnung des Tilgungsplanes der von der NHT ermittelte Nominalzinssatz von 1,389 % p.a. zur Anwendung gelangt.

Die Kontrollabteilung war darüber verwundert, dass von der NHT bei der Tilgungsplanberechnung ab 01.07.2015 als wohnbauförderungsrechtliche Zinssatzgrenze offenbar der 3-M-Euribor zzgl. 1,75 % Aufschlag als Vergleichsmaßstab verwendet worden ist. Diese Zinssatzgrenze (3-M-Euribor zzgl. 1,75 % Aufschlag) für Hypothekendarlehen wurde erst mit LGBl. Nr. 55/2012 grundsätzlich ab 01.07.2012 gesetzlich festgeschrieben. Vor dieser Zeit galt als Zinssatzobergrenze die Sekundärmarktrendite Emittenten gesamt vorletztes Quartal zuzüglich eines Aufschlages von 0,50 %, aufgerundet auf volle 1/8 %.

Wie von der Kontrollabteilung beschrieben, brachte die NHT in den vorigen Mietzinskalkulationen (Bezugskalkulation, Mietzinskalkulation anlässlich WBF-Endabrechnung) die WBF-Obergrenze entsprechend SMR + 0,50 % in Anschlag. Auch der Schuldschein der Bausparkasse enthält diese wohnbauförderungsrechtliche Zinssatzdeckelung als vertraglich festgelegte Zinssatzobergrenze.

Die WBF-Obergrenze in Verbindung mit der Regelung „SMR + 0,50 % Aufschlag“ wäre für die Zinssatzperiode ab 01.07.2015 bei 1,000 % p.a. (also unterhalb des von der NHT ermittelten und verwendeten Nominalzinssatzes) gelegen.

Mietzinskalkulation
per 01.01.2016 –
Nominalzinssatz
betreffend das
Bauspardarlehen

Ebenso verhielt es sich bei der zum Prüfungszeitpunkt der Kontrollabteilung zuletzt erfolgten Mietzinskalkulation für das Wohnbauprojekt ZA11 per 01.01.2016.

Der Tilgungsplan hinsichtlich des Ausfinanzierungsdarlehens wurde von der NHT mit einem Nominalzinssatz von 1,338 % p.a. (6-M-Euribor 0,018 % zuzüglich Zinsaufschlag 0,57 % zuzüglich Sicherheitszuschlag 0,75 %) durchgerechnet.

Die WBF-Obergrenze in Verbindung mit der Regelung „SMR + 0,50 % Aufschlag“ hätte sich für die Zinsperiode ab 01.01.2016 mit 1,000 % p.a. (also unterhalb des von der NHT ermittelten und verwendeten Nominalzinssatzes) errechnet.

Anwendung der
(korrekten)
Zinssatzobergrenze
gemäß TWFG –
Empfehlungen

Zusammenfassend hielt die Kontrollabteilung fest, dass von der NHT bei den angefertigten Mietzinskalkulationen für die Vorschreibungen ab 01.07.2015 und ab 01.01.2016 die Begrenzung des Nominalzinssatzes (inkl. Sicherheitszuschlag) in den Tilgungsplänen der NHT im Vergleich zu den vorigen Mietzinsberechnungen unterschiedlich gehandhabt wurde. Dies insofern, als offensichtlich seit 01.07.2015 als Zinssatzobergrenze die Konditionierung „3-M-Euribor zzgl. 1,75 % Aufschlag“ angewandt wird.

Grundsätzlich erwähnte die Kontrollabteilung, dass Bausparfinanzierungen im Gegensatz zu klassischen Finanzierungen bei Kreditinstituten gemäß § 6 Abs. 5 lit. a TWFG von der Verpflichtung der Einhaltung einer Zinsobergrenze nicht umfasst sind. Dennoch verpflichtete sich die Bausparkasse im konkreten Fall im Schuldschein zur Einhaltung der wohnbauförderungsrechtlichen Zinssatzobergrenze nach der Maßgabe der Konditionierung „SMR + 0,50 %“. Auch in vorigen Mietzinskalkulationen wurde von der NHT die Zinsobergrenze mit „SMR + 0,50 % Aufschlag“ praktiziert.

Aus diesen Umständen leitete die Kontrollabteilung ab, dass es die Absicht der NHT war/ist, Bausparfinanzierungen im Hinblick auf die Anwendung der Zinssatzobergrenze gemäß den zitierten Bestimmungen des Tiroler Wohnbauförderungsgesetzes gleich zu behandeln, wie andere (Bank-)Finanzierungen.

Insofern kam nach Einschätzung der Kontrollabteilung bei den Mietzinskalkulationen für die Vorschreibungen ab 01.07.2015 und ab 01.01.2016 die falsche Zinssatzobergrenze (3-M-Euribor zzgl. 1,75 % anstelle SMR + 0,50 %) zur Anwendung. Als Folge daraus ergaben sich erhöhte Darlehensannuitäten und letztlich ein in diesem Punkt erhöhter Mietzins für die betroffenen Mieter.

Obwohl aus Sicht der Kontrollabteilung rein rechtlich eine Differenzierung zulässig erscheint, wurde von ihr im Sinne der Gleichbehandlung der Mieter unabhängig davon, ob die Ausfinanzierung der Baukosten mittels eines Bauspardarlehens oder eines Bankdarlehens erfolgt, die Anwendung der jeweiligen wohnbauförderungsrechtlichen Zinssatzobergrenze im Zusammenhang mit der Praktizierung des Sicherheitszuschlages empfohlen.

In dem von der Kontrollabteilung aufgezeigten Fall von ZA11 gelangte nach ihrer Einschätzung bei den Mietzinskalkulationen für die Vorschreibungen ab 01.07.2015 und ab 01.01.2016 die falsche WBF-Zinsgrenze zur Anwendung. Die Kontrollabteilung empfahl der NHT, diesen Umstand zu überprüfen und bei künftigen Mietzinskalkulationen die Zinsobergrenze (SMR + 0,50 %) zu berücksichtigen.

Für den aufgezeigten Fall von ZA11 empfahl die Kontrollabteilung der NHT, eine Rückrechnung bzw. Korrektur der sich durch diese Zinsthematik ergebenden erhöhten Mietzinsvorschreibungen und -zahlungen (verursacht durch die erhöhte Annuität) – allenfalls auch in Abstimmung mit der Wohnbauförderung – zu prüfen und gegebenenfalls vorzunehmen.

Weiterführend empfahl die Kontrollabteilung der NHT, eine Überprüfung aller in Frage kommenden Bautengruppen im Hinblick auf die Einhaltung der korrekten wohnbauförderungsrechtlichen Zinssatzobergrenze im Rahmen der Mietzinskalkulationen vorzunehmen. Sollte sich dabei herausstellen, dass weitere Bautengruppen von dieser aufgezeigten Zinsthematik betroffen sind, empfahl die Kontrollabteilung auch für diese Objekte eine Rückrechnung bzw. Korrektur der sich ergebenden erhöhten Mietzinsvorschreibungen und -zahlungen (verursacht durch die erhöhten Annuitäten) – allenfalls auch in Abstimmung mit der Wohnbauförderung – zu prüfen und gegebenenfalls vorzunehmen.

In der abgegebenen Stellungnahme verwies die NHT allgemein darauf, dass die Tiroler Wohnbauförderung ursprünglich sehr hohe Annuitätensprünge in den ersten zwei Jahrzehnten eines Bauvorhabens gehabt hat. Um diese hohen Sprünge, die sich zum Teil auf über € 1,50 je Monat und m² beliefen (kumulierend zu den bis zum 30.06.2016 gesetzlich vorgeschriebenen Sprüngen des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages), hat die NHT mit der Wohnbauförderung Tirol vereinbart, dass im Rahmen der Annuitätenzahlungen an die Banken erhöhte Tilgungsbeiträge bezahlt werden können.

Da die Tiroler Wohnbauförderung diese Sprünge in zwei Rechtsschritten merkbar vermindert hat und der Bundesgesetzgeber die Sprünge des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages mit 01.07.2016 durch eine stufenweise Anhebung ersetzt hat, werden von der NHT in der Mietvorschreibung ab dem 01.07.2016 grundsätzlich keine erhöhten Tilgungsbeiträge mehr eingehoben.

Die Einhaltung der Zinsobergrenze der Wohnbauförderung sei – entsprechend den Empfehlungen der Kontrollabteilung – überprüft worden. Dabei wären gegebenenfalls Rückrechnungen vorgenommen worden.

10.2 Mietvertragsgestaltung

Laufzeit der abgeschlossenen Mietverträge

Die Mietverträge wurden grundsätzlich auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Lediglich die Mietverträge hinsichtlich der 9 vermieteten Wohnungen im Rahmen des „betreuten Wohnens“ weisen eine Befristung per 31.12.2016 (37 Monate) auf.

Vertragliche Ausgestaltung der Kaufoption in den Mietverträgen

Die Mietwohnungen im Projekt ZA11 sind als Mietkaufwohnungen ausgestaltet. Dabei bildet die rechtliche Grundlage für die einzuräumende Kaufoption die zum Zeitpunkt der Zusicherung der Wohnbauförderung in Geltung gestandene Wohnbauförderungsrichtlinie des Landes Tirol vom 01.07.2012. Diese bestimmt dahingehend unter anderem wie folgt:

Bei objektgeförderten Mietwohnanlagen (außer bei Vorhaben des besonderen Mietwohnbaues, bei Baurechtsgründen und bei Vorhaben, bei denen sich eine Gebietskörperschaft das (Weiter-)Vergaberecht vertraglich gesichert hat) muss vom Bauträger – spätestens in den Mietverträgen – die Option eingeräumt werden, dass die Mieter nach Ablauf von 10 Jahren nach Bezug ihre Wohnungen erwerben können.“

Die Kontrollabteilung bemerkte, dass die abgeschlossenen Mietverträge im Hinblick auf die seitens der NHT als Bauträger einzuräumende Kaufoption keine ausdrückliche Formulierung enthalten. Der Leiter des Bereiches Wohncenter und Recht der NHT argumentierte gegenüber dem Vertreter der Kontrollabteilung, dass sich die Kaufoption aus den abgeschlossenen Mietverträgen insofern ableiten lassen würde, als darin vereinbart sei, dass die dem Mieter ausgefolgten förderungsrechtlichen Grundlagen (Wohnbauförderungsrichtlinie, Zusicherung) ebenfalls Vertragsinhalt sind.

11 WA09/WA10E – Wattens / Lange Gasse – Miet- und Eigentumswohnungen

Wohnbauprojekt Wattens – Lange Gasse

Im Bereich der Grundstücksadresse Lange Gasse 10 und 12 wurden in Wattens von der NHT Wohnanlagen errichtet. Die Objektbezeichnung WA09 bezieht sich dabei auf die Mietwohnanlage Lange Gasse 10 mit 21 Mietwohnungen, während die Bautengruppe WA10E die Wohnanlage Lange Gasse 12 mit 14 Eigentumswohnungen kennzeichnet.

11.1 WA09 – Wattens / Lange Gasse 10 – Mietwohnungen

Übergabe der Wohnanlage

Die Wohnanlage WA09 ist am 21.02.2014 an die Mieter übergeben worden. Die Vorschreibung der Miete erfolgte ab 01.03.2014.

Bezugskalkulation – jährliche (Brutto-)Miete

Die Bezugskalkulation, auf deren Basis die Erstvorschreibung an die Mieter ab 01.03.2014 berechnet worden ist, wurde von der NHT mit Datum 13.01.2014 erstellt.

Die gesamte (Brutto-)Miete (also inkl. Nebenkosten) belief sich jährlich auf einen Betrag von € 123.026,18.

Dabei betrug der Gesamtkapitaldienst € 73.369,46 (€ 669,56 für Grundkosten, € 90.063,64 Annuitäten für das Bankdarlehen, € 11.143,00 Rückzahlungserfordernis für das WBF -Darlehen abzüglich € 37.506,74 WBF -Annuitätenzuschuss). Auf Nebenkosten für Instandhaltung, Rücklagenkomponente, Verwaltungs-, Betriebs- und Heizkosten, Warmwasser sowie Umsatzsteuer entfiel ein Betrag von € 49.656,72.

Bezogen auf die gesamte Nettowohnnutzfläche aller 21 Mietwohnungen im Ausmaß von 1.358,94 m² bedeutete das einen monatlichen (Brutto-)Mietzins von € 7,54 pro m² NWnfl.

Mietzins- vorschreibungen für konkrete Wohnungen

Die betraglich geringste monatliche Mietzinsvorschreibung lag bei (brutto) € 363,93 für eine 2 -Zimmer-Wohnung mit 47,69 m² Wnfl. samt 13,04 m² Balkon, 5,10 m² Kellerabteil und einem Tiefgaragenabstellplatz.

Die höchste monatliche Mietzinsvorschreibung im Betrag von (brutto) € 613,40 war für eine 3 -Zimmer-Wohnung mit 80,51 m² Wnfl. samt 25,56 m² Terrasse, 78,63 m² Garten, 8,19 m² Kellerabteil und einem Tiefgaragenabstellplatz zu bezahlen.

Bezugskalkulation Bauspardarlehen zur Ausfinanzierung der Baukosten – Selbstbindung der betroffenen Bausparkasse hinsichtlich des höchstzulässigen Zinssatzes gemäß TWFG auch im Falle von WA09

- Das in der Bezugskalkulation zur Bedeckung der Baukosten berücksichtigte Ausfinanzierungsdarlehen im Betrag von € 1.768.807,00 ist bei derselben Bausparkasse und auch zu denselben Konditionen beansprucht worden, bei der auch die Finanzierung der Baukosten des Objektes ZA11 erfolgt ist. Daher treffen die von der Kontrollabteilung beim Wohnbauprojekt ZA11 im Zusammenhang mit der Verzinsung bzw. der wohnbauförderungsrechtlichen Zinsobergrenze formulierten Ausführungen auch für das Projekt WA09 zu.

Gemäß dem am 08.02.2013 von der NHT unterfertigten Schuldschein richtet sich die Verzinsung des Darlehens nach dem 6-M-Euribor zuzüglich eines Aufschlages von 0,70 %.

Darüber hinaus ist im Schuldschein – wie auch beim Objekt ZA11 beschrieben – festgehalten, dass der Sollzinssatz den für diese Finanzierung gemäß den jeweils geltenden Wohnbauförderungsbestimmungen zulässigen Höchstzinssatz (Durchschnittswert der Sekundärmarktrendite Emittenten gesamt des jeweils zweitvorangegangenen Quartals zuzüglich eines Aufschlages von 0,50 %, aufgerundet auf volle Achtelprocente) nicht überschreiten darf.

Wie bereits beim Wohnbauprojekt ZA11 ausgeführt, erwähnte die Kontrollabteilung auch in Bezug auf das beanspruchte Bauspardarlehen bzw. in Verbindung mit dem gemäß den wohnbauförderungsrechtlichen Bestimmungen höchstzulässigen Zinssatz (SMR + 0,50 %), dass Bauspardarlehen gemäß § 6 Abs. 5 lit. a TWFG i.d.F. LGBl. Nr. 55/1991 von dieser Regelung ausgenommen sind. Somit wäre die Bausparkasse auch im Falle von WA09 aus rechtlicher Sicht nicht an die gesetzlich definierten Bedingungen hinsichtlich des höchstzulässigen Zinssatzes gebunden. Von der Kontrollabteilung wurde jedoch deutlich darauf hingewiesen, dass sich die Bausparkasse im Rahmen der Formulierungen des Schuldscheines ausdrücklich an die gesetzlich definierte Zinsobergrenze (SMR + 0,50 %) hält.

Bezugskalkulation –
Nominalzinssatz –
berücksichtigter
Zinsaufschlag –
Empfehlung

Gemäß dem von der NHT erstellten Tilgungsplan ist das Ausfinanzierungsdarlehen mit einem Nominalzinssatz von 1,97 % p.a. und einer Laufzeit von 25 Jahren kalkuliert worden.

Die Zusammensetzung des Nominalzinssatzes wurde auf dem Berechnungsblatt in der Weise angegeben, dass sich ausgehend von einem 6-M-Euribor von 0,388 % zuzüglich eines Zinsaufschlages von 0,57 % und eines Sicherheitszuschlages von 0,75 % ein Zinssatz von 1,708 % p.a. errechnete. Neben diesem Nominalzinssatz von 1,708 % p.a. war auf der Berechnungsdokumentation der Bezugskalkulation händisch die Zahl „1,75“ beigefügt. Aus dieser händischen Notiz interpretierte die Kontrollabteilung, dass bei der Bezugskalkulation seitens der NHT möglicherweise beabsichtigt war, den gemäß § 6 Abs. 5 lit. b Z 3 TWFG 1991 i.d.F. LGBl. Nr. 55/1991 aus wohnbauförderungsrechtlicher Sicht höchstzulässigen Zinssatz (SMR + 0,50 %) in Ansatz zu bringen. Dieser wäre nämlich für die Zinsperiode ab 01.01.2014 bei 1,75 % p.a. gelegen.

Weshalb der Tilgungsplan von der NHT in Abweichung zu der Dokumentation in der Bezugskalkulation mit einem Nominalzinssatz von 1,97 % p.a. berechnet worden ist, konnte in Zusammenarbeit mit den maßgeblichen Sachbearbeitern der NHT nicht geklärt werden.

Betreffend den bei der rechnerischen Zusammensetzung des Nominalzinssatzes verwendeten Zinsaufschlag von 0,57 % wurde von der Kontrollabteilung wie beim Projekt ZA11 darauf hingewiesen, dass dieser ihrer Einschätzung nach zu niedrig ist. Gemäß dem unterfertigten Schuldschein beläuft sich der Aufschlag nicht auf 0,57 %, sondern auf 0,70 %.

Die Kontrollabteilung empfahl auch in diesem Fall, den Zinsaufschlag zu überprüfen und bei allfälligen künftigen Mietzinskalkulationen den ihrer Meinung nach korrekten Aufschlag von 0,70 % zu verwenden. In der abgegebenen Stellungnahme bestätigte die NHT, dass die Berechnung der Zinsaufschläge überprüft und zum 01.07.2016 korrigiert worden wäre.

Mietzinskalkulation
anlässlich
Endabrechnung per
01.07.2015 – jährliche
(Brutto-)Miete

Die Tiroler Wohnbauförderung bestätigte bzw. genehmigte die Endabrechnungssumme des Projektes WA09 im Betrag von € 3.058.951,00 mit Schreiben vom 19.03.2015. Auf Basis dieser Endabrechnungssumme führte die NHT am 02.06.2015 die Mietzinskalkulation durch, welche für die Mietzinsvorschrift ab 01.07.2015 Gültigkeit besaß.

Insgesamt ergab sich im Zuge der Mietzinskalkulation anlässlich der Endabrechnung mit der Wohnbauförderung ein für die Mietzinsvorschrift ab 01.07.2015 maßgeblicher jährlicher (Brutto-)Mietzins (inkl. Nebenkosten) in Höhe von € 125.654,63. In Verbindung mit der gesamten (Netto-)Wohnnutzfläche von 1.358,94 m² ergab sich ein monatlicher (Brutto-)Mietzins von € 7,71 pro m².

Mietzinskalkulation
anlässlich
Endabrechnung –
Grundkosten –
Empfehlung

Hinsichtlich des als angemessene Grundkosten nach den Bestimmungen des TWFG von der NHT in der Mietzinskalkulation angesetzten Betrages in Höhe von € 506.943,86 merkte die Kontrollabteilung an, dass für die Ermittlung dieses Gesamtbetrages von der NHT neben der objektbezogenen Brutto-Wohnnutzfläche von 1.473,64 m² sowie der Fläche der Privatgrundstücke von 266,36 m² die Fläche für 37 Tiefgaragenabstellplätze berücksichtigt worden ist. Die von der NHT gegenüber der Tiroler Wohnbauförderung durchgeführte Endabrechnung weist in diesem Punkt lediglich 35 dem Projekt WA09 zuordenbare Tiefgaragenabstellplätze aus. Eine dahingehende Berichtigung der angemessenen Grundkosten ergab gemäß den Berechnungen der Kontrollabteilung einen Gesamtbetrag von € 503.797,46. Dieser Betrag entspricht auch der vom technischen Büro der NHT erstellten Berechnung der angemessenen Grundkosten vom 23.07.2014.

Die Kontrollabteilung empfahl der NHT, die bei den Mietzinskalkulationen betreffend das Objekt WA09 in Anschlag gebrachten angemessenen Grundkosten von € 506.943,86 in Verbindung mit ihrem Hinweis zu überprüfen und allenfalls anzupassen. Die NHT berichtete in ihrer abgegebenen Stellungnahme, dass die neue Zuordnung der beiden Parkplätze im Zuge der Endabrechnung aufgrund notwendiger baulicher Änderungen erfolgt sei. Die entsprechend den adaptierten Flächen (korrigierten) Grundkosten würden den Mietern bereits vorgeschrieben werden.

Mietzinskalkulation
anlässlich
Endabrechnung –
Nominalzinssatz
Bauspardarlehen

Die Annuität betreffend das Bauspardarlehen zur Ausfinanzierung der Baukosten wurde von der NHT im Tilgungsplan mit einem Nominalzinssatz von 1,25 % p.a. berechnet. Die Berechnungsdokumentation betreffend den zur Berechnung des Tilgungsplans verwendeten Zinssatz erfolgte in der Weise, dass sich ausgehend von einem 6-M-Euribor-Wert von 0,171 % unter Hinzurechnung des Zinsaufschlages von 0,57 % (dieser liegt korrekterweise bei 0,70 %) zuzüglich eines Sicherheitsaufschlages von 0,75 % ein Nominalzinssatz von 1,491 %

p.a. errechnete. Unterhalb dieses Zinssatzes war unter dem Titel „SMR WBF-Obergrenze“ der Zinssatz von 1,25 % p.a. angegeben, welcher von der NHT letztlich zur Berechnung des Tilgungsplans herangezogen worden ist.

Mietzinskalkulation
anlässlich
Endabrechnung –
Bauspardarlehen –
Anwendung der
WBF-Zinsobergrenze –
Empfehlung

Durch diese Vorgangsweise ist für die Kontrollabteilung – wie auch beim Wohnbauprojekt ZA11 – die Absicht der NHT dokumentiert, im Zusammenhang mit der Handhabung des Sicherheitszuschlages die wohnbauförderungsrechtliche Zinssatzobergrenze zu beachten bzw. in Anschlag zu bringen.

Betreffend den zur Berechnung des Tilgungsplans verwendeten Nominalzinssatz in Höhe von 1,25 % p.a. wurde von der Kontrollabteilung darauf hingewiesen, dass dieser ihrer Einschätzung nach um 0,25 % p.a. zu hoch bemessen war. Die aus wohnbauförderungsrechtlicher Sicht zulässige Höchstverzinsung wäre auf der Konditionierungsgrundlage „SMR + 0,50 %“ für die Zinsperiode ab 01.07.2015 bei 1,000 % p.a. gelegen.

Wie bereits beim Objekt ZA11 erwähnte die Kontrollabteilung, dass Bausparfinanzierungen im Gegensatz zu klassischen Finanzierungen bei Kreditinstituten gemäß § 6 Abs. 5 lit. a TWFG von der Verpflichtung der Einhaltung einer Zinsobergrenze nicht umfasst sind. Dennoch verpflichtete sich die Bausparkasse im konkreten Fall im Schuldschein zur Einhaltung der wohnbauförderungsrechtlichen Zinssatzobergrenze nach der Maßgabe der Konditionierung „SMR + 0,50 %“. Aus der diesbezüglichen Handhabung der NHT in der Mietzinskalkulation per 01.07.2015 (und auch per 01.01.2016) bestätigte die NHT selbst, dass im Zusammenhang mit der Praktizierung der Zinsobergrenze die wohnbauförderungsrechtliche Zinsdeckelung angewandt wird.

Nach Einschätzung der Kontrollabteilung wurde von der NHT bei der Berechnung der Tilgungspläne hinsichtlich der Bezugskalkulation und der Mietzinskalkulation anlässlich der WBF-Endabrechnung die wohnbauförderungsrechtliche Zinssatzdeckelung (SMR + 0,50 %) nicht korrekt berücksichtigt. Als Folge daraus ergaben sich erhöhte Darlehensannuitäten und letztlich in diesem Punkt erhöhte Mietzinse für die betroffenen Mieter.

Die Kontrollabteilung empfahl der NHT, für den Fall von WA09 eine Rückrechnung bzw. Korrektur der sich durch diese aufgezeigte Zins-thematik ergebenden erhöhten Mietzinsvorschreibungen und -zahlungen (verursacht durch die erhöhte Annuität) – allenfalls auch in Abstimmung mit der Wohnbauförderung – zu prüfen und gegebenenfalls vorzunehmen.

Die NHT bestätigte in der abgegebenen Stellungnahme, dass die Konditionierung „SMR + 0,50 %“ entsprechend der wohnbauförderungsrechtlichen Zinssatzobergrenze im Rahmen der vorgenommenen Gesamtkontrolle überprüft worden wäre. Dabei seien gegebenenfalls Rückrechnungen durchgeführt worden.

Mietzinskalkulation
per 01.01.2016

Die zum Zeitpunkt der Einschau der Kontrollabteilung letzte Mietzinskalkulation ist von der NHT für die Vorschreibung ab 01.01.2016 vorgenommen worden.

Auffallend war im Unterschied zur Mietzinskalkulation betreffend das Objekt ZA11 per 01.01.2016, dass der Tilgungsplan mit einem Nominalzinssatz von 1,000 % p.a. berechnet worden ist. Dieser entsprach der wohnbauförderungsrechtlichen Zinssatzobergrenze auf der Grundlage der Konditionierung „SMR + 0,50 %“ für die betreffende Zinsperiode.

In Zusammenschau der beiden Objekte ZA11 und WA09 machte die Kontrollabteilung deutlich, dass von der NHT im Falle von WA09 die WBF-Zinsobergrenze (SMR + 0,50 %) bei der Mietzinskalkulation per 01.01.2016 Berücksichtigung fand und im Falle von ZA11 nicht.

Mietvertrags-
gestaltung –
Mietwohnungen

In dem zwischen der NHT und der Marktgemeinde Wattens abgeschlossenen Kaufvertrag anlässlich des Grundkaufes vom 29.07.2011 ist der Gemeinde Wattens ein Besiedelungs- und Nachbesiedelungsrecht eingeräumt worden. Dieses vertraglich zugesicherte Besiedelungs- und Nachbesiedelungsrecht liefert in Verbindung mit der Wohnbauförderungsrichtlinie die Begründung dafür, weshalb es sich bei den im Projekt WA09 errichteten Wohnungen um „Mietwohnungen“ und nicht um „Mietkaufwohnungen“ handelt.

Laufzeit der
abgeschlossenen
Mietverträge

Die Mietverträge wurden grundsätzlich auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Lediglich die Mietverträge betreffend 3 vermietete Wohnungen sind auf ausdrücklichen Wunsch der besiedelungsberechtigten Marktgemeinde Wattens befristet auf 5 Jahre vereinbart worden.

Mietverträge
für zusätzlich
vermietete Tiefgaragen-
abstellplätze –
vertragskonforme
Durchführung der
Wertsicherung –
Empfehlung

Neben den Tiefgaragenabstellplätzen, welche den einzelnen Wohnungen im Wohnbauprojekt WA09 zuordenbar sind, waren zum Zeitpunkt der Prüfung der Kontrollabteilung weitere Tiefgaragenabstellplätze vermietet.

Die Mietverträge wurden dabei mit einem monatlichen Bruttomietzins in Höhe von € 50,00 (netto €41,67) errichtet. Dieses Entgelt ist gemäß den Mietverträgen wertgesichert nach dem VPI 2010 vereinbart, wobei bei der Berechnung der Wertsicherung von der Indexzahl des Monats März 2013 auszugehen ist.

Bei der Überprüfung der von der NHT vorgenommenen Wertsicherungsberechnungen stellte die Kontrollabteilung fest, dass eine Valorisierung des Mietentgeltes erstmals ab 01.07.2015 – und hier anhand der Indexzahl des Monats März 2014 – vorgenommen worden ist. Nachdem die Mietverträge im Feber/März 2014 abgeschlossen worden sind, wäre aus vertraglicher Sicht die erste Mietzinsanpassung von der NHT per 01.07.2014 anhand der Indexzahl für den Monat März 2013 vorzunehmen gewesen.

Die Kontrollabteilung empfahl, die Wertsicherung der vermieteten Tiefgaragenabstellplätze künftig vertragskonform vorzunehmen. Die NHT hielt in ihrer dazu abgegebenen Stellungnahme unter anderem fest, dass es durch die teilweise nicht durchgeführten Indexierungen in keinem Fall zu einer finanziellen Schlechterstellung der Mieter gekommen ist.

Mietverträge für zusätzlich vermietete Tiefgaragenabstellplätze – unterschiedlich vereinbarte Verbraucherpreisindizes – Empfehlung

Bei der Sichtung der zum Prüfungszeitpunkt bestehenden Mietverträge hinsichtlich der zusätzlich vermieteten Tiefgaragenabstellplätze war für die Kontrollabteilung auffällig, dass in den Verträgen uneinheitliche Verbraucherpreisindizes (VPI 2010 und VPI 1996) als Grundlage für die Wertsicherung fixiert worden sind.

Eine dahingehende Abklärung durch den Leiter des Bereiches Wohncenter und Recht der NHT ergab, dass jene Verträge, die vom Bereich Wohncenter und Recht formuliert wurden, mit dem VPI 2010 abgeschlossen worden sind. Mietverträge für Tiefgaragenplätze, welche im Zuge eines späteren Bestandnehmerwechsels von der NHT-Hausverwaltung abgeschlossen wurden, sehen den VPI 1996 vor.

Im Sinne einer einheitlichen Mietvertragsformulierung und dadurch gewährleistbaren einheitlichen Handhabung der Wertsicherung empfahl die Kontrollabteilung, die offenbar in diesem Punkt bestehenden unterschiedlichen Mietvertragsvorlagen anzugleichen.

Im Anhörungsverfahren berichtete die NHT, dass die Wertsicherung mit Aktenvermerk der Geschäftsbereichsleiter Finanzen sowie Wohncenter und Recht vom 17.05.2016 einheitlich für sämtliche künftige Wertsicherungen auf den Verbraucherpreisindex 2015 festgelegt worden wären. Sämtliche Mietvertragsvorlagen betreffend Autoabstellplätze seien inhaltlich vereinheitlicht und zudem auch bereits die einheitliche Indexierung mitaufgenommen worden.

11.2 WA10E – Wattens / Lange Gasse 12 – Eigentumswohnungen

Übergabe der Wohnanlage

Die Eigentumswohnanlage WA10E ist ebenso wie die Mietwohnanlage WA09 am 21.02.2014 an die Eigentümer übergeben worden.

Subjektgeförderte bzw. „frei finanzierte“ Eigentumswohnungen

Von den insgesamt 14 errichteten Eigentumswohnungen wurden von der NHT 10 Wohnungen im Rahmen des geförderten Wohnbaus (Subjektförderung) verkauft. Die verbleibenden 4 Wohnungen sind von der NHT als so genannte „frei finanzierte Eigentumswohnungen“ veräußert worden. Das bedeutet, dass diese außerhalb des Förderregimes der Tiroler Wohnbauförderung zum Verkauf gelangt sind und damit die Preisfestsetzung seitens der NHT nicht den wohnbauförderungsrechtlichen Vorschriften entsprechen musste.

(Brutto-)Verkaufspreise

Insgesamt konnte die NHT aus der Veräußerung der 14 Eigentumswohnungen einen Verkaufserlös im gesamten Ausmaß von € 3.478.282,18 erzielen, wobei jeder verkauften Wohnung 2 Tiefgaragenabstellplätze zugeordnet waren:

WA10E - Wattens - Lange Gasse 12 - Eigentumswohnungen Zusammenstellung (Brutto-)Verkaufspreise (inkl. jeweils 2 TG-Plätze)							
Top	Zimmer	Nutzfläche netto (m ²)	Terrasse /Balkon (m ²)	Privatgarten (m ²) ¹⁾	Kaufpreis Wohnung in €	Kaufpreis TG-Plätze in €	Kaufpreis gesamt in €
1	3	83,16	17,58	166,62	234.430,00	41.702,00	276.132,00
2	2	59,18	17,16	40,29	156.584,00	41.702,00	198.286,00
3	2	59,37	17,07	26,33	154.680,00	41.702,00	196.382,00
4	3	84,62	26,36	184,64	243.999,00	41.702,00	285.701,00
5	3	83,16	16,16		206.100,00	41.702,00	247.802,00
6	2	59,18	15,81		149.694,00	41.702,00	191.396,00
7	2	59,37	15,67		150.177,00	41.702,00	191.879,00
8	3	84,60	23,82		213.987,00	41.702,00	255.689,00
9	3	83,10	16,16		241.077,00	45.851,00	286.928,00 *
10	2	59,18	15,81		174.368,44	46.584,74	220.953,18 *
11	2	59,37	15,67		150.177,00	41.702,00	191.879,00
12	3	84,60	23,82		213.987,00	41.702,00	255.689,00
13	2	71,65	39,53		237.945,00	45.851,00	283.796,00 *
14	4	105,43	66,81		349.919,00	45.851,00	395.770,00 *
Gesamtsumme Kaufpreise							3.478.282,18

¹⁾ in der Privatgartenfläche ist die befestigte Freifläche berücksichtigt (Top 1 und Top 4)

^{*)} frei finanzierte Wohnungen

Bei den subjektgeförderten Eigentumswohnungen ermittelte die NHT die verlangten Kaufpreise auf der Grundlage der in Geltung gestandenen wohnbauförderungsrechtlichen Bestimmungen (angemessene Bau- und Grundkosten). Diese Berechnungen waren für die Kontrollabteilung nachvollziehbar.

Die Kaufpreisfestsetzung betreffend die frei finanzierten Eigentumswohnungen erfolgte nach Durchführung eines „Immomappings“ (Analyse vergleichbarer Immobilienverkäufe) durch die NHT bzw. zu diesbezüglichen Marktwerten.

(Umsatzsteuerpflichtiger) Verkauf Wohnung Top 10 an einen Unternehmer

Die Wohnung Top 10 verkaufte die NHT an einen Unternehmer. Die NHT behandelte diesen Verkauf umsatzsteuerpflichtig, weshalb der Kaufpreis im Kaufvertrag mit einer Summe von netto € 184.127,65 zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer von € 36.825,53 – gesamt somit brutto € 220.953,18 – ausgewiesen worden ist. Dieser Umsatzsteuerbetrag war von der NHT an das Finanzamt abzuführen. Im Gegenzug eröffnete sich für die NHT betreffend diese Wohnung der Vorsteuerabzug im anteiligen Ausmaß von € 24.611,20.

Option zur Umsatzsteuerpflicht

Grundsätzlich sieht § 6 Abs. 1 Z 9 lit. a UStG eine unechte (Umsatz-)Steuerbefreiung für Umsätze von Grundstücken vor. Das bedeutet, dass beim Kauf/Verkauf einer Wohnung vom Verkäufer keine Umsatzsteuer verrechnet wird, aber der Kaufpreis mit Vorsteuerbeträgen belastet ist, da dem Verkäufer kein Vorsteuerabzug zusteht. Dem Verkäufer steht allerdings gemäß § 6 Abs. 2 UStG die Möglichkeit offen, den Grundstücksumsatz umsatzsteuerpflichtig zu behandeln (Option zur Steuerpflicht), wodurch sich für ihn die Möglichkeit des Vorsteuerabzugs eröffnet.

Ermittlung (Brutto-)Verkaufspreis Wohnung Top 10 – Empfehlung

Die von der NHT im Zuge der umsatzsteuerpflichtigen Behandlung dieses Wohnungsverkaufes vorgenommene Berechnung des Bruttoverkaufserlöses war für die Kontrollabteilung nicht nachvollziehbar.

Bei Verkauf dieser Wohnung an eine Privatperson hätte die NHT einen Verkaufspreis in Höhe von € 217.473,00 in Ansatz gebracht. Dieser Wert entsprach auch dem im Verkaufsprospekt der NHT dokumentierten Verkaufspreis.

Die Kontrollabteilung war über die Höhe des von der NHT berechneten Verkaufspreises an den Käufer (Unternehmer) der Top 10 in Höhe von (brutto) € 220.953,18 verwundert. Genau genommen war für die Kontrollabteilung der betragsliche Abstand zwischen dem von der NHT kalkulierten Verkaufspreis im Falle des Verkaufes an eine Privatperson (€ 217.473,00) und dem von der NHT vom Unternehmer geforderten Kaufpreis (brutto € 220.953,18) ihrer Einschätzung nach zu gering.

Bei Berücksichtigung des an das Finanzamt abzuliefernden Umsatzsteuerbetrages von € 36.825,53 sowie des von der NHT lukrierten Vorsteuerbetrages von € 24.611,20 ergibt sich ausgehend vom Bruttoverkaufspreis von € 220.953,18 für die NHT ein verbleibender Zahlungsfluss von € 208.738,85. Bei einem Verkauf an eine Privatperson hätte sich für die NHT ein Zahlungsfluss von € 217.473,00 ergeben. Als Differenz errechnet sich beim Vergleich mit der Variante Verkauf an eine Privatperson ein Betrag von € 8.734,15 zu Lasten der NHT.

Um eine betragsliche Gleichstellung des erfolgten Verkaufs der Wohnung Top 10 an einen Unternehmer (bei umsatzsteuerpflichtiger Behandlung des Grundstücksumsatzes) mit der Variante Verkauf an eine Privatperson erreichen zu können, hätte sich der Bruttoverkaufspreis an den Unternehmer nach Meinung der Kontrollabteilung auf € 231.434,16 (netto € 92.861,80 zuzüglich 20 % USt € 572,36) belaufen müssen.

Nach Einschätzung der Kontrollabteilung wurde von der NHT ein zu niedriger Verkaufspreis für die Wohnung Top 10 berechnet. Der Minderertrag (brutto € 10.480,98 bzw. netto € 8.734,15) ist aus Sicht der Kontrollabteilung auf eine fehlerhafte Berechnung des Umsatzsteuerbetrages bzw. des Bruttoverkaufserlöses von € 220.953,18 bei der Handhabung des in der NHT dafür vorgesehenen Berechnungsformulars zurückzuführen.

Im Falle der Veräußerung von frei finanzierten Eigentumswohnungen an Unternehmer bei Ausübung der Option zur Umsatzsteuerpflicht durch die NHT empfahl die Kontrollabteilung, künftig erhöhtes Augenmerk auf die korrekte Berechnung des Verkaufserlöses (im Vergleich zur Variante Verkauf an einen Privaten) zu legen.

Die NHT informierte im Anhörungsverfahren darüber, dass aufgrund der erhöhten Komplexität des Kalkulationswesens und speziell der Umsatzsteuerrechnung bei frei finanzierten Eigentumswohnungen im Geschäftsbereich Wohncenter und Recht ein versierter Mitarbeiter als Kalkulationsspezialist bestellt worden sei.

Kosten für Haftungen
nach § 8 BTVG –
Empfehlung

In den abgeschlossenen Kaufverträgen ist in Vertragspunkt IV. Kaufpreis, Kaufpreisabstattung und Sicherstellung unter anderem enthalten, dass die Sicherstellung der von der Käuferseite geleisteten Zahlungen gemäß § 8 Bauträgervertragsgesetz (BTVG) in Form einer Bankgaran-

tie erfolgt. Die Käufer verpflichteten sich in den jeweiligen Kaufverträgen, die der NHT in diesem Zusammenhang entstandenen Kosten zu übernehmen.

Im Rahmen der abgeschlossenen Kaufverträge ist von der NHT für die Haftungen gemäß § 8 BTVG (Sicherstellung von Kaufpreisteilzahlungen der Erwerber) ein Gesamtbetrag von € 15.148,40 an die Käufer verrechnet worden. Die von der NHT anlässlich der Berechnung der jeweiligen Beträge verwendeten Kostenparameter (0,75 % Haftungsprovision; € 10,00 pauschale Ausfertigungsgebühr pro Garantiebrieft) wurden der Kontrollabteilung anhand des bei einem Kreditinstitut abgeschlossenen Haftungskreditvertrages nachgewiesen.

Eine Nachrechnung der diesbezüglichen Beträge pro Wohnung durch die Kontrollabteilung zeigte, dass der von der NHT verrechnete Gesamtbetrag aufgrund einzelner Formelfehler in dem dafür vorgesehenen Excel-Berechnungsformular zu gering war. Insgesamt hätte sich nach den Berechnungen der Kontrollabteilung ein diesbezüglicher höherer Gesamtbetrag von € 15.650,35 ergeben. Die Differenzbeträge zu Gunsten der einzelnen Wohnungskäufer lagen dabei zwischen € 25,69 und € 63,45 bzw. gesamt bei € 501,95.

Die Kontrollabteilung empfahl, der richtigen Weiterverrechnung der sich für die NHT in diesem Zusammenhang ergebenden Kosten für BTVG-Haftungen künftig erhöhtes Augenmerk zu schenken. Die NHT erläuterte in ihrer Stellungnahme das Zustandekommen der aufgezeigten Formelfehler. Eine Kontrolle der bislang abgewickelten Eigentumsprojekte habe ergeben, dass seit der Verwendung dieser Formel nur die von der Kontrollabteilung geprüfte Bautengruppe WA10E betroffen gewesen sei. Zudem wurde darauf hingewiesen, dass es durch die Fehlerberechnungen zu keinem Schaden für die Käufer gekommen ist.

Verwalterbestellung
NHT – Kosten –
Empfehlung

Im Rahmen des Vertragspunktes IX. Verwalterbestellung der abgeschlossenen Kaufverträge bestellten die Käufer die NHT zur Verwaltung der Liegenschaft auf unbestimmte Zeit. In den Kaufverträgen ist diesbezüglich festgehalten, dass „für die Wohnung ein gemäß den Bestimmungen der Entgeltrichtlinienverordnung jährlich indexiertes Entgelt in der Höhe von maximal € 256,80 (inklusive USt) verrechnet wird.“

Von der Kontrollabteilung wurde darauf hingewiesen, dass sich der angeführte Betrag von € 256,80 (Stand 01.04.2012) gemäß § 6 Abs. 1 Z 1 lit. b ERVO exklusive Umsatzsteuer versteht und diesem Betrag die 10 %ige Umsatzsteuer noch hinzuzuschlagen ist. Die Einsichtnahme in die monatlichen Vorschreibungen an die Eigentümer zeigte, dass die Verwaltungskosten von der NHT zuzüglich Umsatzsteuer vorgeschrieben worden sind.

Die Kontrollabteilung empfahl, in allfälligen künftigen Kaufverträgen den Betrag betreffend die von der NHT maximal verrechneten Verwaltungskosten insofern zu korrigieren, dass es sich dabei um einen Nettobetrag handelt, welchem die gesetzliche Umsatzsteuer noch hinzugeschlagen wird. Im Anhörungsverfahren informierte die NHT darüber, dass die Kaufvertragsvorlagen mit Jahresende 2014 inhaltlich (insbesondere in rechtlicher Hinsicht in Abstimmung mit der Arbeiterkammer Tirol) neu aufgesetzt worden wären. Hierbei sei auch der im Bericht

von der Kontrollabteilung aufgezeigte Fehler bei der Textierung der Verwaltungskosten behoben worden.

Nutzwerte je Wohnung – fehlerhafte Hinterlegung in der EDV – Empfehlung

Die in den abgeschlossenen Kaufverträgen angeführten Nutzwerte je Wohnung und Tiefgaragenabstellplatz ergaben sich ausgehend von einem am 11.03.2013 erstellten Nutzwertgutachten.

Bei der Einsichtnahme in die von der NHT an die einzelnen Wohnungseigentümer gerichteten monatlichen Betriebskostenvorschreibungen durch die Kontrollabteilung zeigte sich, dass die hinterlegten Wohnungsnutzwerte betreffend die Wohnungen Top 13 und 14 nicht mit den in den Kaufverträgen angeführten Werten korrespondierten.

Weitere Recherchen der Kontrollabteilung in dieser Sache ergaben, dass sich die Nutzwerte dieser beiden Wohnungen aufgrund einer erfolgten Vergrößerung der Terrassenflächen ergeben haben. Offensichtlich waren zum Zeitpunkt der Einschau der Kontrollabteilung EDV-mäßig noch die vor dieser Änderung berechneten Nutzwerte hinterlegt und wurden nicht an die neuen Gegebenheiten angepasst.

Die Kontrollabteilung empfahl, diesen Sachverhalt zu überprüfen und gegebenenfalls die EDV-mäßige Erfassung der Nutzwerte entsprechend zu korrigieren. Außerdem wäre nach Meinung der Kontrollabteilung von der NHT die Auswirkung dieser falschen Nutzwert-Hinterlegung betreffend die Wohnungen Top 13 und Top 14 auf bereits durchgeführte Betriebskostenabrechnungen zu untersuchen und diese allenfalls zu korrigieren. Die NHT bestätigte in ihrer abgegebenen Stellungnahme, dass die Kontrolle der betreffenden Nutzwerte und die Anpassung der Vorschreibungen vorgenommen worden wären.

12 AB11 – Absam / Villandererweg 31 – abgewickelter Mietkauf

Abgewickelter Mietkauf

Die Kontrollabteilung nahm anlässlich der durchgeführten Prüfung auch Einsicht in ein Objekt, bei welchem die den Mietern zugestandene Option zum Ankauf der (Miet-)Wohnung nach Ablauf von 10 Jahren gezogen und durch die NHT abgewickelt worden ist. Aus einer von der NHT bereitgestellten Zusammenstellung über die in den Jahren 2013, 2014 und 2015 abgewickelten Mietkaufobjekte entschied sich die Kontrollabteilung anhand einer Zufallsauswahl für das Objekt AB11 – Absam / Villandererweg 31.

Anzahl Wohnungen

Das Wohnbauprojekt AB11 wurde von der NHT in den Jahren 2002/2003 errichtet. Es beinhaltet 12 Wohnungen, welche am 14.11.2003 von den Mietern bezogen worden sind.

Ausübung der Kaufoption

Die Einschau der Kontrollabteilung zeigte, dass 11 der 12 Mietkaufwohnungen im Zuge der von der NHT den Mietern eingeräumten Option gekauft worden sind. Lediglich eine Wohnung (Top 10) war zum Prüfungszeitpunkt der Kontrollabteilung als vermietete Wohnung nach wie vor im Eigentum der NHT.

Gemäß den im Rahmen der Ausübung der Kaufoption von der NHT errichteten Kaufverträgen gingen Besitz und Genuss, Gefahr und Zufall, Nutzen und Lasten am jeweiligen Vertragsobjekt per 01.01.2015 auf die Käuferseite über.

Die Kaufoption stützte sich dabei aus rechtlicher Sicht auf die damals in Geltung gestandene Wohnbauförderungsrichtlinie (Wohnbauförderungsrichtlinie „alt“ mit Gültigkeit zwischen 01.10.1996 bis 01.01.2007).

Kaufpreis gemäß
Berechnungsvorlage
der Tiroler
Wohnbauförderung

Der Aufsichtsrat der NHT stimmte in seiner Sitzung vom 19.03.2014 dem Abverkauf (Kaufoption) der Wohnanlage AB11 zu. Als Kaufpreis ergab sich anhand der Berechnungen laut Vorlage der Tiroler Wohnbauförderung ein Preis von € 1.674,78 pro Nutz-m². Der von der NHT berechnete „Kaufpreis lt. Wohnbauförderung“ lag um 28,86 % unterhalb des nach Einschätzung der NHT angemessenen Kaufpreises (gemessen anhand des Mittelwertes aus Immomapping und Immobilienpreisspiegel in Höhe von € 2.354,18 pro Nutz-m²).

Die NHT führte die Verkaufspreiskalkulation für das Objekt AB11 am 13.02.2014 anhand der von der Tiroler Wohnbauförderung festgelegten Berechnungsformel (so genannte WBF-Formel) durch. Diese zeigte im Detail das folgende Bild:

AB11 - Absam - Villandererweg 31	
Verkaufspreiskalkulation NHT nach WBF-Formel	
Baukosten lt. Endabrechnung	1.305.400,00
abzüglich WBF-Zuschüsse	-67.085,00
abzüglich AfA (für 11,5 Jahre á 1,33 % p.a.)	-189.400,28
zuzüglich 50 % VPI-Aufwertung	137.565,17
maximale Baukosten	1.186.479,89
Grundkosten lt. Zusicherung	330.915,00
zuzüglich 50 % VPI-Aufwertung	43.399,50
Grundkosten	374.314,50
angemessener Verkaufspreis lt. WBF	1.560.794,39
Euro pro m² Nutzfläche	1.674,78

Der für die NHT zuständige Sachbearbeiter der Tiroler Wohnbauförderung bestätigte mit E-Mail vom 06.03.2014, dass der kalkulierte Verkaufspreis in der Höhe von € 1.560.794,39 für das Objekt AB11 aus wohnbauförderungsrechtlicher Sicht angemessen ist.

Diskrepanz
in der Position
„WBF-Zuschüsse“ –
Empfehlung

Die von der NHT in Verbindung mit den Vorgaben der Wohnbauförderung angestellten Berechnungen (auch der VPI-Aufwertung) waren für die Kontrollabteilung grundsätzlich nachvollziehbar. Einzig der in der Position „WBF-Zuschüsse“ berücksichtigte Gesamtbetrag im Ausmaß von € 67.085,00 war für die Kontrollabteilung nicht verständlich. In diesem Posten werden Zusatzförderungen der WBF (bspw. für Solaranlage, Niedrigenergie etc.) in Abzug gebracht.

Nach Meinung der Kontrollabteilung wäre von der NHT lediglich ein Gesamtbetrag in Höhe von € 34.920,00 abzuziehen gewesen. Dieser Betrag entspricht den von der WBF für die seinerzeitige Mietwohnanlage AB11 gewährten Zuschüssen für den Einbau einer Solaranlage (€ 5.120,00) sowie für die bauliche Ausführung als Niedrigenergiehaus (€ 29.800,00). Weitere Zusatzförderungen sind nach Einschätzung der Kontrollabteilung von der WBF nicht gewährt worden. Auch eine Rückfrage durch den Assistenten des Leiters des NHT-Geschäftsbereichs Dienstleistung bei der Wohnbauförderung ergab keine anderen Erkenntnisse.

Bei betraglicher Korrektur der in der Verkaufspreiskalkulation der NHT angeführten WBF-Zuschüsse auf den aktenmäßig nachgewiesenen Gesamtbetrag von € 34.920,00 hätte sich den Berechnungen der Kontrollabteilung folgend als angemessener Verkaufspreis unter Berücksichtigung der Vorgaben der Tiroler Wohnbauförderung ein etwas höherer angemessener Verkaufspreis lt. WBF von € 1.707,85 pro m² Wnfl. ergeben. Die Abweichung zu Lasten der NHT beträgt somit € 33,07 pro m² Wnfl. Bezogen auf die 11 verkauften Wohnungen ergaben sich für die NHT nach den Berechnungen der Kontrollabteilung Mindererlöse in Höhe von € 28.320,54.

Von der Kontrollabteilung wurde empfohlen, die gewährten WBF-Zuschüsse bei künftigen Verkaufspreiskalkulationen nach WBF-Formel korrekt zu berücksichtigen, um somit das damit im Zusammenhang stehende Ertragspotenzial für die NHT vollständig ausnützen zu können. Von der NHT wurde im Anhörungsverfahren darauf hingewiesen, dass aufgrund der erhöhten Komplexität des Kalkulationswesens im Geschäftsbereich Wohncenter und Recht ein versierter Mitarbeiter als Kalkulationsspezialist bestellt worden sei.

Zusammenstellung
Kaufpreise

Für die im Zuge der Ausübung der Kaufoption an die bisherigen Mieter verkauften Wohnungen wurden von der NHT auf Basis des von ihr berechneten angemessenen Verkaufspreises lt. WBF die folgenden Kaufpreise ermittelt:

AB11 - Absam - Villandererweg 31 - Eigentumswohnungen - Mietkauf Zusammenstellung Verkaufspreis (inkl. jeweils 1 TG-Platz)						
Top	Zimmer	Nutzfläche netto (m ²)	Terrasse /Balkon (m ²)	Privat- garten (m ²)	Kaufpreis gesamt in €	
1	4	91,56	13,52	76,84	169.157,13	
2	2	52,99	13,52	39,28	95.239,73	
3	2	52,99	13,51	41,44	92.396,75	
4	3	77,63	6,77	62,20	137.884,39	
5	4	96,60	18,75		160.628,20	
6	3	77,10	6,32		122.248,01	
7	3	77,17	6,32		122.248,01	
8	3	77,37	6,32		122.248,01	
9	4	96,59	20,99		159.206,71	
10	3	77,28	6,32		nicht verkauft	
11	3	77,29	6,32		126.512,48	
12	3	77,37	6,32		126.512,48	
Gesamtsumme Kaufpreise					1.434.281,90	

Beschluss des Kontrollausschusses vom 03.10.2016

Beiliegender Bericht des Kontrollausschusses zu o.a. Bericht der Kontrollabteilung wird dem Gemeinderat am 20.10.2016 zur Kenntnis gebracht.

Zl. KA-02006/2016

Betreff: Bericht der Kontrollabteilung
über die Prüfung von Teilbereichen
der Gebarung und Jahresrechnung 2014
sowie einzelner Projekte der NEUE HEIMAT TIROL
Gemeinnützige WohnungsGmbH

Beschluss des Kontrollausschusses vom 03.10.2016

Beiliegender Bericht des Kontrollausschusses zu o.a. Bericht der Kontrollabteilung wird dem Gemeinderat am 20.10.2016 zur Kenntnis gebracht.