

# Bericht an den Gemeinderat

Bearbeiterin: Alexandra Wumbauer BSc MSc

Berichtersteller/in: Vors. Gr. Z. NOGEL

GZ: WG-39853/2016/0008

Graz, 29.06.2017

## Wirtschaftsplan Wohnen Graz 2017 und 2018

Der Eigenbetrieb Wohnen Graz ist gemäß § 85 des Statutes der Landeshauptstadt Graz 1967 ein wirtschaftliches Unternehmen der Stadt Graz. Der Eigenbetrieb Wohnen Graz sowie das von diesem verwaltete Vermögen bildet, als ein nicht gewinnorientierter Betrieb mit marktbestimmter Tätigkeit im Wohnbereich, ein Sondervermögen der Stadt Graz ohne eigene Rechtspersönlichkeit.

Das Unternehmen ist nach kaufmännischen Grundsätzen unter Beachtung der Gebote der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit, Zweckmäßigkeit und einer zeitgemäßen KundInnen- und MitarbeiterInnenorientierung zu führen.

Gemäß § 12 des Organisationsstatutes des Eigenbetriebes Wohnen Graz ist ein Wirtschaftsplan als Bestandteil des Voranschlages der Stadt Graz, in welchem er nur mit seinem Finanzmittelbedarf oder Finanzmittelüberschuss aufscheint, vom Gemeinderat zu beschließen. Der Wirtschaftsplan umfasst den Finanz- und den Erfolgsplan, wobei dem Finanzplan ein Kredit- sowie Investitionsplan und dem Erfolgsplan ein Personalbedarfsplan vorgeschaltet ist.

Grundlagen für die Erstellung des Wirtschaftsplans 2017/18 waren die Zahlen der doppelten Buchhaltung des Jahres 2016 sowie die aktuellen Daten aus dem 1. Quartal 2017, geltende Verträge und aktuelle Projekte. Der Wirtschaftsplan 2017/18 umfasst im Wesentlichen die Plan-Gewinn- und Verlustrechnung, die Plan-Bilanz sowie die Cash-Flow-Rechnung (Finanzplan), welchen wiederum zahlreiche Teilpläne vorgeschaltet sind.

Für das Wirtschaftsjahr 2017 wird ein EBITDA in Höhe von TEUR 2.117 sowie ein Investitionsbudget (Cashflow) in Höhe von TEUR 16.305 (Basisinvestitionen und Neuprojekte) festgesetzt.

Für das Wirtschaftsjahr 2018 wird ein EBITDA in Höhe von TEUR 2.290 veranschlagt. Im Bereich des Investitionsbudgets 2018 wird für Basisinvestitionen (Wohnhaussanierungen und Wohnungsbrauchbarmachungen) ein Investitionsbudget in Höhe von TEUR 9.805 festgesetzt. Das Investitionsbudget für Neuprojekte (Neubau, Fernwärmeeinbau und Grundstücksbevorratung) wird erst nach jeweiliger Projektgenehmigung durch den Gemeinderat mit den konkreten Jahrest ranchen in die Budgets bzw. Mittelfristplanungen übernommen. Hierfür ist in der Haus Graz Mittelfristplanung ein pauschaler Finanzrahmen von EUR 35 Mio. (2018-2022) vorgesehen.

Der Verwaltungsausschuss stellt daher gemäß § 5 Abs. 2 des Organisationsstatutes des Eigenbetriebes Wohnen Graz den

### Antrag

der Gemeinderat wolle beschließen:

Genehmigung des Wirtschaftsplanes des Eigenbetriebes Wohnen Graz für das Jahr 2017 und 2018.

Die Bearbeiterin:

\_\_\_\_\_  
Alexandra Wumbauer BSc MSc

Der Geschäftsführer:

\_\_\_\_\_  
Mag. Gerhard Uhlmann

Der Stadtsenatsreferent:

\_\_\_\_\_  
Mag. (FH) Mario Eustacchio

Vorberaten und einstimmig/~~mehrheitlich~~/mit .....<sup>10</sup>..... Stimmen angenommen/~~abgelehnt~~/  
~~unterbrochen~~ in der Sitzung des Verwaltungsausschusses Wohnen Graz

am 8.6.2017

Die/Der Schriftführer/in:

\_\_\_\_\_  


Die/Der Vorsitzende:

\_\_\_\_\_  


Der Antrag wurde in der heutigen <input type="checkbox"/> öffentlichen <input type="checkbox"/> nicht öffentlichen Gemeinderatssitzung	
<input type="checkbox"/> bei Anwesenheit von ____ GemeinderätInnen	
<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mehrheitlich (mit ____ Stimmen / ____ Gegenstimmen) angenommen.
<input type="checkbox"/> Beschlussdetails siehe Beiblatt	
Graz, am _____	Die/Der Schriftführer/in:

**Beilagen:**


Datenblatt Wirtschaftsplan 2017 und 2018

Datenblatt Mittelfristplanung 2019-2022

Investitionsplan 2017-2022

	<b>Signiert von</b>	Wumbauer Alexandra
	<b>Zertifikat</b>	CN=Wumbauer Alexandra,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	<b>Datum/Zeit</b>	2017-06-01T13:04:33+02:00
	<b>Hinweis</b>	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: <a href="https://sign.app.graz.at/signature-verification">https://sign.app.graz.at/signature-verification</a> verifiziert werden.

	<b>Signiert von</b>	Uhlmann Gerhard
	<b>Zertifikat</b>	CN=Uhlmann Gerhard,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	<b>Datum/Zeit</b>	2017-06-02T07:08:44+02:00
	<b>Hinweis</b>	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: <a href="https://sign.app.graz.at/signature-verification">https://sign.app.graz.at/signature-verification</a> verifiziert werden.

	<b>Signiert von</b>	Eustacchio Mario
	<b>Zertifikat</b>	CN=Eustacchio Mario,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	<b>Datum/Zeit</b>	2017-06-02T11:49:03+02:00
	<b>Hinweis</b>	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: <a href="https://sign.app.graz.at/signature-verification">https://sign.app.graz.at/signature-verification</a> verifiziert werden.



Budget 2017-2018

Name Beteiligungsgesellschaft:

Wohnen Graz

in T Euro

**Bilanz**

	Ist Gesamtjahr bzw Dez 2015	Ist Gesamtjahr bzw Dez 2016	Budget Gesamtjahr bzw Dez 2017	Budget Gesamtjahr bzw Dez 2018
Grund und Gebäude	149.474	178.339	191.500	197.819
sonstiges Anlagevermögen	172	30.922	30.925	30.922
Kassa/Bankguthaben	1.748	1.440	1.490	1.510
sonstiges Umlaufvermögen	6.395	6.344	5.980	5.876
<b>Summe Aktiva</b>	<b>157.789</b>	<b>217.045</b>	<b>229.895</b>	<b>236.127</b>
Eigenkapital	87.086	124.194	122.768	121.067
Rückstellungen	640	752	700	700
Bankschulden > 1 Jahr	53.132	51.876	52.185	55.591
Bankschulden < 1 Jahr	8.768	32.911	47.890	51.734
sonstiges Fremdkapital	8.163	7.312	6.353	7.035
<b>Summe Passiva</b>	<b>157.789</b>	<b>217.045</b>	<b>229.895</b>	<b>236.127</b>

Leasing: Anzahl Verträge
jährliche Leasingraten
Barwert Leasing Dez
Anzahl der Mitarbeiter Dez

**G&V**

davon

Umsatzerlöse	17.426	17.803	18.140
Leistungsentgelte Stadt Graz	98	103	108
in Umsätzen ausgew GesZuschüsse			
aufgelöste Investzuschüsse Stadt Graz			
Personalaufwand	2.568	2.593	2.624
Sachaufwand	12.687	13.093	13.227
<b>EBDIT</b>	<b>2.171</b>	<b>2.117</b>	<b>2.290</b>
Abschreibung	2.842	3.135	3.483
<b>EBIT</b>	<b>-671</b>	<b>-1.018</b>	<b>-1.194</b>
Zinsen	242	402	501
Ertragsteuer	0	0	0
<b>Ergebnis</b>	<b>-913</b>	<b>-1.421</b>	<b>-1.695</b>

**Cash flow**

Ergebnis	-913	-1.421	-1.695
Abschreibung	2.842	3.135	3.483
Veränderung Working Capital (+/-)	-688	-647	786
Investitionen	62.273	16.305	9.805
<b>Finanzüberschuß+/bedarf-</b>	<b>-61.032</b>	<b>-15.238</b>	<b>-7.230</b>

**Deckung durch:**

Gewinnabfuhr-/Zuschuß+	Sacheinlage	37.837		
Erhöhung Bankschulden (+)		22.886	15.288	7.250
Erhöhung Bankguthaben (-)		308	-51	-20
		61.032	15.238	7.230

ROI (wird berechnet)

-0,43      -0,45      -0,51

Mittelfristplanung 2019-2022

Name Beteiligungsgesellschaft: Wohnen Graz

in T Euro

	IST 31.12.2016	BUDGET 2017	BUDGET 2018	MIFRI 2019	MIFRI 2020	MIFRI 2021	MIFRI 2022
Umsatzerlöse	17.426	17.803	18.140	18.886	19.445	20.158	20.656
Leistungsentgelte Stadt Graz in Umsätzen ausgw GesZuschüsse Stadt/Land	98	103	108	113	119	125	131
aufgelöste Investzuschüsse							
Personalaufwand	2.568	2.593	2.624	2.675	2.727	2.780	2.834
Sachaufwand	12.687	13.093	13.227	13.551	13.704	13.876	14.052
EBDIT	2.171	2.117	2.290	2.660	3.014	3.502	3.770
Abschreibung	2.842	3.135	3.483	3.813	4.264	4.570	4.872
EBIT	-671	-1.018	-1.194	-1.153	-1.250	-1.068	-1.102
Zinsen	242	402	501	548	595	638	661
Ertragsteuer	0	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	-913	-1.421	-1.695	-1.701	-1.845	-1.706	-1.763
INVESTITIONEN	62.273	16.305	9.805	8.305	8.305	8.305	8.305
VZÄ	40,9	41,3	41,1	41,6	41,6	41,6	41,6

Kommentar zu G & V.:

Die steigenden Umsatzerlöse stammen aus Richtwertmietzinsanpassungen in den Jahren 2017, 2019 und 2021, aus Mehreinnahmen aufgrund von Brauchbarmachungen mit Kategorieanhebung, sowie aus der Vermietung von Neubauwohnungen ab 2019.

Der Anstieg im Bereich des Sachaufwandes lässt sich im Wesentlichen durch die Indexierung der Betriebskosten erklären

Kommentar zu Investitionsvorhaben u. VZÄ.:

Die Details zu den Investitionen entnehmen Sie bitte dem beiliegenden Investitionsplan.  
 Das Investitionsbudget für Neuprojekte (Neubau, Fernwärmeinbau und Grundstücksbevorratung) ab 2018 wird erst nach jeweiliger Projektgenehmigung durch den Gemeinderat mit den konkreten Jahresstranchen in die Budgets bzw. Mittelfristplanungen übernommen. Hierfür ist in der Haus Graz Mittelfristplanung ein pauschaler Finanzrahmen von EUR 35 Mio. (2018-2022) vorgesehen.

Etwilige Pensionierungen werden nachbesetzt.



## INVESTITIONEN WOHNEN GRAZ 2017-2022

	WIRTSCHAFTSJAHR 2017		WIRTSCHAFTSJAHR 2018		WIRTSCHAFTSJAHR 2019		WIRTSCHAFTSJAHR 2020		WIRTSCHAFTSJAHR 2021		WIRTSCHAFTSJAHR 2022	
	genehmigte Basisinvest.	Cashflow	genehmigte Basisinvest.	Cashflow	genehmigte Basisinvest.	Cashflow	genehmigte Basisinvest.	Cashflow	genehmigte Basisinvest.	Cashflow	genehmigte Basisinvest.	Cashflow
<b>Basisinvestitionen</b>												
Sanierung Miethäuser	7.350.000	6.750.000	5.000.000	6.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000
anteilige Sanierung WEG's	2.500.000	1.000.000	1.800.000	2.300.000	1.800.000	1.800.000	1.800.000	1.800.000	1.800.000	1.800.000	1.800.000	1.800.000
Brauchbarmachungen mit Kategorieanhebung (inkl. BFI)	1.700.000	1.700.000	1.450.000	1.450.000	1.450.000	1.450.000	1.450.000	1.450.000	1.450.000	1.450.000	1.450.000	1.450.000
sonstiges Anlagevermögen	35.000	35.000	35.000	35.000	35.000	35.000	35.000	35.000	35.000	35.000	35.000	35.000
Geringwertige Wirtschaftsgüter	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000
<b>Basisinvestitionen</b>	<b>11.605.000</b>	<b>9.505.000</b>	<b>8.305.000</b>	<b>9.805.000</b>	<b>8.305.000</b>	<b>8.305.000</b>	<b>8.305.000</b>	<b>8.305.000</b>	<b>8.305.000</b>	<b>8.305.000</b>	<b>8.305.000</b>	<b>8.305.000</b>

	WIRTSCHAFTSJAHR 2017	
	Projektgenehmigung	Cashflow
Grundstücksbevorzugung	2.800.000	3.400.000
Fernwärmeinbau	800.000	500.000
Neubau	4.000.000	2.900.000
<b>Neuprojekte</b>	<b>7.600.000</b>	<b>6.800.000</b>

	WIRTSCHAFTSJAHR 2017	
	genehmigt	Cashflow
<b>Investitionen Wohnen Graz</b>	<b>19.205.000</b>	<b>16.305.000</b>

Das Investitionsbudget für Neuprojekte (Neubau, Fernwärmeinbau und Grundstücksbevorzugung) ab 2018 wird erst nach jeweiliger Projektgenehmigung durch den Gemeinderat mit den konkreten Jahresstrichen in die Budgets bzw. Mittelfristplanungen übernommen. Hierfür ist in der Haus Graz Mittelfristplanung ein pauschaler Finanzrahmen von EUR 35 Mio. (2018-2022) vorgesehen.

	WIRTSCHAFTSJAHR 2017		WIRTSCHAFTSJAHR 2018		WIRTSCHAFTSJAHR 2019		WIRTSCHAFTSJAHR 2020		WIRTSCHAFTSJAHR 2021		WIRTSCHAFTSJAHR 2022	
	genehmigte Basisinvestitionen	Cashflow	genehmigte Basisinvestitionen	Cashflow	genehmigte Basisinvestitionen	Cashflow	genehmigte Basisinvestitionen	Cashflow	genehmigte Basisinvestitionen	Cashflow	genehmigte Basisinvestitionen	Cashflow
<b>CASHFLOW</b>												
<b>Basisinvestitionen</b>												
Sanierung Miethäuser	7.350.000	6.750.000	5.000.000	6.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000
Offene Aufträge Vorperiode	2.400.000	3.400.000	3.000.000	3.000.000	2.000.000	2.000.000	2.000.000	2.000.000	2.000.000	2.000.000	2.000.000	2.000.000
Verschiebung in Folgeperiode	-3.000.000	-3.000.000	-2.000.000	-2.000.000	-2.000.000	-2.000.000	-2.000.000	-2.000.000	-2.000.000	-2.000.000	-2.000.000	-2.000.000
anteilige Sanierung WEG's	2.500.000	1.000.000	1.800.000	2.300.000	1.800.000	1.800.000	1.800.000	1.800.000	1.800.000	1.800.000	1.800.000	1.800.000
Offene Aufträge Vorperiode	0	0	1.500.000	1.500.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000
Verschiebung in Folgeperiode	-1.500.000	-1.500.000	-1.000.000	-1.000.000	-1.000.000	-1.000.000	-1.000.000	-1.000.000	-1.000.000	-1.000.000	-1.000.000	-1.000.000
Brauchbarmachungen mit Kategorieanhebung (inkl. BFI)	1.700.000	1.700.000	1.450.000	1.450.000	1.450.000	1.450.000	1.450.000	1.450.000	1.450.000	1.450.000	1.450.000	1.450.000
Offene Aufträge Vorperiode	225.000	225.000	225.000	225.000	225.000	225.000	225.000	225.000	225.000	225.000	225.000	225.000
Verschiebung in Folgeperiode	-225.000	-225.000	-225.000	-225.000	-225.000	-225.000	-225.000	-225.000	-225.000	-225.000	-225.000	-225.000
sonstiges Anlagevermögen	35.000	35.000	35.000	35.000	35.000	35.000	35.000	35.000	35.000	35.000	35.000	35.000
Geringwertige Wirtschaftsgüter	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000
<b>Cashflow Basisinvestitionen</b>	<b>9.505.000</b>	<b>9.505.000</b>	<b>9.805.000</b>	<b>9.805.000</b>	<b>8.305.000</b>	<b>8.305.000</b>	<b>8.305.000</b>	<b>8.305.000</b>	<b>8.305.000</b>	<b>8.305.000</b>	<b>8.305.000</b>	<b>8.305.000</b>
<b>Projektgenehmigung (Neuprojekte)</b>												
Grundstücksbevorzugung	2.800.000	3.400.000	2.800.000	3.400.000	2.800.000	3.400.000	2.800.000	3.400.000	2.800.000	3.400.000	2.800.000	3.400.000
Offene Aufträge Vorperiode	600.000	600.000	600.000	600.000	600.000	600.000	600.000	600.000	600.000	600.000	600.000	600.000
Verschiebung in Folgeperiode	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fernwärmeinbau	800.000	500.000	800.000	500.000	800.000	500.000	800.000	500.000	800.000	500.000	800.000	500.000
Offene Aufträge Vorperiode	75.000	75.000	75.000	75.000	75.000	75.000	75.000	75.000	75.000	75.000	75.000	75.000
Verschiebung in Folgeperiode	-375.000	-375.000	-375.000	-375.000	-375.000	-375.000	-375.000	-375.000	-375.000	-375.000	-375.000	-375.000
Neubau	4.000.000	2.900.000	4.000.000	2.900.000	4.000.000	2.900.000	4.000.000	2.900.000	4.000.000	2.900.000	4.000.000	2.900.000
Offene Aufträge Vorperiode	4.000.000	4.000.000	4.000.000	4.000.000	4.000.000	4.000.000	4.000.000	4.000.000	4.000.000	4.000.000	4.000.000	4.000.000
Verschiebung in Folgeperiode	-5.100.000	-5.100.000	-5.100.000	-5.100.000	-5.100.000	-5.100.000	-5.100.000	-5.100.000	-5.100.000	-5.100.000	-5.100.000	-5.100.000
<b>Cashflow Neuprojekte</b>	<b>6.800.000</b>	<b>6.800.000</b>	<b>6.800.000</b>	<b>6.800.000</b>	<b>6.800.000</b>	<b>6.800.000</b>	<b>6.800.000</b>	<b>6.800.000</b>	<b>6.800.000</b>	<b>6.800.000</b>	<b>6.800.000</b>	<b>6.800.000</b>
<b>Cashflow Wohnen Graz</b>	<b>16.305.000</b>	<b>16.305.000</b>	<b>16.605.000</b>	<b>16.605.000</b>	<b>15.110.000</b>	<b>15.110.000</b>	<b>15.110.000</b>	<b>15.110.000</b>	<b>15.110.000</b>	<b>15.110.000</b>	<b>15.110.000</b>	<b>15.110.000</b>