

Bericht an den Gemeinderat

Bearbeiterin: Alexandra Wumbauer BSc MSc

Berichtersteller/in: Ob. Peter Stöckler

GZ: WG-39853/2016/0043

Graz, 12.12.2019

Wirtschaftsplan Wohnen Graz 2020

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 2020 und der Mittelfristplanung 2021-2024 waren die Zahlen der doppelten Buchhaltung des Jahres 2018 sowie die aktuellen Daten aus dem 1. Halbjahr 2019, geltende Verträge und aktuelle Projekte. Die Planung für die Jahre 2020-2024 umfassen 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 2020** wird ein **EBITDA** in Höhe von **TEUR 3.550** veranschlagt. Das **Investitionsbudget 2020** (Cashflow) wird in Höhe von **TEUR 20.905** festgesetzt. Diese Investitionskennzahl setzt sich aus Basisinvestitionen (Wohnhaussanierungen und Wohnungsbrauchbarmachungen) in Höhe von **TEUR 8.905**, bereits mittels Projektgenehmigung bewilligte Neuprojekte in Höhe von **TEUR 1.000** sowie eines Übertrages aus dem Jahr 2019 in Höhe von **TEUR 11.000** zusammen.

Die Budgetkennzahlen für den Eigenbetrieb Wohnen Graz stellen sich in den Jahren 2020-2024 wie folgt dar:

(in TEUR)	2020	2021	2022	2023	2024
EBITDA	3.550	3.857	4.085	4.350	4.352
Investitionen	20.905	8.905	8.905	8.905	8.905
VZÄ	42,0	41,8	42,0	42,4	42,4

Das Investitionsbudget für noch nicht genehmigte Neuprojekte (Neubau, Fernwärmeeinbau und Grundstücksbevorratung) wird erst nach jeweiliger Projektgenehmigung durch den Gemeinderat mit den konkreten Jahresthemen in die Budgets bzw. Mittelfristplanungen übernommen. Hierfür ist für den Bereich Wohnen Graz in der Haus Graz Mittelfristplanung ein pauschaler Finanzrahmen von EUR 24,9 Mio. (2020-2024) vorgesehen.

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

Antrag

der Gemeinderat wolle beschließen:

Genehmigung des Wirtschaftsplanes für das Jahr 2020 und der Mittelfristplanung für die Jahre 2021-2024 des Eigenbetriebes Wohnen Graz.

Die Bearbeiterin:

Alexandra Wumbauer BSc MSc
elektronisch gefertigt

Der Geschäftsführer:

Mag. Gerhard Uhlmann
elektronisch gefertigt

Der Stadtsenatsreferent:

Bürgermeister-Stellvertreter
Mag. (FH) Mario Eustacchio
elektronisch gefertigt

Vorberaten und einstimmig/~~mehrheitlich~~/mit¹¹..... Stimmen angenommen/~~abgelehnt~~/~~unterbrochen~~ in der Sitzung des Verwaltungsausschusses Wohnen Graz

am 4.12.2019

Die/Der Schriftführer/in:

D. Schroll

Die/Der Vorsitzende:


A. Sigmund


Der Antrag wurde in der heutigen	<input checked="" type="checkbox"/>	öffentlichen	<input type="checkbox"/>	nicht öffentlichen Gemeinderatssitzung
<input type="checkbox"/>	bei Anwesenheit von ____ GemeinderätInnen			
<input type="checkbox"/>	einstimmig	<input checked="" type="checkbox"/>	mehrheitlich (mit ____ Stimmen / ____ Gegenstimmen) angenommen.	
<input type="checkbox"/>	Beschlussdetails siehe Beiblatt			
Graz, am <u>12.12.2019</u>		Die/Der Schriftführer/in: <u>[Signature]</u>		


Beilagen:

Datenblatt Wirtschaftsplan 2020

Datenblatt Mittelfristplanung 2021-2024

	Signiert von	Wumbauer Alexandra
	Zertifikat	CN=Wumbauer Alexandra,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2019-11-25T06:35:35+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Uhlmann Gerhard
	Zertifikat	CN=Uhlmann Gerhard,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2019-11-25T07:19:36+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Eustacchio Mario
	Zertifikat	CN=Eustacchio Mario,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2019-11-25T10:24:42+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

Vorschau 2019 / Budget 2020

Name Beteiligungsgesellschaft:

Wohnen Graz

in T Euro

Bilanz

	Ist Gesamtjahr bzw Dez 2017	Ist Gesamtjahr bzw Dez 2018	Vorschau Gesamtjahr bzw Dez 2019	Budget Gesamtjahr bzw Dez 2020
Grund und Gebäude	185.976	200.797	239.736	255.135
sonstiges Anlagevermögen	30.919	31.771	31.783	31.790
Kassa/Bankguthaben	1.208	25.299	1.660	1.690
sonstiges Umlaufvermögen	6.796	7.149	7.569	7.597
Summe Aktiva	224.899	265.016	280.748	296.212
Eigenkapital	125.258	133.604	131.624	128.229
Rückstellungen	605	690	689	687
Bankschulden > 1 Jahr	52.802	103.000	107.896	107.640
Bankschulden < 1 Jahr	41.288	21.997	33.839	50.193
sonstiges Fremdkapital	4.946	5.725	6.700	9.464
Summe Passiva	224.899	265.016	280.748	296.212

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

--	--

G&V

davon

Umsatzerlöse	
Leistungsentgelte Stadt Graz	
in Umsätzen ausgew GesZuschüsse	
aufgelöste Investzuschüsse Stadt Graz	
Personalaufwand	
Sachaufwand	
EBITDA	
Abschreibung	
EBIT	
Zinsen	
Ertragsteuer	
Ergebnis	

	18.988	20.401	20.676
	104	1.198	1.202
	2.801	2.945	3.126
	12.288	13.520	14.000
	3.899	3.936	3.550
	3.517	4.882	5.413
	382	-946	-1.863
	697	1.297	1.446
	0	0	0
	-315	-2.243	-3.309

Cash flow

Ergebnis	
Abschreibung	
Veränderung Working Capital (+/-)	
Investitionen	
Finanzüberschuß+/bedarf-	

	-315	-2.243	-3.309
	3.517	4.882	5.413
	511	554	2.734
	17.689	43.569	20.905
	-13.976	-40.377	-16.067

Deckung durch:

Gewinnabfuhr-/Zuschuß+	
Erhöhung Bankschulden (+)	
Erhöhung Bankguthaben (-)	

	7.160	0	0
	30.907	16.738	16.097
	-24.091	23.639	-30
	13.976	40.377	16.067

ROI (wird berechnet)

	0,17	-0,34	-0,63
--	------	-------	-------

Mittelfristplanung 2021-2024

Name Beteiligungsgesellschaft: Wohnen Graz

in T Euro

	IST	VORSCHAU	BUDGET	MIFRI	MIFRI	MIFRI	MIFRI
	31.12.2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Umsatzerlöse	18.988	20.401	20.676	21.209	21.839	22.346	22.637
davon: Leistungsentgelte Stadt Graz	104	1.198	1.202	1.206	1.210	1.215	1.219
in Umsätzen ausgew GesZuschüsse Stadt/Land							
aufgelöste Investzuschüsse							
Personalaufwand	2.801	2.945	3.126	3.077	3.156	3.154	3.189
Sachaufwand	12.288	13.520	14.000	14.275	14.598	14.842	15.096
EBITDA	3.899	3.936	3.550	3.857	4.085	4.350	4.352
Abschreibung	3.517	4.882	5.413	5.820	6.298	6.664	7.014
EBIT	382	-946	-1.863	-1.963	-2.213	-2.314	-2.662
Zinsen	697	1.297	1.446	1.497	1.622	1.630	1.653
Ertragsteuer	0	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	-315	-2.243	-3.309	-3.461	-3.835	-3.944	-4.315
INVESTITIONEN	17.689	43.569	20.905	8.905	8.905	8.905	8.905
VZÄ Jahresdurchschnitt	41,9	43,0	42,0	41,8	42,0	42,4	42,4
VZÄ per 31.12.	42,0	44,8	42,8	41,8	42,4	42,4	42,4

Kommentar zu G & V :

Die steigenden Umsatzerlöse stammen aus den geplanten Richtwertmietzinsanpassungen in den Jahren 2021 und 2023, aus Mehreinnahmen aufgrund von Brauchbarmachungen mit Kategorieanhebung, sowie aus der erstmaligen Vermietung von Neubauwohnungen in 2019 (38 WE) 2021 (20 WE ab dem 2. HJ) bzw. 2022 (60 WE). Ab 2019 sind aufgrund der Immobilientransaktion mit dem Sozialamt zusätzliche Mieteinnahmen in Höhe von TEUR 1.063 enthalten.

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

Im Bereich des Personalaufwandes wurde dieser der aktuellen Personalkostenplanung des Personalamtes angepasst sowie um hierin fehlenden Positionen ergänzt

Der im Vergleich zur Mittelfristplanung erhöhte Zinsaufwand stammt aus der Aufnahme der 2. Darlehenstranche iHv 25 Mio. des endfälligen Darlehens für die Finanzierung der Immobilientransaktion mit dem Sozialamt der Stadt Graz.

Kommentar zu Investitionsvorhaben u. VZÄ :

Vorschau 2019:

- In der Vorschau ergeben sich für 2019 folgende wesentliche Abweichungen zu den Budgetwerten:
- Zusätzliche Mieterlöse in Höhe von TEUR 1.063 aus der Immobilientransaktion mit der Stadt Graz, welche das EBITDA dementsprechend erhöhen. Damit einher gehen jedoch auch ein höherer Zinsaufwand von rd. TEUR 471 sowie ein um rd. TEUR 512 erhöhter Abschreibungsaufwand. Insgesamt hat diese Transaktion somit nur eine sehr geringe positive Auswirkung auf das Jahresergebnis des Eigenbetriebes.
 - Die Mieterlöse wurden auf Basis der ab Mai 2019 geltenden Richtwertmietzinsanhebung angepasst.
 - Die Personalkosten wurden auf die Werte der aktuellen Personalkostenplanung des Personalamtes angepasst und nach Notwendigkeit um fehlende Positionen ergänzt.

Die Investitionen 2019 lt. Forecast setzen sich wie folgt zusammen:

21.941 lt. Budgetbeschluss v. 12/2018	
-9.436 Verschiebungen lt. Forecast 2018	
<u>12.505</u>	
26.528 Liegenschaftstransaktion Sozialamt (GR v. 12/2018)	
13.800 tatsächliche Investitionsverschiebungen (inkl. PG 12/2018 TEUR 1.250 Ankauf Kirchner Kaserne)	
<u>52.833</u>	5.200 Sanierungen Miethäuser
2.090 2 Projektgenehm. 07/2019	2.300 Sanierungen WEG's
<u>54.923</u>	900 Fernwärmeeinbau
-11.000 Verschiebungen lt. Forecast 2019	3.200 Neubau
-353 Investitionszuschüsse	2.200 Grundstücksankauf
<u>43.570</u>	<u>13.800</u>

Budget 2020:

Das Investitionsbudget für 2020 setzt sich ausgehend von der MIFRI (Stand 12/2018) wie folgt zusammen:

8.305 Finanzrahmenvorgabe lt MIFRI 2020	
600 notwendige Erhöhung Brauchbarmachungen mit Kategorieanhebung aufgrund von aktuellen Entwicklungen	
<u>8.905</u>	
1.000 bereits genehmigte Projekte aus dem Investitionsfonds	
<u>9.905</u>	
11.000 Verschiebungen aus dem Jahr 2019 (Stand Forecast 09/2019)	
<u>20.905</u>	

MIFRI 2021-2024:

Ab dem Jahr 2021 sind Anpassungen beim Brauchbarmachungsbudget von TEUR 600 berücksichtigt.