



Graz, 05.11.2020

Bericht an den Gemeinderat

GZ: WG-39853/2016/0048

Betreff: Wirtschaftsplan Wohnen Graz 2021

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 Voranschlags 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 2021 und der Mittelfristplanung 2022-2025 waren die Zahlen der doppelten Buchhaltung des Jahres 2019 sowie die aktuellen Daten aus dem 1. Halbjahr 2020, geltende Verträge und aktuelle Projekte. Die Planung für die Jahre 2021-2025 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 2021 wird ein EBITDA in Höhe von TEUR 3.933 veranschlagt. Das Investitionsbudget 2021 (Cashflow) wird in Höhe von TEUR 29.105 festgesetzt. Diese Investitionskennzahl setzt sich aus Basisinvestitionen (Wohnhaussanierungen und Wohnungsbrauchbarmachungen) in Höhe von TEUR 10.505 sowie eines Übertrages aus dem Jahr 2020 in Höhe von TEUR 18.600 zusammen.

Die Budgetkennzahlen für den Eigenbetrieb Wohnen Graz stellen sich in den Jahren 2021-2025 wie folgt dar:

(in TEUR)	2021	2022	2023	2024	2025
EBITDA	3.933	3.869	4.236	4.458	4.621
Investitionen	29.105	11.755	8.905	8.905	8.905
VZÄ	46,6	47,7	47,4	47,4	47,4

Im Jahr 2022 wurde neben den Basisinvestitionen auch der Nachtragsbedarf für das Neubaufvorhaben Grünanger angesetzt.

Das Investitionsbudget für noch nicht genehmigte Neuprojekte (Neubau, Fernwärmeeinbau und Grundstücksbevorratung) wird erst nach jeweiliger Projektgenehmigung durch den Gemeinderat durch Umschichtung aus dem Investitionsfonds mit den konkreten Jahrestanchen in die Budgets bzw. Mittelfristplanungen übernommen.

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 2021 und der Mittelfristplanung für die Jahre 2022-2025 des Eigenbetriebes Wohnen Graz.

Anlagen:

Datenblatt Wirtschaftsplan 2021

Datenblatt Mittelfristplanung 2022-2025

Die Bearbeiterin:

Alexandra Wumbauer BSc MSc
elektronisch unterschrieben

Der Geschäftsführer:

Mag. Gerhard Uhlmann
elektronisch unterschrieben

Der Stadtrat:

Bürgermeisterstellvertreter
Mag. (FH) Mario Eustacchio
elektronisch unterschrieben

Vorberaten und einstimmig/mehrheitlich/mit 8 Stimmen angenommen/abgelehnt/
unterbrochen in der Sitzung des Verwaltungsausschusses Wohnen Graz
am 21.10.2020

Der/Die SchriftführerIn:

[Handwritten signature]

Der/Die Vorsitzende:

[Handwritten signature]

Abänderungs-/Zusatzantrag:

[Handwritten mark]

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 checked="" type="checkbox"/>	einstimmig	<input type="checkbox"/>	mehrheitlich (mit Stimmen / Gegenstimmen) angenommen.	
<input type="checkbox"/>	Beschlussdetails siehe Beiblatt			
Graz, am <u>5.11.2020</u>			Der/die SchriftführerIn:	
			<i>[Handwritten signature]</i>	

	Signiert von	Wumbauer Alexandra
	Zertifikat	CN=Wumbauer Alexandra,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2020-10-14T11:16:22+02:00
	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	2020-10-14T12:11:56+02:00
	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	2020-10-15T09:33:50+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

Budget 2021

Name Beteiligungsgesellschaft:

Wohnen Graz

in T Euro

Bilanz

	Ist Gesamtjahr bzw Dez 2018	Ist Gesamtjahr bzw Dez 2019	Vorschau Gesamtjahr bzw Dez 2020	Budget Gesamtjahr bzw Dez 2021
Grund und Gebäude	200.797	234.563	241.057	264.144
sonstiges Anlagevermögen	31.771	31.806	32.357	32.475
Kassa/Bankguthaben	25.299	1.656	1.710	1.740
sonstiges Umlaufvermögen	7.149	8.170	8.600	8.981
Summe Aktiva	265.016	276.195	283.724	307.341
Eigenkapital	133.604	134.149	133.076	129.693
Rückstellungen	690	787	787	788
Bankschulden > 1 Jahr	103.000	107.035	108.860	113.543
Bankschulden < 1 Jahr	21.997	28.394	32.520	53.626
sonstiges Fremdkapital	5.725	5.830	8.481	9.691
Summe Passiva	265.016	276.195	283.724	307.341

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

0
0
0
48

G&V

davon

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

20.490	20.741	21.219
1.198	1.200	1.203
2.965	3.078	3.164
12.410	12.898	14.122
5.115	4.765	3.933
4.479	5.279	5.770
637	-514	-1.837
1.291	1.286	1.417
0	0	0
-654	-1.800	-3.254

Cash flow

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

-654	-1.800	-3.254
4.479	5.279	5.770
-819	2.220	830
37.081	11.597	29.105
-34.075	-5.897	-25.759

Deckung durch:

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

0	0	0
10.431	5.951	25.789
23.643	-54	-30
34.075	5.897	25.759

ROI (wird berechnet)

0,27	-0,18	-0,60
------	-------	-------

Mittelfristplanung 2022-2025

Name Beteiligungsgesellschaft: Wohnen Graz

in T Euro

	IST 31.12.2019	VORSCHAU 2020	BUDGET 2021	MIFRI 2022	MIFRI 2023	MIFRI 2024	MIFRI 2025
Umsatzerlöse	20.490	20.741	21.219	21.580	22.235	22.891	23.471
Leistungsentgelte Stadt Graz	1.198	1.200	1.203	1.206	1.208	1.211	1.214
in Umsätzen ausweg GesZuschüsse Stadt/Land aufgelöste Investzuschüsse							
Personalaufwand	2.965	3.078	3.164	3.303	3.269	3.318	3.414
Sachaufwand	12.410	12.898	14.122	14.408	14.730	15.115	15.437
EBITDA	5.115	4.765	3.933	3.869	4.236	4.458	4.621
Abschreibung	4.479	5.279	5.770	6.402	6.877	7.316	7.561
EBIT	637	-514	-1.837	-2.533	-2.641	-2.858	-2.940
Zinsen	1.291	1.286	1.417	1.389	1.356	1.448	1.470
Ertragsteuer	0	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	-654	-1.800	-3.254	-3.972	-3.997	-4.306	-4.410
INVESTITIONEN	37.081	11.597	29.105	11.755	8.905	8.905	8.905

VZÄ Jahresdurchschnitt	43,14	44,7	46,6	47,7	47,4	47,4	47,4
VZÄ per 31.12.	44,9	44,9	46,4	48,4	47,4	47,4	47,4

davon: