

GRin Manuela Kuttel MA

Graz, 23.06.2022

Bericht an den Gemeinderat

GZ: WG-39853/2016/0063

Betreff: Wirtschaftsplan Wohnen Graz 2022 und 2023

Der Eigenbetrieb Wohnen Graz ist gemäß § 85 Abs. 4 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 Kund:innen- und Mitarbeiter:innenorientierung zu führen.

Gemäß § 12 des Betriebsstatutes Eigenbetrieb 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 sind.

Grundlagen für die Erstellung des Wirtschaftsplans 2022/23 und der Mittelfristplanung 2024-2027 waren die Zahlen der doppelten Buchhaltung des Jahres 2021 sowie die aktuellen Daten aus dem 1. Quartal 2022, geltende Verträge und aktuelle Projekte. Die Planungen für die Jahre 2022-2027 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 2022 wird ein EBITDA in Höhe von TEUR 2.526, für 2023 in Höhe von TEUR 3.518 veranschlagt. Das Investitionsbudget 2022 wird in Höhe von TEUR 29.598 und für 2023 in Höhe von TEUR 10.778 festgesetzt. Diese Investitionskennzahlen setzen sich aus Basisinvestitionen (Wohnhaussanierungen und Wohnungsbrauchbarmachungen) in Höhe von jeweils TEUR 10.555, im Jahr 2022 zusätzlich TEUR 2.850 entsprechend der Projektgenehmigung für das Neubauvorhaben am Grünanger sowie eines Übertrages aus dem Jahr 2021 in Höhe von TEUR 19.200, wovon jedoch Investitionen in Höhe von TEUR 5.000 in das Jahr 2024 verschoben werden, zusammen. In den veranschlagten Investitionsbudgetzahlen kommen neben den cashwirksamen Investitionen (2022: TEUR 27.605; 2023: TEUR 10.555) auch rein bewertungstechnische Beträge in Verbindung mit den Bezugsrechten Gebäude (stehen in Zusammenhang mit Übertragungswohnbauvorhaben mit Baurecht) zum Ansatz.

Die Budgetkennzahlen für den Eigenbetrieb Wohnen Graz stellen sich in den Jahren 2022-2027 wie folgt dar:

(in TEUR)	BUDGET		MIFRI			
	2022	2023	2024	2025	2026	2027
EBITDA	2.526	3.518	3.915	3.903	4.001	3.992
Investitionen	29.598	10.778	15.788	10.799	10.810	10.821
VZÄ	51,25	48,25	48,25	48,25	48,25	48,25

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 Betriebsstatutes Eigenbetrieb Wohnen Graz den

ANTRAG

der Gemeinderat wolle beschließen:

Genehmigung des Wirtschaftsplanes für die Jahre 2022 und 2023 sowie der Mittelfristplanung für die Jahre 2024-2027 des Eigenbetriebes Wohnen Graz.

Anlagen:

Wirtschaftsplan 2022 und 2023

Mittelfristplanung 2024-2027

Investitionsplan 2022-2027

Die Bearbeiterin:

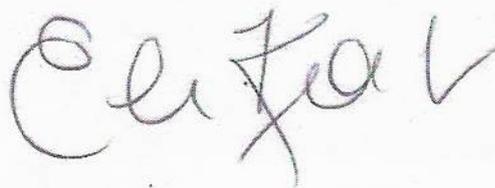
Alexandra Wumbauer BSc MSc
elektronisch unterschrieben

Der Geschäftsführer:

Mag. Gerhard Uhlmann
elektronisch unterschrieben

Die Stadträtin:

Bürgermeisterin
Elke Kahr
elektronisch unterschrieben



Vorberaten und einstimmig/~~mehrheitlich~~/mit 9 Stimmen angenommen/~~abgelehnt~~/
 unterbrochen in der Sitzung des Verwaltungsausschusses Wohnen Graz
 am 8.6.2022

Der/Die Schriftführer:in:

D. Schnell

Der/Die Vorsitzende:

Manh

Abänderungs-/Zusatzantrag:

Der Antrag wurde in der heutigen	<input checked="" type="checkbox"/> öffentlichen	<input type="checkbox"/> nicht öffentlichen Gemeinderatssitzung
<input type="checkbox"/> bei Anwesenheit von Gemeinderät:innen		
<input checked="" type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mehrheitlich (mit Stimmen /..... Gegenstimmen) angenommen.	
<input type="checkbox"/> Beschlussdetails siehe Beiblatt		
Graz, am <u>23.6.22</u>	Der/Die Schriftführer:in: <i>AS</i>	

	Signiert von	Wumbauer Alexandra
	Zertifikat	CN=Wumbauer Alexandra,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2022-05-25T13:40:09+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	2022-06-01T09:09:21+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

Budget 2022/2023

Name Beteiligungsgesellschaft:

Wohnen Graz

in T Euro

Bilanz

	Ist	Ist	Budget	Budget
	Gesamtjahr bzw Dez 2020	Gesamtjahr bzw Dez 2021	Gesamtjahr bzw Dez 2022	Gesamtjahr bzw Dez 2023
Grund und Gebäude	238.172	246.976	268.350	271.807
sonstiges Anlagevermögen	30.063	30.251	32.347	32.652
Kassa/Bankguthaben	1.793	1.698	1.700	1.740
sonstiges Umlaufvermögen	5.651	7.320	7.217	6.735
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten	3.736	3.959	2.098	1.338
Summe Aktiva	279.415	290.204	311.712	314.272
Eigenkapital	128.199	125.902	121.194	116.441
Investitionszuschüsse	5.113	6.927	6.744	6.561
Rückstellungen	1.224	1.210	1.235	1.233
Bankschulden > 1 Jahr	109.358	110.008	120.248	122.452
Bankschulden < 1 Jahr	27.981	37.763	52.078	53.388
sonstiges Fremdkapital	6.622	7.494	7.461	11.498
Passive Rechnungsabgrenzungsposten	918	901	2.752	2.700
Summe Passiva	279.415	290.204	311.712	314.272

Check 0 0 0 0

Leasing: Anzahl Verträge	0	0
jährliche Leasingraten	0	0
Barwert Leasing Dez	0	0
Anzahl der Mitarbeiter Dez (VZA)	51,3	48,3
Anzahl der Mitarbeiter Dez (Köpfe)	54	51

G&V

Umsatzerlöse	20.629	21.059	22.124
davon Leistungsentgelte Stadt Graz	1.224	1.232	1.233
in Umsätzen ausgew GesZuschüsse	0	0	0
aufgelöste Investzuschüsse Stadt Graz	0	0	0
Sonstige Erträge	170	130	229
davon Bestandsveränderung	0	0	0
Aktivierte Eigenleistungen	0	0	0
übrige Erträge	170	130	229
Material u. bezogene Leistungen	7.227	7.490	7.891
Personalaufwand	3.212	3.568	3.471
sonstiger Sach- u. Betriebsaufwand	6.095	7.606	7.473
EBDIT	4.264	2.526	3.518
Abschreibung	5.324	5.945	6.832
EBIT	-1.060	-3.420	-3.314
Zinsen	1.237	1.288	1.439
Ertragsteuer	0	0	0
Ergebnis	-2.297	-4.708	-4.753

Check 0 0 0

Cash flow

Ergebnis	-2.297	-4.708	-4.753
Abschreibung	5.324	5.945	6.832
Veränderung Working Capital (+/-)	-1.052	3.807	5.226
Investitionen	12.502	29.598	10.778
Finanzüberschuß+/bedarf-	-10.527	-24.553	-3.473

Deckung durch:

Gewinnabfuhr-/Zuschuß+	0	0	0
Erhöhung Bankschulden (+)	10.432	24.556	3.513
Erhöhung Bankguthaben (-)	95	-2	-40

Check 0 0 0

ROI (wird berechnet)

-0,37 -1,10 -1,06

Mittelfristplanung 2024-2027

Name Beteiligungsgesellschaft:

Wohnen Graz

04.05.2022

in T Euro

	IST	BUDGET	BUDGET	MIFRI	MIFRI	MIFRI	MIFRI
	31.12.2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Umsatzerlöse	20.629	21.059	22.124	22.698	23.138	23.597	24.055
davon: Leistungsentgelte Stadt Graz inkl. Eigenbetriebe	1.224	1.232	1.233	1.235	1.236	1.237	1.238
in Umsätzen ausgew. GesZuschüsse Stadt	0	0	0	0	0	0	0
aufgelöste Investzuschüsse	0	0	0	0	0	0	0
Sonstige Erträge	170	130	229	239	249	260	272
davon: Bestandsveränderung	0	0	0	0	0	0	0
Aktivierete Eigenleistungen	0	0	0	0	0	0	0
übrige Erträge	170	130	229	239	249	260	272
Material u. bezogene Leistungen	7.227	7.490	7.891	8.168	8.422	8.718	8.997
Personalaufwand	3.212	3.568	3.471	3.499	3.619	3.608	3.714
sonstiger Sach- und Betriebsaufwand	6.095	7.606	7.473	7.355	7.443	7.530	7.625
EBDIT	4.264	2.526	3.518	3.915	3.903	4.001	3.992
Abschreibung	5.324	5.945	6.832	7.413	8.131	8.518	8.901
EBIT	-1.060	-3.420	-3.314	-3.499	-4.229	-4.516	-4.909
Zinsen	1.237	1.288	1.439	1.457	1.558	1.488	1.531
Ertragsteuer	0	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	-2.297	-4.708	-4.753	-4.956	-5.787	-6.004	-6.440
INVESTITIONEN	12.502	29.598	10.778	15.788	10.799	10.810	10.821
Anzahl der Mitarbeiter (VZÄ) per 31.12.	50,875	51,25	48,25	48,25	48,25	48,25	48,25
Anzahl der Mitarbeiter (Köpfe)	54	54	51	51	51	51	51

Kommentar zu G & V :

Die steigenden Umsatzerlöse stammen aus den geplanten Richtwertmietzinsanpassungen in den Jahren 2023, 2025 und 2027, aus Mehreinnahmen aufgrund von Brauchbarmachungen mit Kategorieanhebung, sowie aus der erstmaligen Vermietung von Neubauwohnungen in 2023 (60 WE), 2024 (20 WE) bzw. 2026 (10 WE)

Der Anstieg im Bereich von Material und bezogene Leistungen stammt aus der Indexierung der Betriebskosten

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

Im Bereich des Sachaufwandes müssen in den Jahren 2022 und 2023 erforderliche Liftsanierungsmaßnahmen (insgesamt rd. 2 Mio. Euro) durchgeführt werden

Kommentar zu Investitionsvorhaben u. VZÄ :

Zusammensetzung Verschiebung aus 2021

6.500 Sanierungen Miethäuser
7.400 Sanierungen WEG's
1.600 Brauchbarmachungen
800 Grundstückankauf
600 Fernwärmeeinbau
2.300 Neubau

19.200

Budget 2022:

Das Investitionsbudget für 2022 setzt sich ausgehend von der MIFRI (Stand 12/2020) wie folgt zusammen

11.755 Finanzrahmenvorgabe lt MIFRI 2022
1.500 notwendige Erhöhung Brauchbarmachungen mit Kategorieanhebung aufgrund von aktuellen Entwicklungen
150 Kücheneinbauten in Whg. (sonstiges Anlagevermögen)

13.405
19.200 Verschiebungen aus dem Jahr 2021

32.605
-5.000 Verschiebung (Sanierungen) ins Jahr 2024

27.605
1.993 Bewertung iZm den Bezugsrechten (Ansatz 3 neue Bezugsrechte Übertragungswohnbauprojekt + jährliche Zuschreibung der bestehenden)

29.598

Budget 2023:

Das Investitionsbudget für 2023 setzt sich ausgehend von der MIFRI (Stand 12/2020) wie folgt zusammen

8.905 Finanzrahmenvorgabe lt MIFRI 2022
1.500 notwendige Erhöhung Brauchbarmachungen mit Kategorieanhebung aufgrund von aktuellen Entwicklungen
150 Kücheneinbauten in Whg. (sonstiges Anlagevermögen)

10.555
223 Bewertung iZm den Bezugsrechten (jährliche Zuschreibung der bestehenden Bezugsrechte)

10.778

MIFRI 2024 - 2027:

Für die Jahre 2024 - 2027 wurde im Vergleich zur letzten Mittelfristplanung ebenfalls das Budget für Brauchbarmachungen mit Kategorieanhebungen um jeweils 1,5 Mio. Euro erhöht sowie jährlich 150.000 Euro für Kücheneinbauten im Bereich des sonstigen Anlagevermögens angesetzt. Im Jahr 2024 ist zusätzlich die o.a. Verschiebung in Höhe von TEUR 5000 aus dem Jahr 2022 zu berücksichtigen

Die Details zu den Investitionen entnehmen Sie bitte dem Investitionsplan

Investitionen Wohnen Graz 2022-2027 *)

in TEUR	2022		IST- Verschiebung aus 2021		Verschiebung nach 2024		Budget 2022		Budget 2023		MIFRI 2024 Basisbudget		Verschiebung aus 2022		MIFRI 2024		MIFRI 2025		MIFRI 2026		MIFRI 2027	
	Basisbudget																					
Sanierung Miethäuser	4.500	6.500	-2.000				9.000	2.000			5.000	2.000			7.000	5.000			5.000			5.000
anteilige Sanierung WEG's	2.300	7.400	-3.000				6.700	4.800			1.800	3.000			4.800	1.800			1.800			1.800
Brauchbarmachung mit Kategorieanhebung (inkl. BFI)	3.550	1.600					5.150	3.550			3.550	0			3.550	3.550			3.550			3.550
sonstiges Anlagevermögen	185						185	185			185	0			185	185			185			185
Geringwertige Wirtschaftsgüter	20						20	20			20	0			20	20			20			20
Basisinvestitionen	10.555	15.500	-5.000				21.055	10.555			10.555	5.000			15.555	10.555			10.555			10.555
Grundstücksankauf		800					800															
Fernwärmeeinbau		600					600															
Neubau	2.850	2.300					5.150															
Neuprojekte - aus Investitionsfonds zu genehmigen	2.850	3.700	0				6.550	0			0	0			0	0			0			0
Investitionsbudget	13.405	19.200	-5.000				27.605	10.555			10.555	5.000			15.555	10.555			10.555			10.555

*) Cash-Investitionen, inkl. Bewertung Bezugsrechte