

DI<sup>in</sup> GR<sup>in</sup> Zeynep Aygün Romanos

Graz, 30.03.2023

# Bericht an den Gemeinderat

GZ: WG-39853/2016/0067

**Betreff:** Nachtragsbudget Wohnen Graz 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 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 sind.

Die aktuellen Entwicklungen (Inflation, Zinssteigerungen, etc.) haben es notwendig gemacht das im Juni 2022 beschlossene Budget für das Jahr 2023 zu überarbeiten und dem Gemeinderat erneut zur Beschlussfassung vorzulegen. Grundlagen für die Erstellung des Nachtragsbudgets 2023 und der adaptierten Mittelfristplanung 2024-2027 des Eigenbetriebes Wohnen Graz waren die Zahlen der doppelten Buchhaltung des Jahres 2022 sowie geltende Verträge und aktuelle Projekte. Die Planungen für die Jahre 2023-2027 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 2023 wird ein EBITDA in Höhe von TEUR 1.092 veranschlagt. Das Investitionsbudget 2023 wird in Höhe von TEUR 19.066 festgesetzt. Diese Investitionskennzahl setzt sich aus Basisinvestitionen (Wohnhaussanierungen und Wohnungsbrauchbarmachungen) in Höhe von TEUR 13.935 sowie TEUR 4.860 aus dem Bereich der Neuprojekte (Neubauten, Grundstücksankauf und Fernwärmeeinbauten) zusammen. In der veranschlagten Investitionsbudgetkennzahl kommen neben cashwirksamen Investitionen von TEUR 18.795 (vgl. beiliegenden Investitionsplan) auch rein bewertungstechnische Beträge in Verbindung mit den Bezugsrechten Gebäude (stehen in Zusammenhang mit Übertragungswohnbauprojekten mit Baurecht) zum Ansatz.

Die Budgetkennzahlen für den Eigenbetrieb Wohnen Graz stellen sich in den Jahren 2023-2027 wie folgt dar:

(in TEUR)	BUDGET	MIFRI			
	2023	2024	2025	2026	2027
EBITDA	1.092	1.434	2.029	1.838	1.445
Investitionen	19.066	20.709	9.610	11.952	14.600
VZÄ	48,25	48,25	48,25	48,25	48,25

Das Investitionsbudget für noch nicht genehmigte Neuprojekte (Neubau bzw. 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

#### **A N T R A G**

der Gemeinderat wolle beschließen:

Genehmigung des Nachtragsbudgets für das Jahr 2023 sowie der adaptierten Mittelfristplanung für die Jahre 2024-2027 des Eigenbetriebes Wohnen Graz.

#### Anlagen:

Wirtschaftsplan 2023 <sup>2023</sup> *W*  
Mittelfristplanung ~~2024-2027~~  
Investitionsplan 2023-2027  
Detailprojektplan Sanierungen 2023-2027

Die Bearbeiterin:

Alexandra Wumbauer BSc MSc  
elektronisch unterschrieben

Der Geschäftsführer:

Mag. Gerhard Uhlmann  
elektronisch unterschrieben

Die Stadträtin:

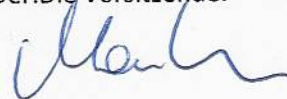
Bürgermeisterin Elke Kahr  
elektronisch unterschrieben

Vorberaten und einstimmig/mehrheitlich/mit 7 Stimmen angenommen/abgelehnt/  
unterbrochen in der Sitzung des Verwaltungsausschusses Wohnen Graz  
am 15.3.2023


Der:Die Schriftführer:in:




Der:Die Vorsitzende:




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 type="checkbox"/> einstimmig	<input checked="" type="checkbox"/> mehrheitlich (mit ..... Stimmen /..... Gegenstimmen) angenommen.	
<input type="checkbox"/> Beschlussdetails siehe Beiblatt		
Graz, am <u>30.3.23</u>	Der:Die Schriftführer:in: 	

	<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>	2023-03-08T07:37:48+01:00
	<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>	2023-03-08T09:15:38+01:00
	<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>	Kahr Elke
	<b>Zertifikat</b>	CN=Kahr Elke,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	<b>Datum/Zeit</b>	2023-03-09T11:10:57+01:00
	<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 2023

Name Beteiligungsgesellschaft:

Wohnen Graz

in T Euro	Ist	Ist	Ist	Budget
	Gesamtjahr bzw Dez 2020	Gesamtjahr bzw Dez 2021	Gesamtjahr bzw Dez 2022	Gesamtjahr bzw Dez 2023
<b>Bilanz</b>				
Grund und Gebäude	238.172	246.976	253.400	264.932
sonstiges Anlagevermögen	30.063	30.251	33.874	34.304
Kassa/Bankguthaben	1.793	1.698	2.012	1.740
sonstiges Umlaufvermögen	5.651	7.320	8.512	7.702
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten	3.736	3.959	5.906	1.338
<b>Summe Aktiva</b>	<b>279.415</b>	<b>290.204</b>	<b>303.704</b>	<b>310.016</b>
Eigenkapital	128.199	125.902	121.624	112.297
Investitionszuschüsse	5.113	6.927	8.400	8.174
Rückstellungen	1.224	1.210	1.163	1.233
Bankschulden > 1 Jahr	109.358	110.008	118.457	122.452
Bankschulden < 1 Jahr	27.981	37.763	43.309	50.326
sonstiges Fremdkapital	6.622	7.494	6.413	11.276
Passive Rechnungsabgrenzungsposten	918	901	4.338	4.258
<b>Summe Passiva</b>	<b>279.415</b>	<b>290.204</b>	<b>303.704</b>	<b>310.016</b>

Leasing: Anzahl Verträge	
jährliche Leasingraten	
Barwert Leasing Dez	
Anzahl der Mitarbeiter Dez (VZÄ)	51
Anzahl der Mitarbeiter Dez (Köpfe)	54

	0
	0
	0
	51
	54

G&V				
	Umsatzerlöse	20.629	20.875	22.334
davon	Leistungsentgelte Stadt Graz	1.224	1.229	1.233
	in Umsätzen ausgew GesZuschüsse	0	0	0
	aufgelöste Investzuschüsse Stadt Graz	0	0	0
	Sonstige Erträge	170	312	273
davon	Bestandsveränderung	0	0	0
	Aktivierete Eigenleistungen	0	0	0
	übrige Erträge	170	312	273
	Material u. bezogene Leistungen	7.227	7.259	8.087
	Personalaufwand	3.212	3.436	3.638
	sonstiger Sach- u. Betriebsaufwand	6.095	7.327	9.790
	<b>EBDIT</b>	<b>4.264</b>	<b>3.164</b>	<b>1.092</b>
	Abschreibung	5.324	6.011	6.878
	<b>EBIT</b>	<b>-1.060</b>	<b>-2.846</b>	<b>-5.786</b>
	Zinsen	1.237	1.432	3.541
	Ertragsteuer	0	0	0
	<b>Ergebnis</b>	<b>-2.297</b>	<b>-4.278</b>	<b>-9.326</b>

Cash flow				
	Ergebnis	-2.297	-4.278	-9.326
	Abschreibung	5.324	6.011	6.878
	Veränderung Working Capital (+/-)	1.052	829	-10.231
	Investitionen	12.502	14.584	19.066
	<b>Finanzüberschuß+/bedarf-</b>	<b>-10.527</b>	<b>-13.680</b>	<b>-11.284</b>

Deckung durch:

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

	0	0	0
	10.432	13.995	11.012
	95	-314	272

Check

	0	0	0
--	---	---	---

ROI (wird berechnet)

	-0,37	-0,94	-1,88
--	-------	-------	-------

**Investitionen** Anlagenzugang\* (exkl. FAV)

	14.396	16.279	18.795
--	--------	--------	--------

\* wenn nicht ident mit Investitionen aus Cash Flow

Mittelfristplanung 2023-2027

Name Beteiligungsgesellschaft:

Wohnen Graz

16.02.2023

in T Euro

	IST	IST	BUDGET	MIFRI	MIFRI	MIFRI	MIFRI
	31.12.2021	31.12.2022	2023	2024	2025	2026	2027
Umsatzerlöse	20.629	20.875	22.334	22.950	23.650	24.237	24.821
davon: Leistungsentgelte Stadt Graz inkl. Eigenbetriebe	1.224	1.229	1.232	1.236	1.240	1.243	1.247
in Umsätzen ausgew. GesZuschüsse Stadt	0	0	0	0	0	0	0
aufgelöste Investzuschüsse	0	0	0	0	0	0	0
Sonstige Erträge	170	312	273	284	296	308	320
davon: Bestandsveränderung	0	0	0	0	0	0	0
Aktivierte Eigenleistungen	0	0	0	0	0	0	0
übrige Erträge	170	312	273	284	296	308	320
Material u. bezogene Leistungen	7.227	7.259	8.087	8.448	8.804	9.185	9.589
Personalaufwand	3.212	3.436	3.638	3.779	3.925	3.920	4.050
sonstiger Sach- und Betriebsaufwand	6.095	7.327	9.790	9.574	9.187	9.602	10.057
EBDIT	4.264	3.164	1.092	1.434	2.029	1.838	1.445
Abschreibung	5.324	6.011	6.878	7.613	8.489	9.156	9.653
EBIT	-1.060	-2.846	-5.786	-6.179	-6.459	-7.318	-8.207
Zinsen	1.237	1.432	3.541	4.287	5.014	5.419	6.097
Ertragsteuer	0	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	-2.297	-4.278	-9.326	-10.466	-11.473	-12.737	-14.304
INVESTITIONEN (Cashflow aus Investtätigkeit)	12.502	14.584	19.066	20.709	9.610	11.952	14.600
INVESTITIONEN (Zugänge lt. Investplan)	14.396	16.279	18.795	20.430	9.320	11.650	14.285
Anzahl der Mitarbeiter (VZÄ) per 31.12.	50,875	51,00	48,25	48,25	48,25	48,25	48,25
Anzahl der Mitarbeiter (Köpfe)	54	54	51	51	51	51	51

Annahmen zu G & V :

In den Umsatzerlösen wurden die Mieten wie folgt valorisiert: ab 1.5.2023 6% Richtwert- und Kategoriemietzinsanpassung; ab 1.5.2025 5% Richtwertmietzinsanpassung sowie ab 1.5.2027 3% Richtwertmietzinsanpassung.  
Darüber hinaus wurden die Mieterlöse aus der Erstvermietung des Neubauvorhabens Grünanger (60 WE) ab 2023, Adlergasse (20 WE) ab 2025 und Grazer Straße (10 WE) ab 2026 angesetzt.

Der Anstieg im Bereich von Material und bezogene Leistungen stammt aus der Indexierung der Betriebskosten. Diese stellt jedoch aufgrund der Weiterverrechnung an die Mieter:innen einen Durchläufer dar.

Im Bereich des Personalaufwandes wurde für die Personalindexierung die von der Finanzdirektion zur Verfügung gestellten Annahmen herangezogen (2023: 8%; 2024: 6%; ab 2025: 3%)

Im Bereich des Sachaufwandes wurden die folgenden Annahmen getroffen:

- Im Bereich der Wohnungsbrauchbarmachungen ohne Kategorieanhebung wurde eine Anpassung entsprechend der aktuellen Entwicklungen (Anzahl der Wohnungsrücknahmen, Durchschnittskosten) sowie aufgrund der neuen GU-Rahmenvereinbarung für 2023 eine Preisanpassung von rd. 20% vorgenommen.
- Im Bereich der Instandhaltungen wurde im Jahr 2023 eine Indexierung von 15%, ab 2024 10% herangezogen.
- Im Bereich der vom TÜV vorgeschriebenen Liftsanierungen wurden die Kostenschätzungen auf Basis der Annahmen eines externen Gutachters berücksichtigt und zwischen den Jahren 2023 (TEUR 1.775) und 2024 (TEUR 950) entsprechend der Umsetzungsplanung aufgeteilt.

Annahmen zu Investitionsvorhaben:

Im Bereich der Brauchbarmachungen mit Kategorieanhebung wurden die aktuellen Entwicklungen (Anzahl Wohnungsrücknahmen, Durchschnittskosten) herangezogen sowie die erwartete Kostensteigerung aufgrund der neuen Rahmenvereinbarung ab 2023 eingepreist.

Es ist zu erwähnen, dass keine Budgetmittel von Wohnen Graz für den Ankauf weiterer Vorbehaltsflächen berücksichtigt sind, da die Höhe und der Zeitpunkt erst nach einem Einlöseantrag und entsprechendem Angebot bekannt sind bzw. die dafür notwendigen budgetären Mittel im Budget der Abteilung für Immobilien gesichert werden müssen.

Die Details zu den Investitionen entnehmen Sie bitte dem beiliegenden Investitionsplan.

## Investitionen Wohnen Graz 2023-2027

in TEUR	Budget 2023	MIFRI 2024	MIFRI 2025	MIFRI 2026	MIFRI 2027
Wohnhaussanierungen *)	6.655	12.875	3.365	5.695	8.330
Brauchbarmachung mit Kategorieanhebung	7.000	5.500	5.500	5.500	5.500
sonstiges Anlagevermögen	260	185	185	185	185
Geringwertige Wirtschaftsgüter	20	20	20	20	20
<b>Σ Basisinvestitionen</b>	<b>13.935</b>	<b>18.580</b>	<b>9.070</b>	<b>11.400</b>	<b>14.035</b>
Grundstücksankauf	620				
Fernwärmeeinbau	790	250	250	250	250
Neubau	3.450	1.600			
<b>Σ Neuprojekte - aus Investitionsfonds zu genehmigen</b>	<b>4.860</b>	<b>1.850</b>	<b>250</b>	<b>250</b>	<b>250</b>
<b>Investitionsbudget Wohnen Graz gesamt</b>	<b>18.795</b>	<b>20.430</b>	<b>9.320</b>	<b>11.650</b>	<b>14.285</b>

\*) Details finden Sie im beiliegenden Projektplan.

## Beilage Projektdetailplan Sanierungen Wohnen Graz

Projekt	Plan 2023	Plan 2024	Plan 2025	Plan 2026	Plan 2027
Übertrag fertiggestellte Projekte (THS) aus Vorjahr	950.000	0	0	0	0
Faunastraße/Wachtelgasse (sonstiges)	0	0	300.000	0	0
Grazbachgasse 48 (THS)	130.000	1.170.000	0	0	0
Grazbachgasse 50 (THS)	260.000	1.040.000	0	0	0
Heckenweg 8, 10, 12 (THS)	0	0	0	240.000	2.160.000
Hermann-Löns-Gasse 24 (THS)	145.000	335.000	0	0	0
Hermann-Löns-Gasse 26 (THS)	145.000	335.000	0	0	0
Hermann-Löns-Gasse 28 (THS)	120.000	360.000	0	0	0
Hermann-Löns-Gasse 30 (THS)	120.000	360.000	0	0	0
Hermann-Löns-Gasse 32 (THS)	96.000	384.000	0	0	0
Hermann-Löns-Gasse 34 (THS)	96.000	384.000	0	0	0
Hermann-Löns-Gasse 36 (THS)	48.000	432.000	0	0	0
Hermann-Löns-Gasse 38 (THS)	48.000	432.000	0	0	0
Hermann-Löns-Gasse 40 (THS)	48.000	432.000	0	0	0
Hollerweg 2, 4, 6 (THS)	0	460.000	1.840.000	0	0
Neuhaldaugasse 90, 92, 94 (THS)	0	0	0	230.000	2.070.000
Rechbauerstraße 18 (THS)	175.000	525.000	0	0	0
Schönaugürtel 48 (THS)	0	0	0	90.000	810.000
WEG Faunastraße 53, 55, 57, 59 (THS)	276.000	1.104.000	0	0	0
WEG Faunastraße 61-63, Wachtelgasse 50-54 (THS)	1.325.000	0	0	0	0
WEG Heckenweg 14, 16, 18 (THS)	0	0	0	210.000	1.890.000
WEG Heckenweg 2, 4, 6 (THS)	0	0	200.000	1.800.000	0
WEG Mohnzeile 10-12, Wachtelgasse 43-45 (THS)	259.000	1.036.000	0	0	0
WEG Münzgrabenstraße 185a (THS)	144.000	336.000	0	0	0
WEG Münzgrabenstraße 189, 191 (THS)	790.000	1.185.000	0	0	0
WEG Münzgrabenstraße 193, 195 (THS)	0	0	500.000	1.500.000	0
WEG Münzgrabenstraße 197, 199 (THS)	0	0	475.000	1.425.000	0
WEG Neuhaldaugasse 72, 74, 76 (THS)	1.200.000	0	0	0	0
WEG Neuhaldaugasse 83, 85, 87, 89 (THS)	280.000	2.515.000	0	0	0
WEG Neuhaldaugasse 84, 86, 88 (THS)	0	0	0	150.000	1.350.000
Planungsleistungen - diverse	0	50.000	50.000	50.000	50.000
	<b>6.655.000</b>	<b>12.875.000</b>	<b>3.365.000</b>	<b>5.695.000</b>	<b>8.330.000</b>

THS: Thermische Sanierung