

GRin Manuela Wutte, MA

Graz, 27.04.2023

Bericht an den Gemeinderat

GZ: WG-039853/2016/0069

Betreff: Geprüfter Jahresabschluss 2022 Wohnen Graz

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 § 14 des Betriebsstatutes Eigenbetrieb Wohnen Graz hat der Jahresabschluss der Unternehmung den Grundsätzen ordnungsgemäßer Buchführung zu entsprechen. Er ist klar und übersichtlich aufzustellen und hat ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Ertragslage des Unternehmens zu vermitteln. Die Gliederungen und Inhalte der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung, die Bewertung der Aktiva und Passiva sowie die Erstellung des Anhangs haben nach den einschlägigen Bestimmungen des Unternehmensgesetzbuches zu erfolgen.

Der Eigenbetrieb Wohnen Graz, vertreten durch die Geschäftsführung, beauftragte gemäß § 17 Abs. 4 des Betriebsstatutes Eigenbetrieb Wohnen Graz die Steirische Prüfungs- und BeratungsGmbH, 8010 Graz, mit der Prüfung des Jahresabschlusses zum 31.12.2021.

Der Jahresabschluss entspricht nach der pflichtgemäßen Überprüfung den Vorschriften des Statutes der Landeshauptstadt Graz 1967 und des Betriebsstatutes Eigenbetrieb Wohnen Graz sowie den Bestimmungen des Unternehmensgesetzbuches. Der Jahresabschluss vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage des Eigenbetriebes Wohnen Graz zum 31.12.2022 sowie der Ertragslage des Eigenbetriebes für das Geschäftsjahr vom 01.01.2022 bis zum 31.12.2022 in Übereinstimmung mit dem Betriebsstatut Eigenbetrieb Wohnen Graz unter sinngemäßer Anwendung der Vorschriften des österreichischen Unternehmensgesetzbuches.

Im Zuge der Abschlussprüfung wurde jedoch von der Wirtschaftsprüferin des Eigenbetriebes Wohnen Graz die Ausübung der Redepflicht gemäß § 273 (2) UGB wegen wesentlicher nachhaltiger Verluste wahrgenommen. Die Mieteinnahmen reichen nicht aus um die anfallenden Aufwendungen zu finanzieren. Diese Finanzierungslücke wurde durch die Teuerungswelle und aufgrund der Zinserhöhungen sowie der Aussetzung von vorgesehenen Mietzinsanpassungen weiter verschärft. Die in Zukunft erwarteten Verluste führen zu einer starken Reduzierung der Eigenkapitalquote und zu einem erhöhten Liquiditätsbedarf.

Der Verwaltungsausschuss stellt daher gemäß § 5 Abs. 2 des Betriebsstatutes Eigenbetrieb Wohnen Graz den

ANTRAG

der Gemeinderat wolle beschließen:

Genehmigung des von der Steirischen Prüfungs- und BeratungsGmbH zum 31.12.2022 geprüften Jahresabschlusses des Eigenbetriebes Wohnen Graz bzw. Kenntnisnahme der ausgeübten Redepflicht der Wirtschaftsprüferin.

Anlagen:

Jahresabschluss 2022 des Eigenbetriebes Wohnen Graz

Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31.12.2022

Schreiben der Wirtschaftsprüferin über die Ausübung der Redepflicht gemäß § 273 (2) UGB

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 12.4.2023

Der:Die Schriftführer:in:

A. Wumbauer

Der:Die Vorsitzende:

Elke Kahr

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>27.4.23</u>			Der:Die Schriftführer:in: 		

	Signiert von	Wumbauer Alexandra
	Zertifikat	CN=Wumbauer Alexandra,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2023-03-31T10:46:16+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	2023-04-03T07:13:07+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Kahr Elke
	Zertifikat	CN=Kahr Elke,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2023-04-12T08:07:58+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

JAHRESABSCHLUSS
zum 31. Dezember 2022
der
Eigenbetrieb Wohnen Graz

8010 Graz
Schillerplatz 4

BDO Steiermark GmbH Wirtschaftsprüfungs-
und Steuerberatungsgesellschaft
Schubertstraße 62
8010 Graz
LGZ Graz 256857g
<https://www.bdo.at/de-at/standorte/graz>



31202354

1. Erstellungsbericht	1
2. Bilanz zum 31. Dezember 2022	2
3. Gewinn- und Verlustrechnung für 1. Jänner 2022 bis 31. Dezember 2022	3
4. Anhang	4 - 12
5. Rechtliche Verhältnisse	13
6. Steuerliche Verhältnisse	14
7. Bilanz zum 31. Dezember 2022	15 - 39
8. Gewinn- und Verlustrechnung für 1. Jänner 2022 bis 31. Dezember 2022	40 - 45
9. Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftstreuhänderberufe (AAB)	46 - 50

**Bericht über die Erstellung des Jahresabschlusses der
Eigenbetrieb Wohnen Graz
zum 31. Dezember 2022**

Wir haben auftragsgemäß den nachstehenden Jahresabschluss der Eigenbetrieb Wohnen Graz zum 31. Dezember 2022 - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - auf Grundlage der Buchführung und des Inventars sowie der Vorgaben zu den anzuwendenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden erstellt.

Grundlage für die Erstellung des Abschlusses waren die von uns durchgeführten Tätigkeiten (die gesamte Buchhaltung, Anlagenverzeichnis) und die uns darüber hinaus vorgelegten Belege, Bücher und Bestandsnachweise, die wir auftragsgemäß nicht auf Ordnungsmäßigkeit oder Plausibilität geprüft haben, sowie die uns erteilten Auskünfte. Die Buchführung sowie die Aufstellung des Inventars und des Jahresabschlusses nach UGB und den ergänzenden Bestimmungen der Statuten liegen in Ihrer Verantwortung.

Wir haben weder eine Abschlussprüfung noch eine prüferische Durchsicht des Abschlusses noch eine sonstige Prüfung oder vereinbarte Untersuchungshandlungen vorgenommen und geben demzufolge keine Zusicherung (Bestätigung) zum Abschluss.

Sie sind sowohl für die Richtigkeit als auch für die Vollständigkeit der uns zur Verfügung gestellten Unterlagen und Auskünfte verantwortlich, auch gegenüber den Nutzern des von uns erstellten Abschlusses. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf die auf unser Verlangen von Ihnen unterschriebene Vollständigkeitserklärung.

Der Erstellungsauftrag wurde unter Beachtung des Fachgutachtens KFS/RL 26 „Grundsätze für die Erstellung von Abschlüssen“ durchgeführt. Für den Erstellungsauftrag gelten die Allgemeinen Auftragsbedingungen (AAB) für Wirtschaftstreuhandberufe der Kammer der Steuerberater und Wirtschaftsprüfer (KSW) in der Fassung vom 18. April 2018.

Eine Weitergabe des von uns erstellten Abschlusses an Dritte darf nur unter Beigabe des Erstellungsberichts erfolgen.

Im Falle der Weitergabe des von uns erstellten Abschlusses an Dritte gelten die in Punkt 7. der aktuell gültigen AAB für Wirtschaftstreuhandberufe der KSW enthaltenen Ausführungen zur Haftung auch gegenüber Dritten.

Graz, am 08.02.2023


Mag. Dr. Peter Pilz
Steuerberater

BDO Steiermark GmbH Wirtschaftsprüfungs-
und Steuerberatungsgesellschaft
Schubertstraße 62, 8010 Graz




iV Mag. Michaela Loske-Vittorelli
Steuerberaterin

Aktiva	31.12.2022 EUR	31.12.2021 EUR	Passiva	31.12.2022 EUR	31.12.2021 EUR
A. Anlagevermögen			A. Eigenkapital		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			Kapital zu Beginn des Geschäftsjahres	125.901.805,96	128.198.893,19
1. gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile und Software	33.437.887,37	29.860.706,58	Jahresverlust	-4.277.912,84	-2.297.087,23
II. Sachanlagen			B. Investitionszuschüsse	8.400.301,17	6.926.965,53
1. Grundstücke und Bauten <i>davon Grundwert</i>	245.181.875,62 68.303.453,35	237.154.989,30 68.267.889,35	C. Rückstellungen		
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	435.653,38	390.385,25	1. sonstige Rückstellungen	1.162.548,57	1.209.729,65
3. Anlagen in Bau	8.218.524,38	9.820.881,79	D. Verbindlichkeiten		
	<u>253.836.053,38</u>	<u>247.366.256,34</u>	1. Verbindlichkeiten gegenüber Bund und Land <i>davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr</i> <i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	30.692.060,90 2.225.441,13 28.466.619,77	32.786.703,59 2.193.783,13 30.592.920,46
	<u>287.273.940,75</u>	<u>277.226.962,92</u>	2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten <i>davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr</i> <i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	124.282.483,34 47.085.478,34 77.197.005,00	111.091.563,08 35.081.860,48 76.009.702,60
B. Umlaufvermögen			3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen <i>davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr</i> <i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	1.617.931,15 1.414.228,10 203.703,05	1.664.630,60 1.605.857,27 58.773,33
I. Vorräte			4. Verbindlichkeiten gegenüber Stadt Graz <i>davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr</i>	1.053.309,20 1.053.309,20	975.747,83 975.747,83
1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	31.712,08	42.931,12	5. sonstige Verbindlichkeiten <i>davon aus Steuern</i> <i>davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr</i> <i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	10.533.183,31 204,66 3.571.974,53 6.961.208,78	8.744.891,62 145,17 3.226.263,96 5.518.627,66
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				<u>168.178.967,90</u>	<u>155.263.536,72</u>
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	176.943,42	207.355,39	<i>davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr</i> <i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	55.350.431,30 112.828.536,60	43.083.512,67 112.180.024,05
2. Forderungen gegenüber Stadt Graz	1.089.048,20	1.008.844,73	E. Rechnungsabgrenzungsposten	4.338.468,87	901.992,32
3. sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände <i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	7.214.295,68 6.302.193,55	6.061.010,69 5.220.936,89			
	8.480.287,30	7.277.210,81	Summe Passiva	<u>303.704.179,63</u>	<u>290.204.030,18</u>
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	2.012.470,10	1.697.980,26			
	<u>10.524.469,48</u>	<u>9.018.122,19</u>			
C. Rechnungsabgrenzungsposten	5.905.769,40	3.958.945,07			
Summe Aktiva	<u>303.704.179,63</u>	<u>290.204.030,18</u>			



	2022 EUR	2021 EUR
1. Umsatzerlöse	20.874.833,47	20.629.240,57
2. sonstige betriebliche Erträge		
a) Erträge aus der Zuschreibung zum Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen	124.243,89	139.530,67
b) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	53.066,42	0,00
c) übrige	135.089,59	30.223,66
	<u>312.399,90</u>	<u>169.754,33</u>
3. Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen		
a) Betriebskosten	-7.259.355,95	-7.227.490,81
4. Personalaufwand		
a) Gehälter	-2.816.341,71	-2.654.059,52
b) soziale Aufwendungen	-619.988,52	-558.012,02
aa) Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen	-56.750,63	-53.418,05
bb) Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	-554.737,47	-491.546,78
	<u>-3.436.330,23</u>	<u>-3.212.071,54</u>
5. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-6.010.591,54	-5.323.805,59
<i>davon außerplanmäßige Abschreibungen auf Sachanlagen</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
<i>davon Auflösung Investitionszuschüsse für Sachanlagen</i>	<i>222.505,96</i>	<i>171.586,63</i>
6. sonstige betriebliche Aufwendungen		
a) übrige	-7.327.329,60	-6.095.451,13
7. Zwischensumme aus Z 1 bis 6 (Betriebsergebnis)	-2.846.373,95	-1.059.824,17
8. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	359.300,93	287.028,04
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-1.790.846,44	-1.524.293,70
10. Zwischensumme aus Z 8 bis 9 (Finanzergebnis)	-1.431.545,51	-1.237.265,66
11. Steuern vom Einkommen	6,62	2,60
12. Ergebnis nach Steuern	-4.277.912,84	-2.297.087,23
13. Jahresfehlbetrag	-4.277.912,84	-2.297.087,23



Anhang für das Geschäftsjahr 2022 Eigenbetrieb "Wohnen Graz", Graz

I. Anwendung der Vorschriften des Betriebsstatutes für den Eigenbetrieb "Wohnen Graz" und der unternehmensrechtlichen Vorschriften

Der vorliegende Jahresabschluss zum 31.12.2022 ist nach den Vorschriften des Statutes der Landeshauptstadt Graz 1967, des Betriebsstatutes für den Eigenbetrieb "Wohnen Graz" § 14, den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung und nach den Vorschriften des UGB aufgestellt worden.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist in Staffelform nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Soweit es zur Vermittlung eines möglichst getreuen Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage erforderlich ist, wurden im Anhang zusätzliche Angaben gemacht.

Rechtliche Stellung des Eigenbetriebes "Wohnen Graz":

Der Eigenbetrieb "Wohnen Graz" ist gemäß § 85 Abs. 4 des Statutes ein wirtschaftliches Unternehmen der Stadt Graz. Der Eigenbetrieb "Wohnen Graz" sowie das von diesem verwaltete Vermögen stellen Sondervermögen der Stadt Graz ohne eigene Rechtspersönlichkeit dar.

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

Der Eigenbetrieb wird nach den Vorschriften des Statutes der Landeshauptstadt Graz 1967 und seinem Betriebsstatut geführt.

Wesentlich ist weiter ein nicht öffentlicher Stadtsenatsbericht vom 18.6.2015, in welchem die Tragung der Personalkosten für die Dauer der Zuordnung der betroffenen Bediensteten an den Eigenbetrieb festgelegt wurde.

Die Vorschriften des UGB werden freiwillig angewandt, da das Unternehmen Teil der öffentlichen Verwaltung der Stadt Graz ist. Systembedingte, vom Unternehmensrecht abweichende, Darstellungen werden entsprechend im Anhang erläutert.

Das Konto 39000 wurde von der Position sonstige Verbindlichkeiten in die Position passive Rechnungsabgrenzung umgliedert und daher ist keine Abstimmbarkeit der Vorjahresbeträge in diesem Bereich gegeben.

II. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Der Jahresabschluss wurde unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung sowie der Generalnorm, ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens zu vermitteln, aufgestellt.

Bei der Erstellung des Jahresabschlusses wurde der Grundsatz der Vollständigkeit eingehalten.

Bei der Bewertung wurde vom Going Concern Prinzip ausgegangen.

Bei der Erstellung der Eröffnungsbilanz per 1.1.2015 wurde das grundsätzlich im UGB geregelte Anschaffungswertprinzip bei der Immobilienbewertung im Sachanlagevermögen nicht angewandt, vielmehr erfolgte die Bewertung zu Verkehrswerten.

Bei den Vermögensgegenständen und Schulden wurde der Grundsatz der Einzelbewertung angewandt.

Dem Vorsichtsgrundsatz wurde Rechnung getragen, indem insbesondere nur die am Abschlussstichtag verwirklichten Gewinne ausgewiesen werden.

Alle erkennbaren Risiken und drohende Verluste, die im laufenden Geschäftsjahr oder in einem früheren Geschäftsjahr entstanden sind, wurden berücksichtigt.

Die bisher angewandten Bewertungsmethoden wurden beibehalten.

Anlagevermögen

Immaterielle Vermögensgegenstände werden, soweit gegen Entgelt erworben, zu Anschaffungskosten aktiviert und über die voraussichtliche wirtschaftliche Nutzungsdauer abgeschrieben.

Dabei wird folgende Nutzungsdauer zugrunde gelegt:

Immaterielles Anlagevermögen	Nutzungsdauer in Jahren
EDV-Software	3

Grund und Boden sowie Gebäude: Der Aufgabenbereich des Eigenbetriebes "Wohnen Graz" umfasst laut Betriebsstatut die Zuweisung von städtischen Wohnungen und Genossenschaftswohnungen in Übertragungsbauten, die Verwaltung, Instandhaltung und Sanierung der stadteigenen Wohnhäuser und der darin befindlichen Geschäftsobjekte sowie die Vorbereitung und Koordinierung von städtischen Wohnbaumaßnahmen. Dem Statut liegt keine Auflistung der zugewiesenen Wohnungen bei.

Da der Eigenbetrieb nur ein eigener Rechnungskreis ist und keine eigene Rechtspersönlichkeit hat, bleibt die Stadt Graz auch grundbücherliche Eigentümerin aller Immobilien. Es liegt kein Gemeinderatsbeschluss über die Zuordnung der Immobilien per 1.1.2015 in den Rechnungskreis des Eigenbetriebes vor. Der Nachweis der Zuordnung der Immobilien per 1.1.2015 zum Eigenbetrieb erfolgte daher durch die Beilage 1 zum Anhang der Eröffnungsbilanz. Alle weiteren Zu- und Abgänge im Liegenschaftsvermögen des Eigenbetriebes sind im Anlagenverzeichnis erfasst.

Für die Bewertung der dem Eigenbetrieb "Wohnen Graz" zugeordneten Liegenschaften in der Eröffnungsbilanz per 1.1.2015 wurden Gutachten von gerichtlich beeideten Sachverständigen für Liegenschaftsbewertung zu Verkehrswerten erstellt. Die Gutachter haben je Grundstück individuelle Aufteilungen der Verkehrswerte in Grund und Gebäude vorgenommen. Im Rahmen der Ertragswertermittlung kamen Zinssätze von 2,5 % - 4,0 % zur Anwendung.

Abweichend von den durch die Gutachter vorgenommenen Aufteilungen der Verkehrswerte in Grund und Gebäude, erfolgte die Aufteilung in der Eröffnungsbilanz in der Regel im Verhältnis 20 % zu 80 %, auf Grund und Boden sowie Gebäude. In jenen Fällen, in denen dieser Aufteilungsschlüssel nicht sachgerecht erschien, wurde in der Eröffnungsbilanz per 1.1.2015 eine individuelle Aufteilung vorgenommen.

Baumaßnahmen, die nach der Gutachtenserstellung fertiggestellt wurden, wurden in der Eröffnungsbilanz per 1.1.2015 zusätzlich zu dem Gutachtenswert mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt.

Mit Gemeinderatsbeschluss vom 17.11.2016 wurden Liegenschaften samt Baurechten von der Stadt Graz in den Eigenbetrieb "Wohnen Graz" übertragen. Die Bewertung der Liegenschaften erfolgte durch die Abteilung Immobilien der Stadt Graz. Die Bewertung der Grundstücke erfolgte in Anlehnung an die Sachverständigengutachten der zum 1.1.2015 eingelegten Grundstücke. Die Grundstücke wurden einzeln bewertet und unter Zugrundelegung eines Zinssatzes von 4 % über die Restlaufzeit der Baurechte abgezinst. Die Gebäude, welche mit den Grundstücken übertragen wurden, stellen ein Bezugsrecht dar, welches bei Ablauf der Baurechtsverträge schlagend wird. Dieses Bezugsrecht wurde wie folgt bewertet: Wohnungen pro Gebäude mit durchschnittlichen Nutzflächen von 55 m² und Anschaffungskosten von € 1.200,- pro m². Diese Werte wurden ebenfalls mit einem Zinssatz von 4 % über die Laufzeit der Baurechte abgezinst.

Mit Gemeinderatsbeschluss vom 14.06.2018 wurden Liegenschaften samt Baurechten von der Stadt Graz an den Eigenbetrieb "Wohnen Graz" übertragen (Rückgliederung GBG). Die Bewertung der Bezugsrechte erfolgte durch die Abteilung Immobilien der Stadt Graz in Anlehnung an die Bewertung im Rahmen der Liegenschaftsübertragung im Jahr 2016.

Der Neuzugang des Bezugsrechtes im Jahr 2020 wurde mit Anschaffungskosten von € 2.000,- pro m² Nutzfläche bewertet und mit einem Zinssatz von 5 % über die Laufzeit des Baurechtes abgezinst.

Die Neuzugänge der Bezugsrechte im Jahr 2022 wurden mit Anschaffungskosten von € 2.100,- pro m² Nutzfläche bewertet. Diese Werte wurden mit einem Zinssatz von 4 % über die Laufzeit der Baurechte abgezinst.

Andere Sachanlagen, ausgenommen die Liegenschaften, die wie oben beschrieben zu Verkehrswerten bilanziert werden, sind in der Eröffnungsbilanz per 1.1.2015 zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen bewertet worden.

Im vorliegenden Jahresabschluss werden die Sachanlagen zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen bewertet.

Für die einzelnen Anlagengruppen wurde folgende Nutzungsdauer zugrunde gelegt:

Sachanlagevermögen	Nutzungsdauer in Jahren
Gebäude	50
Einbauten in Wohnungen	10
Technische Anlagen und Maschinen	5 - 10
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3 - 10

Umlaufvermögen

Vorräte wurden zu Anschaffungskosten am Bilanzstichtag bewertet und als Festwerte gerundet in der Eröffnungsbilanz per 1.1.2015 angesetzt. Per 31.12.2018 wurde eine erneute Bestandsaufnahme gemäß § 209 UGB durchgeführt.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden mit dem Nennbetrag angesetzt. Für erkennbare Risiken werden Pauschalwertberichtigungen gebildet.

Forderungen an Altmietler, mit denen kein aufrechtes Mietverhältnis mehr besteht, wurden zu 100 % wertberichtigt. Forderungen an Mieter mit denen ein aufrechtes Mietverhältnis besteht, wurden zu 70 % wertberichtigt. Die Bewertung erfolgte laut Auskunft der Geschäftsführung auf Grund bestehender Erfahrungswerte.

Zur administrativen Vereinfachung des Cashmanagements besteht ein Cash-Pooling mit der Stadt Graz. Die Zinsen werden quartalsweise abgerechnet. Als Zinssatzbasis wurde der 3-Monats-Euribor herangezogen.

Aktive Rechnungsabgrenzung

In der aktiven Rechnungsabgrenzung sind geleistete Vorauszahlungen für künftig anfallende Instandhaltungen und Reparaturen im WEG-Objekt bilanziert, die im Rahmen von Rücklagenabrechnungen künftig zur Verrechnung gelangen.

Für jede Immobilie im Miteigentum der Stadt Graz wird eine eigene Reparaturrücklage gebildet (Einzelbewertung).

Bei dem Stand der Instandhaltungsrücklage (Positiv- sowie Negativ-Saldo) per 31.12.2022 handelt es sich zum Bilanzerstellungszeitpunkt um einen vorläufigen Wert. Der endgültige Stand wird im Zuge der Betriebskosten- und Rücklagenabrechnung 2022, welche gem. MRG bis 30.06. des Folgejahres zu erfolgen hat, ermittelt.

Eigenkapital

Das Eigenkapital per 31.12.2022 beträgt EUR 121.623.893,12. Es ermittelt sich aus dem Saldo der übernommenen Vermögensgegenstände und aktiven Rechnungsabgrenzungen abzüglich der Investitionszuschüsse, Rückstellungen und Verbindlichkeiten.

Entwicklung des Eigenkapitals:

Eigenkapital zum 1.1.2022	EUR	125.901.805,96
Kapital aus Einlage	EUR	0
Kapitalveränderung	EUR	0
Zuschuss Stadt Graz	EUR	0,00
Jahresverlust 2022	EUR	-4.277.912,84
Eigenkapital zum 31.12.2022	EUR	121.623.893,12

Rückstellungen

In den Rückstellungen wurden unter Beachtung des Vorsichtsprinzips alle im Zeitpunkt der Bilanzerstellung erkennbaren Risiken und der Höhe oder dem Grunde nach ungewissen Verbindlichkeiten mit den Beträgen berücksichtigt, die nach bestmöglicher Schätzung zur Erfüllung der Verpflichtung aufgewendet werden müssen. Sämtliche Rückstellungen haben eine Laufzeit von weniger als einem Jahr.

Mittels Stadtsenatsbeschluss vom 18.6.2015 wurde im Zusammenhang mit der Tragung von Personalkosten zwischen dem Eigenbetrieb und der Stadt Graz vereinbart, dass Letztere die Kosten aus der Zuerkennung von Jubiläumszuwendungen, Treueentschädigungen und Abfertigungen, sowohl die BeamtInnen als auch Vertragsbediensteten betreffend, trägt. Ein Beitrag zur Deckung von Pensionskosten durch den Eigenbetrieb ist ebenfalls nur nach gesonderter Vereinbarung mit der Stadt Graz vorgesehen. Derzeit besteht keine gesonderte Vereinbarung.

Für den Eigenbetrieb besteht daher keine Verpflichtung zur Tragung von beendigungskausalen (Abfertigungen und Treuegeld) und dienstzeitabhängigen Ansprüchen (Jubiläumszuwendungen) seiner Bediensteten. Im Jahresabschluss des Eigenbetriebes werden daher ausschließlich kurzfristige Personalrückstellungen für Urlaubs- und Zeitausgleichsguthaben gebildet.

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Der wesentliche Teil der Verbindlichkeiten stammt aus der Übernahme von Darlehensverbindlichkeiten in den Eigenbetrieb, die die Stadt Graz in der Vergangenheit sowie laufend für die Immobilien des Eigenbetriebes aufgenommen hat. Beleg dafür ist eine von Hrn. Mag. Müller (Leiter der A8 Finanz- und Vermögensdirektion der Stadt Graz) und Fr. Fiedler (Mitarbeiterin der Finanz- und Vermögensdirektion, Stabstelle Budget & Finanzierung) elektronisch signierte Darlehensliste mit den zugewiesenen Krediten.

Da die Darlehen direkt dem Eigenbetrieb zugeordnet werden, werden diese seit dem Geschäftsjahr 2018 als Verbindlichkeiten gegenüber Bund bzw. Land sowie Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten dargestellt und nicht wie bisher über ein Verrechnungskonto mit der Stadt Graz abgebildet.

Die Darlehensverbindlichkeiten lauten zur Gänze auf EUR 109.868.725,39 (Vorjahr: EUR 110.028.947,91). Sie sind im Betrag von EUR 83.143.847,50 (Vorjahr: EUR 84.901.791,10) fix verzinst und in Höhe von EUR 26.724.877,89 (Vorjahr: EUR 25.127.156,81) variabel verzinst. Zum Bilanzstichtag betragen die aktuellen Zinssätze von 0,08 % bis 5,18 %. (Vorjahr: 0,125 % bis 5,18 %).

III. Erläuterungen zur Bilanz

Anlagevermögen

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens und die Aufgliederung der Jahresabschreibung nach einzelnen Posten sind in folgendem Anlagenspiegel dargestellt:

	Anschaffungs-/Herstellungskosten		Abschreibungen kumuliert			Buchwert
	01.01.2022 31.12.2022 EUR	Zugänge Abgänge Umbuchungen EUR	01.01.2022 31.12.2022 EUR	Abschreibungen Zuschreibungen EUR	Abgänge EUR	01.01.2022 31.12.2022 EUR
Anlagevermögen						
Immaterielle Vermögensgegenstände						
gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile und Software	42.116.979,67 72.487.809,67	30.370.830,00 0,00 0,00	12.256.273,09 39.049.922,30	26.917.893,10 124.243,89	0,00	29.860.706,58 33.437.887,37
Sachanlagen						
Grundstücke und Bauten	263.960.601,65 278.116.594,31	764.437,51 64.172,28 13.455.727,43	26.805.612,35 32.934.718,69	6.129.106,34 0,00	0,00	237.154.989,30 245.181.875,62
<i>davon Grundwert</i>	68.267.889,35 68.303.453,35	177.820,00 0,00 -142.256,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00	68.267.889,35 68.303.453,35
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	659.703,78 771.153,78	148.323,96 36.873,96 0,00	269.318,53 335.500,40	100.879,95 0,00	34.698,08	390.385,25 435.653,38
Anlagen in Bau	9.820.881,79 8.218.524,38	12.084.040,71 230.670,69 -13.455.727,43	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00	9.820.881,79 8.218.524,38
	274.441.187,22 287.106.272,47	12.996.802,18 331.716,93 0,00	27.074.930,88 33.270.219,09	6.229.986,29 0,00	34.698,08	247.366.256,34 253.836.053,38
Summe Anlagenspiegel	316.558.166,89 359.594.082,14	43.367.632,18 331.716,93 0,00	39.331.203,97 72.320.141,39	33.147.879,39 124.243,89	34.698,08	277.226.962,92 287.273.940,75

In der Position "Grundstücke und Bauten" ist ein Grundwert in Höhe von EUR 68.303.453,35 (Vorjahr: EUR 68.267.889,35) enthalten.

Der Eigenbetrieb erhält Subventionen für das Anlagevermögen. Diese werden in der Bilanz unter der Position "Investitionszuschüsse" ausgewiesen und werden entsprechend der Nutzungsdauer der Vermögensgegenstände, für welche die Förderungen gewährt wurden, aufgelöst. Die Auflösung der Investitionszuschüsse wird in der Gewinn- und Verlustrechnung unter der Position Abschreibungen dargestellt. Die Bezugsrechte Gebäude, welche unter der Position "Immaterielle Vermögensgegenstände" ausgewiesen werden, wurden auf den Bilanzstichtag abgezinst und eine außerplanmäßige Abschreibung bzw. Zuschreibung vorgenommen. Aufgrund dessen weicht die Abschreibung in der Gewinn- und Verlustrechnung von der Abschreibung gem. Anlagenspiegel ab.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Von den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wurde eine Pauschalwertberichtigung in Höhe von EUR 764.064,41 (Vorjahr: EUR 892.224,00) gebildet.

Investitionszuschüsse

Aufgliederung der Investitionszuschüsse nach den einzelnen Posten des Anlagevermögens sowie Entwicklung während des Geschäftsjahres:

	Stand 01.01.2022	Zugang	Umbuchung Zugang	Umbuchung Abgang	Verbrauch	Stand 31.12.2022
Sachanlagen						
Grundstücke und Bauten	6.926.965,53	1.695.841,60	0,00	0,00	-222.505,96	8.400.301,17
SUMME						
INVESTITIONSZUSCHÜSSE	<u>6.926.965,53</u>	<u>1.695.841,60</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>-222.505,96</u>	<u>8.400.301,17</u>

Die Auflösung der Investitionszuschüsse wird in der Gewinn- und Verlustrechnung unter der Position Abschreibungen dargestellt.

Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen umfassen im Wesentlichen kurzfristige Rückstellungen für nicht konsumierte Urlaube, Zeitausgleichsguthaben, Beratungs- sowie Prozesskosten sowie für noch ausstehende Eingangsrechnungen. Sie werden unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Vorsicht in Höhe der voraussichtlichen Inanspruchnahme gebildet. Sie berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und der Höhe nach noch nicht feststehenden Verbindlichkeiten.

Die sonstigen Rückstellungen haben sich im Geschäftsjahr wie folgt entwickelt:

	Stand 01.01.2022 EUR	Stand 31.12.2022 EUR
sonstige Rückstellungen		
Rückstellung f. n.kons. Urlaube	225.037,26	195.383,35
Rückstellung für ZA	92.990,67	96.378,16
Rückstellung für Beratungskosten	17.000,00	17.000,00
Sonstige Rückstellungen	874.701,72	853.787,06
	<u>1.209.729,65</u>	<u>1.162.548,57</u>

Verbindlichkeiten

Die Summe der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren beträgt EUR 92.211.855,93 (Vorjahr: EUR 93.839.996,79).

Unter dem Posten sonstige Verbindlichkeiten sind Aufwendungen iHv EUR 447.249,92 enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag zahlungswirksam werden.

Die zukünftigen Verpflichtungen aus Mietverhältnissen fürs Folgejahr betragen rund EUR 400.000,00 und für die nächsten fünf Folgejahre rund EUR 2.100.000,00.

IV. Ergänzende Angaben

Die durchschnittliche Anzahl der ArbeitnehmerInnen für das Geschäftsjahr betrug:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Vertragsbedienstete (Schema 3+4)*	37,64	34,28
Beamte (Schema 1+2, Land Stmk)*	11,47	13,43
Lehrlinge*	<u>2,00</u>	<u>2,00</u>
	<u>51,11</u>	<u>49,71</u>

*) Vollzeitäquivalent

Die Organe des Eigenbetriebes "Wohnen Graz" bestehen aus folgenden Gremien:

Geschäftsführung: Mag. Gerhard Uhlmann

Die Organe von Wohnen Graz sind gemäß Betriebsstatut:

- der Gemeinderat
- der Verwaltungsausschuss
- die Bürgermeisterin
- der Stadtsenat
- der Stadtsenatsreferent
- die Geschäftsführung

Graz, 08.02.2023



Firma:	Eigenbetrieb Wohnen Graz
Sitz, Geschäftsanschrift:	8010 Graz, Schillerplatz 4
Eigenbetrieb:	Der Eigenbetrieb "Wohnen Graz" ist ein wirtschaftliches Unternehmen der Stadt Graz. Der Eigenbetrieb "Wohnen Graz" sowie das von diesem verwaltete Vermögen stellt Sondervermögen der Stadt Graz ohne eigene Rechtspersönlichkeit dar.
Inkrafttreten:	Das Betriebsstatut für den Eigenbetrieb "Wohnen Graz" ist mit 1.1.2015 in Kraft getreten.
Geschäftsjahr:	01.01.2022 bis 31.12.2022
Träger:	Träger des Eigenbetriebes "Wohnen Graz" ist die Stadt Graz.
Aufgabenbereich:	Der Aufgabenbereich des Eigenbetriebes "Wohnen Graz" umfasst die Zuweisung von städtischen Wohnungen und Genossenschaftswohnungen in Übertragungsbauten, die Verwaltung, Instandhaltung und Sanierung der stadteigenen Wohnhäuser und der darin befindlichen Geschäftsobjekte sowie die Vorbereitung und Koordinierung von städtischen Wohnbaumaßnahmen.
Organe:	Die Organe des Eigenbetriebes "Wohnen Graz" bestehen aus folgenden Gremien: <ul style="list-style-type: none">● der Gemeinderat● der Verwaltungsausschuss● die Bürgermeisterin● der Stadtsenat● der Stadtsenatsreferent● die Geschäftsführung
Geschäftsführung:	Mag. Gerhard Uhlmann

Finanzamt: Graz Stadt
Steuernummer: 973/0356
UID-Nummer: ATU36998709
Veranlagung: Die Umsatzsteuer wird als Teil der Stadt Graz veranlagt.

Aktiva	31.12.2022 EUR	31.12.2021 EUR
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile und Software		
1300 Software EDV-Programme	950,57	2.851,30
1900 Bezugsrecht (Gebäude) Einlage	28.928.377,56	28.850.166,89
1901 Bezugsrecht (Gebäude) Max Mell	340.753,34	327.647,44
1902 Bezugsrecht (Gebäude) Tändelwiese	111.771,83	107.472,91
1903 Bezugsrecht (Gebäude) Mühlriegel	2.009.043,69	0,00
1904 Bezugsrecht (Gebäude) Waagner-Biro	601.196,44	572.568,04
1905 Bezugsrecht (Gebäude) Plüddemanngasse	480.849,24	0,00
1906 Bezugsrecht (Gebäude) Zieherstraße	964.944,70	0,00
	33.437.887,37	29.860.706,58
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und Bauten		
2000 Grund	2.104.381,54	3.987.524,69
2040 Grundanteil Block Flosslend	1.044.196,00	1.044.196,00
2041 Grundanteil Zeilerg. 89, Grimmig. 9	322.728,80	322.728,80
2042 Grundanteil Schönaug. 77-83	360.603,80	360.603,80
2043 Grundanteil K.Morre-Str.66 Kön.41	146.129,80	146.129,80
2044 Grundanteil Prank. 55,61-Steinfeldg. 2	333.818,60	333.818,60
2045 Grundanteil Mitterstr. 28-28a	55.846,40	55.846,40
2046 Grundanteil Schippingerstr. 19-35	727.420,00	727.420,00
2047 Grundanteil Brucknerstraße 42-48	430.063,80	430.063,80
2048 Grundanteil Kienzl-Siedlung	993.440,60	993.440,60
2049 Grundanteil Am Grünanger-Häuser	883.553,80	883.553,80
2050 Grundanteil Hermann Löns Gasse 24-44	201.406,80	201.406,80
2051 Grundanteil Triester Straße 73-73a	60.679,80	60.679,80
2052 Grundanteil Burgring 14, Leonh.100a etc.	109.101,40	109.101,40
2053 Grundanteil Ghegagasse. 27-33	623.122,00	623.122,00
2054 Grundanteil Grazbg.66-74, Pest.13-15	671.813,00	671.813,00
2055 Grundanteil Schönaugürtel 58-62	499.470,40	499.470,40
2056 Grundanteil 21 Triestersiedlung 1	2.341.077,20	2.341.077,20
2057 Grundanteil Dominikg.1/Vorbeckg.4,10	228.859,80	228.859,80
2058 Grundanteil Triestersiedlung 2	1.441.709,00	1.441.709,00
2059 Grundanteil H-L-G 4-10, Mauerg. 27-29	280.698,80	280.698,80
2060 Grundanteil Hermann Löns Gasse 14-18	95.456,80	95.456,80
2061 Grundanteil Auf der Tändelw. 22-24	74.509,40	74.509,40
2062 Grundanteil Fasangartengasse 15-20	91.847,00	91.847,00
2063 Grundanteil Fasangartengasse 25-28	106.227,60	106.227,60
2064 Grundanteil Triester Straße 82,84	227.716,60	227.716,60
2065 Grundanteil Triester Straße 83-93	235.330,40	235.330,40
2066 Grundanteil Triester Straße 95-105	214.669,20	214.669,20
2067 Grundanteil Grazbachgasse 48-50	252.313,00	252.313,00
2068 Grundanteil Eggenberger Gürtel 10	199.573,20	199.573,20
2069 Grundanteil Kaiser Fr Jos Kai 38 und 38a	106.999,14	106.999,14
2070 Grundanteil Wurmbrandgasse 2 und 4	246.835,80	246.835,80
2071 Grundanteil Lendplatz 21	390.215,20	390.215,20

Aktiva

	31.12.2022 EUR	31.12.2021 EUR
2072 Grundanteil Lendplatz 23	159.228,60	159.228,60
2073 Grundanteil Gabelsbergerstraße 5	58.984,00	58.984,00
2074 Grundanteil Fröbelgasse 25	106.270,60	106.270,60
2075 Grundanteil Hackhergasse 32	204.559,20	204.559,20
2076 Grundanteil Kinkgasse 2	224.213,80	224.213,80
2077 Grundanteil Laudongasse 3-5	349.412,20	349.412,20
2078 Grundanteil Laudongasse 12	132.469,20	132.469,20
2079 Grundanteil Steyrergasse 60	66.900,00	66.900,00
2080 Grundanteil Kasernstraße 29	94.979,20	94.979,20
2081 Grundanteil Faunastraße 35, 37, 39, 41	87.192,60	87.192,60
2082 Grundanteil Faunastraße 43, 45, 47, 49, 51	115.293,00	115.293,00
2083 Grundanteil Kärntner Straße 411	84.421,20	84.421,20
2084 Grundanteil Wachtelgasse 8, 2, 4, 6	87.211,20	87.211,20
2085 Grundanteil Wachtelgasse 10, 14, 18	87.144,40	87.144,40
2086 Grundanteil Wachtelgasse 26, 12, 16, 20, 24	109.017,20	109.017,20
2087 Grundanteil Wachtelgasse 39, 23, 25, 37	87.104,40	87.104,40
2088 Grundanteil Faunastraße 62, 64, 66, 68, 70	218.266,00	218.266,00
2089 Grundanteil Faunastraße 72, 74, 76	107.813,80	107.813,80
2090 Grundanteil Pichlergasse 32	73.920,00	73.920,00
2091 Grundanteil Am Grünanger Kremserhäuser	1.107.850,60	1.107.850,60
2092 Grundanteil Faunastraße 52, 54, 56, 58, 60	187.373,40	187.373,40
2093 Grundanteil Faunastraße 61 63 Wachtelgasse 50, 52, 54	103.168,60	103.168,60
2094 Grundanteil Faunastraße 53, 55, 57, 59	81.445,80	81.445,80
2095 Grundanteil Wachtelgasse 38, 40, 42, 44, 46, 48	130.336,00	130.336,00
2096 Grundanteil Mohnzeile 8 4 6 Wachtelgasse 32 34 36	124.897,00	124.897,00
2097 Grundanteil Wachtelgasse 47 49 51 53	93.998,00	93.998,00
2098 Grundanteil Mohnzeile 10, 12 Wachtelgasse 43, 45	87.090,60	87.090,60
2099 Grundanteil Josef Bayer Gasse 14 16 18 20	62.280,40	62.280,40
2100 Grundanteil Rud Hans Bartsch Str.30	66.720,00	66.720,00
2101 Grundanteil Mittelstraße 24a	37.952,80	37.952,80
2102 Grundanteil Brucknerstraße 52/54	183.846,20	183.846,20
2103 Grundanteil Fröhlichgasse 7 und 9	227.042,20	227.042,20
2104 Grundanteil Münzgrabengürtel 22	137.826,00	137.826,00
2105 Grundanteil Münzgrabengürtel 24	137.878,80	137.878,80
2106 Grundanteil Münzgrabengürtel 18	141.330,40	141.330,40
2107 Grundanteil Münzgrabengürtel 20	126.052,33	126.052,33
2108 Grundanteil Neuholdaugasse 69 und 71	72.240,00	72.240,00
2109 Grundanteil Neuholdaugasse 77, 79, 81	162.448,20	162.448,20
2110 Grundanteil Neuholdaugasse 73 und 75	82.736,00	82.736,00
2111 Grundanteil Schönaugasse 120 und 122	229.056,00	229.056,00
2112 Grundanteil Heckenweg 8, 10, 12	153.557,20	153.557,20
2113 Grundanteil Neuholdaugasse 90 92 94	145.893,20	145.893,20
2114 Grundanteil Hollerweg 2, 4, 6	153.709,20	153.709,20
2115 Grundanteil Neuholdaugasse 72, 74, 76	113.616,40	113.616,40
2116 Grundanteil Heckenweg 14, 16, 18	149.891,80	149.891,80
2117 Grundanteil Heckenweg 2 und 4 und 6	133.272,60	133.272,60
2118 Grundanteil Neuholdaugasse 83, 85, 87, 89	149.891,80	149.891,80
2119 Grundanteil Neuholdaugasse 84, 86, 88	122.022,00	122.022,00
2120 Grundanteil Schönaugasse 116 und 118	241.699,00	241.699,00
2121 Grundanteil Weißenhofgasse 3-7	314.650,80	314.650,80
2122 Grundanteil Gleisdorfer Gasse 10	133.513,60	133.513,60
2123 Grundanteil Raubergasse 13	180.122,20	180.122,20
2124 Grundanteil Raubergasse 15	55.414,80	55.414,80

Aktiva

	31.12.2022 EUR	31.12.2021 EUR
2125 Grundanteil Sackstraße 20	455.285,20	455.285,20
2126 Grundanteil Schloßberg 1	17.625,00	17.625,00
2127 Grundanteil Schmiedgasse 22	116.468,40	116.468,40
2128 Grundanteil Schmiedgasse 16	224.195,20	224.195,20
2129 Grundanteil Tannhofweg 37-55	203.727,00	203.727,00
2130 Grundanteil Am Freigarten 9	139.924,00	139.924,00
2131 Grundanteil Afritschgasse 31	56.820,00	56.820,00
2132 Grundanteil Schmölgasse 11	138.846,60	138.846,60
2133 Grundanteil Bahnhofgürtel 65	217.471,00	217.471,00
2134 Grundanteil Schmiedgasse 17 und 19	346.494,80	346.494,80
2135 Grundanteil Freihofanger 1 bis 8	179.325,97	179.325,97
2136 Grundanteil Keplerstraße 108, 110, 112, 116	415.845,00	415.845,00
2137 Grundanteil Eggenberger Gürtel 40	208.677,60	208.677,60
2138 Grundanteil Radetzkystraße 16/16a	116.617,00	116.617,00
2139 Grundanteil Mandellstraße 40	66.325,00	66.325,00
2140 Grundanteil Schillerstraße 17	66.763,20	66.763,20
2141 Grundanteil Fichtestraße 69	72.652,60	72.652,60
2142 Grundanteil Monsbergergasse 2-4	214.220,00	214.220,00
2143 Grundanteil Neuholdaugasse 30 und 32	130.104,80	130.104,80
2144 Grundanteil Schönaugürtel 48	69.065,30	69.065,30
2145 Grundanteil Rankengasse 22	86.985,60	86.985,60
2146 Grundanteil Wiener Straße 255	75.520,00	75.520,00
2147 Grundanteil Bahnhofgürtel 21	106.203,00	106.203,00
2148 Grundanteil Auf der Tändelwiese 4 und 6	98.347,40	98.347,40
2149 Grundanteil Auf der Tändelwiese 6a und 6b	68.298,40	68.298,40
2150 Grundanteil Vinzenz Muchitsch Straße 11	145.849,00	145.849,00
2151 Grundanteil Kindermanngasse 31	104.576,60	104.576,60
2152 Grundanteil Radegunder Straße 32	57.775,40	57.775,40
2153 Grundanteil Gartengasse 20	85.129,40	85.129,40
2154 Grundanteil Moserhofgasse 17	162.258,00	162.258,00
2155 Grundanteil Naglgasse 73	122.321,00	122.321,00
2156 Grundanteil Rechbauerstraße 18	74.596,60	74.596,60
2157 Grundanteil Fröhlichgasse 78, 80, 82	306.910,20	306.910,20
2158 Grundanteil Fröhlichgasse 84 und 86	225.758,40	225.758,40
2159 Grundanteil Münzgrabenstr 185a	30.977,00	30.977,00
2160 Grundanteil Münzgrabenstr 193 und 195	129.244,00	129.244,00
2161 Grundanteil Münzgrabenstr 197 und 199	134.174,00	134.174,00
2162 Grundanteil Münzgrabenstr 189 und 191	144.412,53	144.412,53
2163 Grundanteil Münzgrabenstr 187a und b	152.338,00	152.338,00
2164 Grundanteil Münzgrabenstr 187c und d	157.908,00	157.908,00
2165 Grundanteil Münzgrabenstr 187 e und f	184.671,00	184.671,00
2166 Grundanteil Münzgrabenstr 187 g und h	159.501,00	159.501,00
2167 Grundanteil C.v. Hötzendstr 105, 105a 107	231.073,40	231.073,40
2168 Grundanteil C.v. Hötzendorfstr 109, 111	87.961,40	87.961,40
2169 Grundanteil Flurgasse 28, 28a, 28b	350.597,60	315.033,60
2172 Grundanteil Peter-Rosegger-Straße	418.400,00	418.400,00
2173 Grundanteil Payer-Weypr.Str. 9	182.864,00	182.864,00
2174 Grundanteil Fiziastraße 13	262.390,36	262.390,36
2175 Grundanteil Schönaugürtel	142.444,60	142.444,60
2176 Grundanteil Rechbauerstraße 48	87.218,04	87.218,04
2177 Grundanteil Reiherstadlg. 2, Mauerg. 15,17 H.Löns-G. 1	130.347,84	130.347,84
2178 Grundanteil Waagner-Biro-Straße	28.332,80	28.332,80
2179 Grundanteil Albert Schweizer Gasse	20.639,09	20.639,09

Aktiva

	31.12.2022	31.12.2021
	EUR	EUR
2180 Grundanteil Grazerstraße 34	648.803,54	648.803,54
2800 Grundanteil Laudongasse / Starhembergasse	1.003.572,00	1.003.572,00
2801 Grundanteil Belgiergasse 15	531.973,00	531.973,00
2802 Grundanteil Hüttenbrennergasse 41	439.320,00	439.320,00
2803 Grundanteil Fröhlichgasse 61	413.637,00	413.637,00
2805 Grundanteil Rankengasse	234.516,00	234.516,00
2806 Grundanteil Scheidtenberggasse/T-K-Str.	610.560,00	610.560,00
2900 Grund mit Baurecht (Einlage)	22.808.019,50	22.808.019,50
2901 Grund Max-Mell-Allee 6-10 (BR)	453.336,29	453.336,29
2902 Grund Auf der Tändelwiese (BR)	150.481,27	150.481,27
2903 Grund Mühlriegel (BR)	1.987.717,58	1.987.717,58
2904 Grund Starhembergasse/Wagner-Biro-Straße (Baurecht)	1.506.791,84	1.506.791,84
2905 Grund Plüddemanngasse 27 u 27a (BR)	1.453.865,64	1.453.865,64
2906 Grund Ziehrerstraße (BR)	1.778.200,00	1.778.200,00
2907 Grund Kirchner Kaserne (BR)	1.883.143,15	0,00
3040 Gebäude Block Flosslend	5.842.282,38	5.824.388,70
3041 Gebäude Zeilerg. 89, Grimmig. 9	1.355.120,17	1.300.483,74
3042 Gebäude Schönaug. 77-83	3.502.413,63	3.592.833,97
3043 Gebäude K.Morre-Str.66 Kön.41	700.889,44	612.662,85
3044 Gebäude Prank. 55,61-Steinfeldg. 2	1.168.166,83	1.205.666,07
3045 Gebäude Mitterstr. 28-28a	187.643,92	192.111,63
3046 Gebäude Schippingerstr. 19-35	3.408.656,55	3.058.704,35
3047 Gebäude Brucknerstraße 42-48	1.992.341,97	1.687.029,96
3048 Gebäude Kienzl-Siedlung	3.395.040,25	3.443.247,55
3049 Gebäude Am Grünanger-Häuser	4.185.971,60	4.123.031,52
3050 Gebäude Hermann Löns Gasse 24-44	1.332.977,60	1.355.474,82
3051 Gebäude Triester Straße 73-73a	1.287.500,35	289.589,76
3052 Gebäude Burgring 14, Leonh.100a	364.484,70	374.935,94
3053 Gebäude Ghegagasse. 27-33	5.870.394,20	5.735.614,71
3054 Gebäude Grazbg.66-74, Pest.13-15	2.491.638,46	2.508.157,54
3055 Gebäude Schönaugürtel 58-62	1.678.220,56	1.718.178,19
3056 Gebäude 21 Triestersiedlung 1	7.866.019,52	8.053.305,68
3057 Gebäude Dominikg.1/Vorbeckg.4,10	768.968,96	787.277,74
3058 Gebäude Triestersiedlung 2	5.267.525,89	5.146.956,36
3059 Gebäude H-L-G 4-10, Mauerg. 27-29	3.049.462,68	1.072.082,66
3060 Gebäude Hermann Löns Gasse 14-18	1.892.069,55	460.379,07
3061 Gebäude Auf der Tändelw. 22-24	1.746.768,90	289.715,50
3062 Gebäude Fasangartengasse 15-20	447.199,52	397.171,44
3063 Gebäude Fasangartengasse 25-28	484.430,64	439.987,94
3064 Gebäude Triester Straße 82,84	1.119.002,32	955.076,18
3065 Gebäude Triester Straße 83-93	1.200.484,56	1.167.433,43
3066 Gebäude Triester Straße 95-105	1.077.243,77	1.072.197,58
3067 Gebäude Grazbachgasse 48-50	1.054.555,99	1.123.902,72
3068 Gebäude Eggenberger Gürtel 10	2.605.728,18	2.664.202,55
3069 Gebäude Kaiser Fr Jos Kai 38 und 38a	776.342,10	801.772,99
3070 Gebäude Wurmbrandgasse 2 und 4	849.398,76	872.189,40
3071 Gebäude Lendplatz 21	1.347.928,55	1.388.026,27
3072 Gebäude Lendplatz 23	535.008,08	547.746,37
3073 Gebäude Gabelsbergerstraße 5	308.944,44	288.536,44
3074 Gebäude Fröbelgasse 25	357.069,20	365.570,85
3075 Gebäude Hackhergasse 32	687.318,88	703.683,62
3076 Gebäude Kinkgasse 2	753.358,40	771.295,50

Aktiva	31.12.2022	31.12.2021
	EUR	EUR
3077 Gebäude Laudongasse 3-5	1.522.935,24	1.465.870,91
3078 Gebäude Laudongasse 12	535.113,84	532.103,10
3079 Gebäude Steyrergasse 60	293.931,82	316.395,57
3080 Gebäude Kasernstraße 29	412.557,98	345.925,76
3081 Gebäude Faunastraße 35, 37, 39, 41	763.925,67	785.037,25
3082 Gebäude Faunastraße 43, 45, 47, 49, 51	1.110.981,26	1.111.358,47
3083 Gebäude Kärntner Straße 411	283.655,20	290.408,90
3084 Gebäude Wachtelgasse 8, 2, 4, 6	766.544,36	752.601,95
3085 Gebäude Wachtelgasse 10, 14, 18	809.254,45	772.841,66
3086 Gebäude Wachtelgasse 26, 12, 16, 30, 24	1.046.739,58	1.052.399,87
3087 Gebäude Wachtelgasse 39, 23, 25, 37	858.463,97	892.869,15
3088 Gebäude Faunastraße 62, 64, 66, 68, 70	1.061.091,53	868.586,09
3089 Gebäude Faunastraße 72, 74, 76	574.695,62	522.053,22
3090 Gebäude Pichlergasse 32	15.523,20	15.892,80
3091 Gebäude Am Grünanger Kremserhäuser	294.283,23	316.035,83
3092 Gebäude Faunastraße 52, 54, 56, 58, 60	879.205,99	830.206,25
3093 Gebäude Faunastraße 61 63 Wachtelgasse 50, 52, 54	420.477,84	469.203,15
3094 Gebäude Faunastraße 53, 55, 57, 59	314.095,29	300.598,36
3095 Gebäude Wachtelgasse 38, 40, 42, 44, 46, 48	657.129,30	619.016,64
3096 Gebäude Mohnzeile 8 4 6 Wachtelgasse 32 34 36	1.230.592,18	1.235.568,44
3097 Gebäude Wachtelgasse 47 49 51 53	315.833,28	323.353,12
3098 Gebäude Mohnzeile 10, 12 Wachtelgasse 43, 45	304.884,37	314.211,90
3099 Gebäude Josef Bayer Gasse 14 16 18 30	299.747,58	311.920,69
3100 Gebäude Rud Hans Bartsch Str.30	568.468,12	592.068,92
3101 Gebäude Mittelstraße 24a	167.213,00	175.210,67
3102 Gebäude Brucknerstraße 52+54	720.598,48	726.015,79
3103 Gebäude Fröhlichgasse 7 und 9	1.909.434,16	1.912.234,31
3104 Gebäude Münzgrabengürtel 22	617.556,49	494.944,88
3105 Gebäude Münzgrabengürtel 24	602.044,32	557.453,51
3106 Gebäude Münzgrabengürtel 18	700.651,66	646.037,89
3107 Gebäude Münzgrabengürtel 20	558.893,36	534.686,28
3108 Gebäude Neuholdaugasse 69 und 71	754.612,41	705.847,23
3109 Gebäude Neuholdaugasse 77, 79, 81	1.198.226,61	1.174.561,63
3110 Gebäude Neuholdaugasse 73 und 75	706.302,87	732.155,01
3111 Gebäude Schönaugasse 130 und 122	769.628,16	787.952,64
3112 Gebäude Heckenweg 8, 10, 12	683.342,99	653.133,41
3113 Gebäude Neuholdaugasse 90 92 94	692.255,49	583.902,76
3114 Gebäude Hollerweg 2, 4, 6	648.978,34	618.240,60
3115 Gebäude Neuholdaugasse 72, 74, 76	659.461,70	560.818,95
3116 Gebäude Heckenweg 14, 16, 18	711.420,02	695.248,51
3117 Gebäude Heckenweg 2 und 4 und 6	559.512,81	528.603,14
3118 Gebäude Neuholdaugasse 83, 85, 87, 89	809.892,07	711.183,98
3119 Gebäude Neuholdaugasse 84, 86, 88	521.444,96	478.471,72
3120 Gebäude Schönaugasse 116 und 118	2.065.512,16	2.115.528,87
3121 Gebäude Weißenhofgasse 3-7	1.151.253,40	1.191.641,77
3122 Gebäude Gleisdorfer Gasse 10	533.769,63	490.193,66
3123 Gebäude Raubergasse 13	709.049,46	737.044,82
3124 Gebäude Raubergasse 15	205.899,86	212.796,30
3125 Gebäude Sackstraße 30	1.529.758,24	1.566.181,06
3126 Gebäude Schloßberg 1	163.985,37	121.018,53
3127 Gebäude Schmiedgasse 22	401.445,98	413.010,59
3128 Gebäude Schmiedgasse 16	1.127.867,38	1.155.431,64
3129 Gebäude Tannhofweg 37-55	684.522,72	700.820,88

Aktiva

	31.12.2022	31.12.2021
	EUR	EUR
3130 Gebäude Am Freigarten 9	1.113.583,76	1.059.689,81
3131 Gebäude Afritschgasse 31	296.997,28	279.027,41
3132 Gebäude Schmölzergasse 11	466.524,56	477.632,29
3133 Gebäude Bahnhofgürtel 65	1.754.139,95	1.743.155,50
3134 Gebäude Schmiedgasse 17 und 19	1.296.091,52	1.329.097,78
3135 Gebäude Freihofanger 1 bis 8	660.228,84	688.761,65
3136 Gebäude Keplerstraße 108, 110, 112, 116	1.667.388,49	1.693.878,95
3137 Gebäude Eggenberger Gürtel 40	701.156,72	717.850,93
3138 Gebäude Radetzkystraße 16/16a	527.286,82	452.781,26
3139 Gebäude Mandellstraße 40	1.089.942,42	1.119.722,67
3140 Gebäude Schillerstraße 17	1.531.014,48	1.567.466,68
3141 Gebäude Fichtestraße 69	335.180,48	356.267,06
3142 Gebäude Monsbergergasse 2-4	1.995.133,77	2.057.878,10
3143 Gebäude Neuholdaugasse 30 und 32	646.681,78	554.458,71
3144 Gebäude Schönaugürtel 48	332.511,30	320.918,22
3145 Gebäude Rankengasse 22	292.271,60	299.230,45
3146 Gebäude Wiener Straße 255	258.936,00	266.414,55
3147 Gebäude Bahnhofgürtel 21	356.842,08	365.338,32
3148 Gebäude Auf der Tändelwiese 4 und 6	1.206.881,91	399.991,86
3149 Gebäude Auf der Tändelwiese 6a und 6b	311.219,72	303.920,14
3150 Gebäude Vinzenz Muchitsch Straße 11	572.968,27	537.897,62
3151 Gebäude Kindermanngasse 31	351.377,36	359.743,49
3152 Gebäude Radegunder Straße 32	239.853,43	198.747,39
3153 Gebäude Gartengasse 20	416.417,05	351.095,77
3154 Gebäude Moserhofgasse 17	545.186,88	558.167,52
3155 Gebäude Naglgasse 73	410.998,56	420.784,24
3156 Gebäude Rechbauerstraße 18	289.977,74	285.726,43
3157 Gebäude Fröhlichgasse 78, 80, 82	2.319.741,41	2.392.034,65
3158 Gebäude Fröhlichgasse 84 und 86	1.958.171,79	1.959.403,56
3159 Gebäude Münzgrabenstr 185a	104.082,72	106.560,88
3160 Gebäude Münzgrabenstr 193 und 195	654.264,13	592.775,81
3161 Gebäude Münzgrabenstr 197 und 199	490.604,95	507.693,24
3162 Gebäude Münzgrabenstr 189 und 191	643.048,47	599.258,44
3163 Gebäude Münzgrabenstr 187a und b	1.434.230,73	1.387.040,37
3164 Gebäude Münzgrabenstr 187c und d	1.506.611,62	1.515.531,35
3165 Gebäude Münzgrabenstr 187 e und f	1.506.544,21	1.557.577,20
3166 Gebäude Münzgrabenstr 187 g und h	1.523.017,55	1.474.981,21
3167 Gebäude C.v. Hötzendstr 105, 105a 107	864.879,51	866.288,60
3168 Gebäude C.v. Hötzendorfstr 109, 111	805.004,30	839.734,77
3169 Gebäude Flurgasse 28, 28a, 28b	1.782.825,70	1.495.546,48
3172 Gebäude Faunastraße 78 (Peter-Rosegger-Str.) NB	3.003.117,83	3.068.397,67
3173 Gebäude Payer-Weypr.Str.9	771.020,64	788.346,97
3175 Gebäude Schönaugürtel 66/68	1.402.231,13	1.360.242,94
3176 Gebäude Rechbauerstraße 48	647.728,40	662.122,36
3177 Gebäudeanteil Reiherstadlg. 2, Mauerg. 15,17 H.Löns-G. 1	1.952.046,15	1.999.067,53
3178 Gebäudeanteil Waagner-Biro-Straße	1.304.113,86	1.335.192,81
3179 Gebäudeanteil Albert-Schweitzer-Gasse 23	439.070,50	455.609,14
3800 Gebäudeanteil Laudongasse / Starhemberggasse	4.081.513,76	4.170.242,32
3801 Gebäudeanteil Belgiergasse 15	4.552.184,84	4.651.145,38
3802 Gebäudeanteil Hüttenbrennergasse 41	2.371.465,60	2.423.019,20
3803 Gebäudeanteil Fröhlichgasse 61	2.568.053,96	2.623.881,22
3804 Gebäudeanteil Körblergasse 82 (BR)	5.555.555,56	5.729.166,67

Aktiva

	31.12.2022 EUR	31.12.2021 EUR
3805 Gebäudeanteil Rankengasse	863.018,88	881.780,16
3806 Gebäudeanteil Scheidtenberggasse/T-K-Str.	1.244.244,80	1.271.293,60
	<u>245.181.875,62</u>	<u>237.154.989,30</u>
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		
4000 Grundstückseinrichtungen	13.323,79	0,00
4100 Spielplatzeinrichtung	7.329,13	4.343,66
4200 Inventar Wohnhäuser	284.533,30	240.047,00
4300 Geräte für Hausbesorgung	255,22	563,23
5000 Büroeinrichtung	29.167,47	28.212,52
5200 EDV und Büromaschinen	10.527,84	12.675,34
5300 Sonstige Anschaffungen - Betrieb	3.537,91	4.341,95
5500 Bauliche Investitionen in fremden Gebäuden	86.978,72	100.201,55
	<u>435.653,38</u>	<u>390.385,25</u>
3. Anlagen in Bau		
7100 BVH in Bau	62.882,30	3.697.038,49
7110 BBM mit Kat in Bau	380.927,14	138.815,71
7120 BVH in Bau_WEG	425.573,28	331.149,49
7130 BVH_Neubau	7.349.141,66	5.653.878,10
	<u>8.218.524,38</u>	<u>9.820.881,79</u>
	<u>253.836.053,38</u>	<u>247.366.256,34</u>
	287.273.940,75	277.226.962,92

B. Umlaufvermögen

I. Vorräte

1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe

13000 Vorrat RHB Stoffe	11.500,00	11.500,00
13020 Vorrat Werbematerial	20.212,08	31.431,12
	<u>31.712,08</u>	<u>42.931,12</u>

II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

20000 Benutzerforderungen (EB)	12,57	7,00
20800 WB Forderungen	-764.064,41	-892.224,00
23000 Mieter Forderungen	940.995,26	1.099.572,39
	<u>176.943,42</u>	<u>207.355,39</u>

2. Forderungen gegenüber Stadt Graz

Verrechnungskonten

35100 Verrkto. FA (Stadt Graz)	4.389,52	18.451,14
36100 Verrkto. Stadt Graz (Ford)	1.084.658,68	990.393,59
	<u>1.089.048,20</u>	<u>1.008.844,73</u>

3. sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände

23010 Sonstige Forderungen	6.228,62	5.561,78
23100 Diverse sonstige Debitoren	7.019,99	2.041,35

Aktiva

	31.12.2022 EUR	31.12.2021 EUR
23210 Forderungen WEG's	99.828,98	116.808,15
23220 Forderungen AZ's Land Stmk	4.448.823,65	4.165.188,95
23221 Forderungen AZ's Land Stmk (WEG's)	1.440.664,57	484.073,48
25400 Noch nicht abziehbare Vorsteuer	223.199,23	268.411,48
32506 Darlehen mit Ersatz	978.490,64	1.016.595,50
38100 Kauttionen (nn erhalten)	10.040,00	2.330,00
	7.214.295,68	6.061.010,69
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>		
23220 Forderungen AZ's Land Stmk	4.052.409,16	3.815.672,42
23221 Forderungen AZ's Land Stmk (WEG's)	1.325.141,88	442.495,96
32506 Darlehen mit Ersatz	924.642,51	962.768,51
	6.302.193,55	5.220.936,89
	8.480.287,30	7.277.210,81

III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten

27010 Kassa (EB)	1.287,36	412,47
28010 Bankkonto Eigenbetrieb AT60 2081 5000 4032 1374	997.646,25	720.422,40
28012 Bank Darlehensverrechnung	-41,38	0,00
28031 Kautionskonto Stadt Graz (AT48 2081 500 4032 1978)	960.257,50	863.984,21
28040 Bankkonto Block Flosslend (AT14 2081 5016 0020 0057)	0,00	563,64
28042 Bankkonto Schönaug. 77-83 (AT53 2081 5016 0020 0131)	0,00	488,17
28043 Bankkonto K.Morre-Str.66 Kön.41 (AT57 2081 5016 0020 0156)	0,00	20.297,35
28044 Bankkonto Prank. 55,61-Steinfeldg. 2 (AT13 2081 5016 0020 0172)	0,00	455,28
28045 Bankkonto Mitterstr. 28-28a (AT88 2081 5016 0020 0180)	276,79	0,00
28046 Bankkonto Schippingerstr. 19-35 (AT87 2081 5016 0020 0198)	3.156,49	1.949,75
28047 Bankkonto Brucknerstraße 42-48 (AT32 2081 5016 0020 0412)	11.661,98	1.279,35
28049 Bankkonto Am Grünanger-Häuser (AT84 2081 5016 0020 0446)	1.887,96	2.555,09
28050 Bankkonto Hermann Löns Gasse 24-44 (AT95 2081 5016 0020 0636)	0,00	49,27
28052 Bankkonto Einzelobjekte Burgring 14, Leonh.100a etc (AT77 2081 5016 0020 0669)	0,00	58,37
28055 Bankkonto Schönaugürtel 58-62 (AT97 2081 5016 0020 0891)	746,19	3.638,72
28056 Bankkonto 21 Triestersiedlung 1 (AT30 2081 5016 0020 0933)	0,00	34.742,54
28058 Bankkonto Triestersiedlung 2 (AT74 2081 5016 0020 1014)	14.691,57	1.637,19
28059 Bankkonto H-L-G 4-10, Mauerg. 27-29 (AT52 2081 5016 0020 1022)	0,00	712,26
28060 Bankkonto Hermann Löns Gasse 14-18 (AT30 2081 5016 0020 1030)	0,00	15,95
28061 Bankkonto Auf der Tändelw. 22-24 (AT29 2081 5016 0020 1048)	0,00	286,95
28062 Bankkonto Fasangartengasse 15-20 (AT34 2081 5016 0020 1055)	0,00	364,18
28063 Bankkonto Fasangartengasse 25-28 (AT12 2081 5016 0020 1063)	0,00	295,34

Aktiva	31.12.2022 EUR	31.12.2021 EUR
28065 Bankkto Triester Straße 83-93 (AT86 2081 5016 0020 1089)	0,00	766,02
28066 Bankkto Triester Straße 95-105 (AT64 2081 5016 0020 1097)	0,00	862,38
28067 Bankkto Grazbachgasse 48-50 (AT53 2081 5016 0020 1295)	681,93	0,00
28069 Bankkto Kaiser Fr Jos Kai 38 und 38a (AT54 2081 5016 0020 0016)	0,00	805,18
28070 Bankkto Wurmbrandgasse 2 und 4 (AT32 2081 5016 0020 0024)	0,00	1.222,08
28071 Bankkto Lendplatz 21 (AT10 2081 5016 0020 0032)	68,41	0,00
28073 Bankkto Gabelsbergerstraße 5 (AT67 2081 5016 0020 0073)	0,00	266,56
28075 Bankkto Hackhergasse 32 (AT44 2081 5016 0020 0099)	140,05	1.023,22
28076 Bankkto Kinkgasse 2 (AT22 2081 5016 0020 0107)	1.038,10	443,26
28078 Bankkto Laudongasse 12 (AT75 2081 5016 0020 0123)	0,00	864,81
28080 Bankkto Kasernstraße 29 (AT35 2081 5016 0020 0164)	654,69	0,00
28081 Bankkto Faunastraße 35, 37, 39, 41 (AT65 2081 5016 0020 0206)	0,00	27,49
28082 Bankkto Faunastraße 43, 45, 47, 49, 51 (AT43 2081 5016 0020 0214)	0,00	6.101,45
28083 Bankkto Kärntner Straße 411 (AT21 2081 5016 0020 0222)	487,25	0,00
28084 Bankkto Wachtelgasse 8, 2, 4, 6 (AT96 2081 5016 0020 0230)	225,48	0,00
28085 Bankkto Wachtelgasse 10, 14, 18 (AT95 2081 5016 0020 0248)	1.073,56	0,00
28086 Bankkto Wachtelgasse 26, 12, 16, 20, 24 (AT03 2081 5016 0020 0255)	573,34	0,00
28091 Bankkto Am Grünanger Kremserhäuser (AT11 2081 5016 0020 0305)	0,00	230,94
28092 Bankkto Faunastraße 52, 54, 56, 58, 60 (M) (AT86 2081 5016 0020 0313)	1.001,55	0,00
28093 Bankkto Faunastraße 61 63 Wachtelgasse 50, 52, 54 (M) (AT64 2081 5016 0020 0321)	0,00	62,04
28094 Bankkto Faunastraße 53, 55, 57, 59 (M) (AT63 2081 5016 0020 0339)	5,65	650,29
28102 Bankkto Brucknerstraße 52 und 54 (AT10 2081 5016 0020 0420)	0,00	791,12
28103 Bankkto Fröhlichgasse 7 und 9 (AT89 2081 5016 0020 0453)	432,27	125,67
28105 Bankkto Münzgrabengürtel 24 (M) (AT66 2081 5016 0020 0479)	443,06	0,00
28106 Bankkto Münzgrabengürtel 18 (M) (AT44 2081 5016 0020 0487)	0,00	352,44
28109 Bankkto Neuholdaugasse 77, 79, 81 (AT75 2081 5016 0020 0511)	888,53	0,00
28111 Bankkto Schönaugasse 120 und 122 (AT52 2081 5016 0020 0537)	210,79	0,00
28112 Bankkto Heckenweg 8, 10, 12 (AT30 2081 5016 0020 0545)	711,96	0,00
28113 Bankkto Neuholdaugasse 90 92 94 (AT35 2081 5016 0020 0552)	774,98	793,96

Aktiva

	31.12.2022 EUR	31.12.2021 EUR
28114 Bankkto Hollerweg 2, 4, 6 (AT13 2081 5016 0020 0560)	2.005,17	305,28
28118 Bankkto Neuholdaugasse 83, 85, 87, 89 M (AT43 2081 5016 0020 0602)	1.781,03	716,40
28121 Bankkto Weißenhofgasse 3-7 (AT78 2081 5016 0020 0651)	989,67	905,63
28122 Bankkto Gleisdorfer Gasse 10 (AT55 2081 5016 0020 0677)	495,94	0,00
28123 Bankkto Raubergasse 13 (AT33 2081 5016 0020 0685)	1.490,77	0,00
28125 Bankkto Sackstraße 20 (AT86 2081 5016 0020 0701)	48,40	590,75
28129 Bankkto Tannhofweg 37-55 (AT19 2081 5016 0020 0743)	468,33	1.030,99
28134 Bankkto Schmiedgasse 17 und 19 (M) (AT32 2081 5016 0020 0800)	0,00	4.565,80
28136 Bankkto Keplerstraße 108, 110, 112, 116 (M) (AT09 2081 5016 0020 0826)	113,88	0,00
28137 Bankkto Eggenberger Gürtel 40 (AT84 2081 5016 0020 0834)	0,00	144,48
28141 Bankkto Fichtestraße 69 (AT44 2081 5016 0020 0875)	0,00	334,49
28142 Bankkto Monsbergergasse 2-4 (AT96 2081 5016 0020 0909)	0,00	1.092,11
28143 Bankkto Neuholdaugasse 30 und 32 (M) (AT74 2081 5016 0020 0917)	0,00	283,67
28144 Bankkto Schönaugürtel 48 (M) (AT52 2081 5016 0020 0925)	105,05	553,28
28150 Bankkto Vinzenz Muchitsch Straße 11 (M) (AT96 2081 5016 0020 1006)	542,07	708,29
28151 Bankkto Kindermanngasse 31 (AT42 2081 5016 0020 1105)	342,96	0,00
28152 Bankkto Radegunder Straße 32 (AT20 2081 5016 0020 1113)	0,00	1.530,28
28155 Bankkto Naglergasse 73 (AT72 2081 5016 0020 1147)	0,00	2.578,78
28157 Bankkto Fröhlichgasse 78, 80, 82 (AT55 2081 5016 0020 1162)	385,01	10.575,67
28158 Bankkto Fröhlichgasse 84 und 86 (AT33 2081 5016 0020 1170)	937,83	0,00
28161 Bankkto Münzgrabenstr 197 und 199 (M) (AT85 2081 5016 0020 1204)	0,00	751,11
28167 Bankkto C.v. Hötzendstr 105, 105a 107 (M) (AT98 2081 5016 0020 1261)	952,45	236,92
28175 Bankkto Schönaugürtel 66/68 (AT352081500040774911)	382,25	253,45
28177 Bankkto Reiherstadlg. 2, Mauerg. 15,17 H.Löns-G. 1 (AT23 2081 5000 4206 2802)	446,98	527,28
28178 Bankkto Waagner-Biro-Str.AT23 2081 5000 4215 0102	0,00	177,29
28179 Bankkonto Albert-Schweitzer-Gasse AT33 2081 5000 4238 0394	0,00	520,92
	<u>2.012.470,10</u>	<u>1.697.980,26</u>
	10.524.469,48	9.018.122,19

C. Rechnungsabgrenzungsposten

22600 WEG Instandhaltungsrücklage (Positivsaldo)	5.897.793,41	3.950.969,08
--	--------------	--------------

Aktiva

	31.12.2022 EUR	31.12.2021 EUR
29010 Aktive Rechnungsabgrenzung (EB)	<u>7.975,99</u>	<u>7.975,99</u>
	<u>5.905.769,40</u>	<u>3.958.945,07</u>
Summe Aktiva	<u><u>303.704.179,63</u></u>	<u><u>290.204.030,18</u></u>

Passiva	31.12.2022 EUR	31.12.2021 EUR
A. Eigenkapital		
Kapital zu Beginn des Geschäftsjahres		
98000 Eigenkapital	125.901.805,96	128.198.893,19
Jahresverlust		
93900 Bilanz Gewinn/Verlust	-4.277.912,84	-2.297.087,23
	121.623.893,12	125.901.805,96
B. Investitionszuschüsse		
95500 Investitionszuschüsse	8.243.176,29	6.757.978,67
95600 Investitionszuschüsse (Stadt Graz)	157.124,88	168.986,86
	8.400.301,17	6.926.965,53
C. Rückstellungen		
1. sonstige Rückstellungen		
30410 Rückstellung f. n.kons. Urlaube	195.383,35	225.037,26
30450 Rückstellung für ZA	96.378,16	92.990,67
30500 Rückstellung für Beratungskosten	17.000,00	17.000,00
31000 Sonstige Rückstellungen	853.787,06	874.701,72
	1.162.548,57	1.209.729,65
D. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Bund und Land		
Land		
32504 Land Steiermark	29.890.111,43	31.635.018,83
32508 Landesdarlehen Verzinsung	801.949,47	1.151.684,76
	30.692.060,90	32.786.703,59
<i>davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr</i>		
32504 Land Steiermark	2.192.986,23	2.162.590,48
32508 Landesdarlehen Verzinsung	32.454,90	31.192,65
	2.225.441,13	2.193.783,13
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>		
32504 Land Steiermark	27.697.125,20	29.472.428,35
32508 Landesdarlehen Verzinsung	769.494,57	1.120.492,11
	28.466.619,77	30.592.920,46
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	124.282.483,34	111.091.563,08
<i>davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr</i>		
28011 Cashpool Wohnen Graz BaCa AT04 1200 0100 1067 7424	27.429.800,77	16.713.596,80
28039 Bankkto Radegunderstraße 10 (AT56 2081 5000 4135 5660)	1.735,90	1.255,26
28040 Bankkto Block Flosslend (AT14 2081 5016 0020 0057)	2.311,56	0,00
28041 Bankkto Zeilerg. 89, Grimmig. 9 (AT89 2081 5016 0020 0065)	45.372,34	86,10
28042 Bankkto Schönaug. 77-83 (AT53 2081 5016 0020 0131)	2.741,26	0,00
28043 Bankkto K.Morre-Str.66 Kön.41 (AT57 2081 5016 0020 0156)	62.405,77	0,00
28044 Bankkto Prank. 55,61-Steinfldg. 2 (AT13 2081 5016 0020 0172)	703,15	0,00
28045 Bankkto Mitterstr. 28-28a (AT88 2081 5016 0020 0180)	0,00	89,80

Passiva

	31.12.2022 EUR	31.12.2021 EUR
28048 Bankkto Kienzl-Siedlung (AT09 2081 5016 0020 0438)	11.683,72	882,67
28050 Bankkto Hermann Löns Gasse 24-44 (AT95 2081 5016 0020 0636)	657,69	0,00
28051 Bankkto Triester Straße 73-73a (AT73 2081 5016 0020 0644)	226,20	5.003,63
28052 Bankkto Einzelobjekte Burgring 14, Leonh.100a etc (AT77 2081 5016 0020 0669)	7.767,84	0,00
28053 Bankkto Ghegagasse. 27-33 (AT76 2081 5016 0020 0784)	1.800,57	135,35
28054 Bankkto Grazbg.66-74, Pest.13-15 (AT22 2081 5016 0020 0883)	18.586,85	2.568,33
28056 Bankkto 21 Triestersiedlung 1 (AT30 2081 5016 0020 0933)	52.651,79	0,00
28057 Bankkto Dominikg.1/Vorbeckg.4,10 (AT08 2081 5016 0020 0941)	451,21	220,26
28059 Bankkto H-L-G 4-10, Mauerg. 27-29 (AT52 2081 5016 0020 1022)	189,27	0,00
28060 Bankkto Hermann Löns Gasse 14-18 (AT30 2081 5016 0020 1030)	252,34	0,00
28061 Bankkto Auf der Tändelw. 22-24 (AT29 2081 5016 0020 1048)	316,68	0,00
28062 Bankkto Fasangartengasse 15-20 (AT34 2081 5016 0020 1055)	431,68	0,00
28063 Bankkto Fasangartengasse 25-28 (AT12 2081 5016 0020 1063)	280,70	0,00
28064 Bankkto Triester Straße 82,84 (AT87 2081 5016 0020 1071)	690,53	17,51
28065 Bankkto Triester Straße 83-93 (AT86 2081 5016 0020 1089)	16.205,72	0,00
28066 Bankkto Triester Straße 95-105 (AT64 2081 5016 0020 1097)	7.077,10	0,00
28067 Bankkto Grazbachgasse 48-50 (AT53 2081 5016 0020 1295)	0,00	290,70
28068 Bankkto Eggenberger Gürtel 10 (AT76 2081 5016 0020 0008)	963,72	18.968,18
28069 Bankkto Kaiser Fr Jos Kai 38 und 38a (AT54 2081 5016 0020 0016)	2.340,55	0,00
28070 Bankkto Wurmbbrandgasse 2 und 4 (AT32 2081 5016 0020 0024)	787,71	0,00
28071 Bankkto Lendplatz 21 (AT10 2081 5016 0020 0032)	0,00	14.673,65
28072 Bankkto Lendplatz 23 (AT85 2081 5016 0020 0040)	7.657,35	1.123,22
28073 Bankkto Gabelsbergerstraße 5 (AT67 2081 5016 0020 0073)	199,93	0,00
28074 Bankkto Fröbelgasse 25 (AT45 2081 5016 0020 0081)	151,16	663,02
28077 Bankkto Laudongasse 3-5 (AT97 2081 5016 0020 0115)	16.453,55	4.743,69
28078 Bankkto Laudongasse 12 (AT75 2081 5016 0020 0123)	32.492,99	0,00
28079 Bankkto Steyrergasse 60 (AT52 2081 5016 0020 0149)	125,07	8.913,51
28080 Bankkto Kasernstraße 29 (AT35 2081 5016 0020 0164)	0,00	134,69
28081 Bankkto Faunastraße 35, 37, 39, 41 (AT65 2081 5016 0020 0206)	198,92	0,00
28082 Bankkto Faunastraße 43, 45, 47, 49, 51 (AT43 2081 5016 0020 0214)	468,47	0,00
28083 Bankkto Kärntner Straße 411 (AT21 2081 5016 0020 0222)	0,00	78,37
28084 Bankkto Wachtelgasse 8, 2, 4, 6 (AT96 2081 5016 0020 0230)	0,00	4,38
28085 Bankkto Wachtelgasse 10, 14, 18 (AT95 2081 5016 0020 0248)	0,00	336,44
28086 Bankkto Wachtelgasse 26, 12, 16, 20, 24 (AT03 2081 5016 0020 0255)	0,00	166,85
28087 Bankkto Wachtelgasse 39, 23, 25, 37 (AT78 2081 5016 0020 0263)	232,26	223,88
28088 Bankkto Faunastraße 62, 64, 66, 68, 70 (AT56 2081 5016 0020 0271)	1.615,13	8.558,86
28089 Bankkto Faunastraße 72, 74, 76 (AT55 2081 5016 0020 0289)	7.967,56	156,20
28090 Bankkto Pichlergasse 32 (AT33 2081 5016 0020 0297)	5.222,15	60,35
28091 Bankkto Am Grünanger Kremserhäuser (AT11 2081 5016 0020 0305)	3.380,95	0,00
28092 Bankkto Faunastraße 52, 54, 56, 58, 60 (M) (AT86 2081 5016 0020 0313)	0,00	3.923,20
28093 Bankkto Faunastraße 61 63 Wachtelgasse 50, 52, 54 (M) (AT64 2081 5016 0020 0321)	4.132,39	0,00
28095 Bankkto Wachtelgasse 38, 40, 42, 44, 46, 48 (M) (AT41 2081 5016 0020 0347)	3.332,35	7.246,03
28096 Bankkto Mohnzeile 8 4 6 Wachtelgasse 32 34 36 (M) (AT46 2081 5016 0020 0354)	3.341,66	10.762,24

Passiva

	31.12.2022 EUR	31.12.2021 EUR
28097 Bankkto Wachtelgasse 47 49 51 53 (M) (AT24 2081 5016 0020 0362)	996,63	646,23
28098 Bankkto Mohnzeile 10, 12 Wachtelgasse 43, 45 (M) (AT02 2081 5016 0020 0370)	297,54	290,01
28099 Bankkto Josef Bayer Gasse 14 16 18 20 (M) (AT98 2081 5016 0020 0388)	8.066,38	3.466,40
28100 Bankkto Rud Hans Bartsch Str.30 (AT76 2081 5016 0020 0396)	107,99	109,45
28101 Bankkto Mittelstraße 24a (AT54 2081 5016 0020 0404)	63,64	74,67
28102 Bankkto Brucknerstraße 52 und 54 (AT10 2081 5016 0020 0420)	828,92	0,00
28104 Bankkto Münzgrabengürtel 22 (M) (AT67 2081 5016 0020 0461)	405,50	9.028,82
28105 Bankkto Münzgrabengürtel 24 (M) (AT66 2081 5016 0020 0479)	0,00	40.297,62
28106 Bankkto Münzgrabengürtel 18 (M) (AT44 2081 5016 0020 0487)	312,99	0,00
28107 Bankkto Münzgrabengürtel 20 (M) (AT22 2081 5016 0020 0495)	372,18	390,41
28108 Bankkto Neuholdaugasse 69 und 71 (AT97 2081 5016 0020 0503)	3.834,83	2.203,92
28109 Bankkto Neuholdaugasse 77, 79, 81 (AT75 2081 5016 0020 0511)	0,00	29.295,42
28110 Bankkto Neuholdaugasse 73 und 75 (AT74 2081 5016 0020 0529)	3.556,01	5.660,70
28111 Bankkto Schönaugasse 120 und 122 (AT52 2081 5016 0020 0537)	0,00	476,44
28112 Bankkto Heckenweg 8, 10, 12 (AT30 2081 5016 0020 0545)	0,00	48,92
28115 Bankkto Neuholdaugasse 72, 74, 76 M (AT12 2081 5016 0020 0578)	8.470,67	7.489,94
28116 Bankkto Heckenweg 14, 16, 18 M (AT87 2081 5016 0020 0586)	11.604,61	11.734,94
28117 Bankkto Heckenweg 2 und 4 und 6 M (AT65 2081 5016 0020 0594)	369,63	19.930,59
28119 Bankkto Neuholdaugasse 84, 86, 88 M (AT21 2081 5016 0020 0610)	7.435,45	1.289,45
28120 Bankkto Schönaugasse 116 und 118 M (AT20 2081 5016 0020 0628)	182,48	197,55
28122 Bankkto Gleisdorfer Gasse 10 (AT55 2081 5016 0020 0677)	0,00	112,79
28123 Bankkto Raubergasse 13 (AT33 2081 5016 0020 0685)	0,00	4.020,89
28124 Bankkto Raubergasse 15 (AT11 2081 5016 0020 0693)	192,42	5.133,10
28126 Bankkto Schloßberg 1 (AT85 2081 5016 0020 0719)	923,71	15.253,61
28127 Bankkto Schmiedgasse 22 (AT63 2081 5016 0020 0727)	100,76	83,11
28128 Bankkto Schmiedgasse 16 (AT41 2081 5016 0020 0735)	126,13	8,51
28130 Bankkto Am Freigarten 9 (AT24 2081 5016 0020 0750)	326,28	118,29
28131 Bankkto Afritschgasse 31 (AT23 2081 5016 0020 0768)	6.196,99	5.613,26
28132 Bankkto Schmölzergasse 11 (AT98 2081 5016 0020 0776)	3.962,28	160,16
28133 Bankkto Bahnhofgürtel 65 (AT54 2081 5016 0020 0792)	182,75	334,69
28134 Bankkto Schmiedgasse 17 und 19 (M) (AT32 2081 5016 0020 0800)	27,40	0,00
28135 Bankkto Freihofanger 1 bis 8 (M) (AT31 2081 5016 0020 0818)	6.312,97	199,54
28136 Bankkto Keplerstraße 108, 110, 112, 116 (M) (AT09 2081 5016 0020 0826)	0,00	4.090,38
28137 Bankkto Eggenberger Gürtel 40 (AT84 2081 5016 0020 0834)	167,47	0,00
28138 Bankkto Radetzkystraße 16/16a (AT62 2081 5016 0020 0842)	1.687,34	648,87
28139 Bankkto Mandellstraße 40 (AT88 2081 5016 0020 0859)	592,20	91,19
28140 Bankkto Schillerstraße 17 (AT66 2081 5016 0020 0867)	163,12	162,88
28141 Bankkto Fichtestraße 69 (AT44 2081 5016 0020 0875)	171,96	0,00
28142 Bankkto Monsbergergasse 2-4 (AT96 2081 5016 0020 0909)	210,44	0,00
28143 Bankkto Neuholdaugasse 30 und 32 (M) (AT74 2081 5016 0020 0917)	1.385,76	0,00
28145 Bankkto Rankengasse 22 (AT34 2081 5016 0020 0958)	253,34	964,64
28146 Bankkto Wiener Straße 255 (AT12 2081 5016 0020 0966)	8,72	17.680,18
28147 Bankkto Bahnhofgürtel 21 (AT87 2081 5016 0020 0974)	4.963,20	2.520,63

Passiva

	31.12.2022 EUR	31.12.2021 EUR
28148 Bankkto Auf der Tändelwiese 4 und 6 (M) (AT65 2081 5016 0020 0982)	508,72	1.097,10
28149 Bankkto Auf der Tändelwiese 6a und 6b (M) (AT43 2081 5016 0020 0990)	2.850,01	334,60
28151 Bankkto Kindermannngasse 31 (AT42 2081 5016 0020 1105)	0,00	7.327,27
28152 Bankkto Radegunder Straße 32 (AT20 2081 5016 0020 1113)	1.669,64	0,00
28153 Bankkto Gartengasse 20 (AT95 2081 5016 0020 1121)	1.377,25	7.653,70
28154 Bankkto Moserhofgasse 17 (AT94 2081 5016 0020 1139)	149,89	142,87
28155 Bankkto Naglergasse 73 (AT72 2081 5016 0020 1147)	233,98	0,00
28156 Bankkto Rechbauerstraße 18 (AT77 2081 5016 0020 1154)	486,67	119,18
28158 Bankkto Fröhlichgasse 84 und 86 (AT33 2081 5016 0020 1170)	0,00	17.828,29
28159 Bankkto Münzgrabenstr 185a (M) (AT32 2081 5016 0020 1188)	191,21	109,27
28160 Bankkto Münzgrabenstr 193 und 195 (M) (AT10 2081 5016 0020 1196)	537,12	9.200,30
28161 Bankkto Münzgrabenstr 197 und 199 (M) (AT85 2081 5016 0020 1204)	1.064,37	0,00
28162 Bankkto Münzgrabenstr 189 und 191 (M) (AT63 2081 5016 0020 1212)	667,94	1.289,10
28163 Bankkto Münzgrabenstr 187a und b (M) (AT41 2081 5016 0020 1220)	3.329,66	10.593,30
28164 Bankkto Münzgrabenstr 187c und d (M) (AT40 2081 5016 0020 1238)	58,19	4.702,62
28165 Bankkto Münzgrabenstr 187 e und f (M) (AT18 2081 5016 0020 1246)	512,16	2.250,15
28166 Bankkto Münzgrabenstr 187 g und h (M) (AT23 2081 5016 0020 1253)	756,33	2.819,74
28168 Bankkto C.v. Hötendorfstr 109, 111 (M) (AT97 2081 5016 0020 1279)	6.861,21	237,51
28169 Bankkto Flurgasse 28, 28 a, 28b (M) (AT75 2081 5016 0020 1287)	4.003,35	1.446,15
28172 Bankkto Peter-Rosegger-Straße (AT16 2081 5000 4059 1729)	42.969,02	52.698,32
28173 Bankkto Payer-Weypr.Str. 9 (AT08 2081 5000 4059 1679)	87,01	81,73
28174 Bankkto Fiziastraße 13 (AT31 2081 5000 4059 1653)	7.556,46	4.825,87
28176 Bankkto Rechbauerstraße 48 (AT54 2081 5000 4206 2729)	122,45	804,88
28178 Bankkto Waagner-Biro-Str.AT23 2081 5000 4215 0102	183,26	0,00
28179 Bankkonto Albert-Schweitzer-Gasse AT33 2081 5000 4238 0394	131,04	0,00
28529 Baugirokonto Kasernstraße 29 (AT65 1200 0100 1829 0535)	320.726,44	319.430,28
28546 Baugirokonto Adlergasse/Mitterstraße - AT88 1200 0100 2169 2396	114.560,16	114.098,43
28547 Baugirokonto Grünanger 1. BA - AT78 1200 0100 2169 2479	7.945.118,59	6.071.808,09
28549 Baugirokonto Kalvariengürtel 3 AT67 1200 0100 2242 8907	0,00	411.785,91
28550 Baugirokonto Kalvariengürtel 5 AT97 1200 0100 2242 9046	0,00	268.422,92
28551 Baugirokonto Kalvariengürtel 7 AT13 1200 0100 2242 9103	0,00	433.740,37
28552 Baugirokonto Grimmigasse 2 AT33 1200 0100 2242 9228	0,00	379.552,68
28553 Baugirokonto Grimmigasse 4 AT24 1200 0100 2242 9293	0,00	425.020,31
28554 Baugirokonto Schönaugasse 77+79 AT171200010024097916	0,00	1.195.279,29
28555 Baugirokonto Schönaugasse 81+83 AT821200010024098104	0,00	1.277.189,41
28559 Baugirokonto Sanier. Tändelwiese 22,44, HLG 4-20, Triester Str 73,73a AT34 1200 0100 2922 9589	6.996.616,07	3.738.521,49
28560 Baugirokonto Sanier. Hermann-Löns-Gasse 24-40 - AT42 1200 0100 2922 9639	25.028,92	14.977,15
32509 Abgrenzung Zinsen Darlehen	995.247,09	927.534,35
32510 Steiermärkische Bank und Sparkassen AG	828.935,33	714.665,89
32511 Kommunalkredit Austria AG	59.110,88	56.163,91
32513 Bank für Arbeit und Wirtschaft AG	1.147.105,89	792.203,59
32514 Landeshypothekenbank Stmk AG	423.737,52	455.400,04
32515 Österreichische Postsparkasse AG	12.182,58	22.901,81
32516 Raiffeisenlandesbank Stmk	0,00	15.086,62
32517 Bank für Kärnten und Steiermark AG	93.716,00	112.394,39

Passiva

	31.12.2022	31.12.2021
	EUR	EUR
32518 Europäische Investitionsbank	124.652,82	124.652,82
32519 GUF Grazer Unternehmensfinanz. GmbH	92.167,91	90.757,41
	<u>47.085.478,34</u>	<u>35.081.860,48</u>
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>		
32510 Steiermärkische Bank und Sparkassen AG	8.433.352,57	8.371.494,41
32511 Kommunalkredit Austria AG	36.290,67	98.348,52
32512 Unicredit Bank Austria AG	50.000.000,00	50.000.000,00
32513 Bank für Arbeit und Wirtschaft AG	12.306.454,70	10.369.383,90
32514 Landeshypothekenbank Stmk AG	1.444.402,29	1.869.198,82
32515 Österreichische Postsparkasse AG	121.825,73	134.008,31
32516 Raiffeisenlandesbank Stmk	555.839,17	555.839,17
32517 Bank für Kärnten und Steiermark AG	164.789,06	259.147,43
32518 Europäische Investitionsbank	1.246.528,27	1.371.181,09
32519 GUF Grazer Unternehmensfinanz. GmbH	2.887.522,54	2.981.100,95
	<u>77.197.005,00</u>	<u>76.009.702,60</u>
Darlehen		
32509 Abgrenzung Zinsen Darlehen	995.247,09	927.534,35
32510 Steiermärkische Bank und Sparkassen AG	9.262.287,90	9.086.160,30
32511 Kommunalkredit Austria AG	95.401,55	154.512,43
32512 Unicredit Bank Austria AG	50.000.000,00	50.000.000,00
32513 Bank für Arbeit und Wirtschaft AG	13.453.560,59	11.161.587,49
32514 Landeshypothekenbank Stmk AG	1.868.139,81	2.324.598,86
32515 Österreichische Postsparkasse AG	134.008,31	156.910,12
32516 Raiffeisenlandesbank Stmk	555.839,17	570.925,79
32517 Bank für Kärnten und Steiermark AG	258.505,06	371.541,82
32518 Europäische Investitionsbank	1.371.181,09	1.495.833,91
32519 GUF Grazer Unternehmensfinanz. GmbH	2.979.690,45	3.071.858,36
	<u>80.973.861,02</u>	<u>79.321.463,43</u>
Girokonten		
28011 Cashpool Wohnen Graz BaCa AT04 1200 0100 1067 7424	27.429.800,77	16.713.596,80
28039 Bankkto Radegunderstraße 10 (AT56 2081 5000 4135 5660)	1.735,90	1.255,26
28040 Bankkto Block Flosslend (AT14 2081 5016 0020 0057)	2.311,56	0,00
28041 Bankkto Zeilerg. 89,Grimmg. 9 (AT89 2081 5016 0020 0065)	45.372,34	86,10
28042 Bankkto Schönaug. 77-83 (AT53 2081 5016 0020 0131)	2.741,26	0,00
28043 Bankkto K.Morre-Str.66 Kön.41 (AT57 2081 5016 0020 0156)	62.405,77	0,00
28044 Bankkto Prank. 55,61-Steinfeldg. 2 (AT13 2081 5016 0020 0172)	703,15	0,00
28045 Bankkto Mitterstr. 28-28a (AT88 2081 5016 0020 0180)	0,00	89,80
28048 Bankkto Kienzl-Siedlung (AT09 2081 5016 0020 0438)	11.683,72	882,67
28050 Bankkto Hermann Löns Gasse 24-44 (AT95 2081 5016 0020 0636)	657,69	0,00
28051 Bankkto Triester Straße 73-73a (AT73 2081 5016 0020 0644)	226,20	5.003,63
28052 Bankkto Einzelobjekte Burgring 14, Leonh.100a etc (AT77 2081 5016 0020 0669)	7.767,84	0,00
28053 Bankkto Ghegagasse. 27-33 (AT76 2081 5016 0020 0784)	1.800,57	135,35

Passiva

	31.12.2022 EUR	31.12.2021 EUR
28054 Bankkto Grazbg.66-74, Pest.13-15 (AT22 2081 5016 0020 0883)	18.586,85	2.568,33
28056 Bankkto 21 Triestersiedlung 1 (AT30 2081 5016 0020 0933)	52.651,79	0,00
28057 Bankkto Dominikg.1/Vorbeckg.4,10 (AT08 2081 5016 0020 0941)	451,21	220,26
28059 Bankkto H-L-G 4-10, Mauerg. 27-29 (AT52 2081 5016 0020 1022)	189,27	0,00
28060 Bankkto Hermann Löns Gasse 14-18 (AT30 2081 5016 0020 1030)	252,34	0,00
28061 Bankkto Auf der Tändelw. 22-24 (AT29 2081 5016 0020 1048)	316,68	0,00
28062 Bankkto Fasangartengasse 15-20 (AT34 2081 5016 0020 1055)	431,68	0,00
28063 Bankkto Fasangartengasse 25-28 (AT12 2081 5016 0020 1063)	280,70	0,00
28064 Bankkto Triester Straße 82,84 (AT87 2081 5016 0020 1071)	690,53	17,51
28065 Bankkto Triester Straße 83-93 (AT86 2081 5016 0020 1089)	16.205,72	0,00
28066 Bankkto Triester Straße 95-105 (AT64 2081 5016 0020 1097)	7.077,10	0,00
28067 Bankkto Grazbachgasse 48-50 (AT53 2081 5016 0020 1295)	0,00	290,70
28068 Bankkto Eggenberger Gürtel 10 (AT76 2081 5016 0020 0008)	963,72	18.968,18
28069 Bankkto Kaiser Fr Jos Kai 38 und 38a (AT54 2081 5016 0020 0016)	2.340,55	0,00
28070 Bankkto Wurmbrandgasse 2 und 4 (AT32 2081 5016 0020 0024)	787,71	0,00
28071 Bankkto Lendplatz 21 (AT10 2081 5016 0020 0032)	0,00	14.673,65
28072 Bankkto Lendplatz 23 (AT85 2081 5016 0020 0040)	7.657,35	1.123,22
28073 Bankkto Gabelsbergerstraße 5 (AT67 2081 5016 0020 0073)	199,93	0,00
28074 Bankkto Fröbelgasse 25 (AT45 2081 5016 0020 0081)	151,16	663,02
28077 Bankkto Laudongasse 3-5 (AT97 2081 5016 0020 0115)	16.453,55	4.743,69
28078 Bankkto Laudongasse 12 (AT75 2081 5016 0020 0123)	32.492,99	0,00
28079 Bankkto Steyrergasse 60 (AT52 2081 5016 0020 0149)	125,07	8.913,51
28080 Bankkto Kasernstraße 29 (AT35 2081 5016 0020 0164)	0,00	134,69
28081 Bankkto Faunastraße 35, 37, 39, 41 (AT65 2081 5016 0020 0206)	198,92	0,00
28082 Bankkto Faunastraße 43, 45, 47, 49, 51 (AT43 2081 5016 0020 0214)	468,47	0,00
28083 Bankkto Kärntner Straße 411 (AT21 2081 5016 0020 0222)	0,00	78,37
28084 Bankkto Wachtelgasse 8, 2, 4, 6 (AT96 2081 5016 0020 0230)	0,00	4,38
28085 Bankkto Wachtelgasse 10, 14, 18 (AT95 2081 5016 0020 0248)	0,00	336,44
28086 Bankkto Wachtelgasse 26, 12, 16, 20, 24 (AT03 2081 5016 0020 0255)	0,00	166,85
28087 Bankkto Wachtelgasse 39, 23, 25, 37 (AT78 2081 5016 0020 0263)	232,26	223,88

Passiva

	31.12.2022 EUR	31.12.2021 EUR
28088 Bankkto Faunastraße 62, 64, 66, 68, 70 (AT56 2081 5016 0020 0271)	1.615,13	8.558,86
28089 Bankkto Faunastraße 72, 74, 76 (AT55 2081 5016 0020 0289)	7.967,56	156,20
28090 Bankkto Pichlergasse 32 (AT33 2081 5016 0020 0297)	5.222,15	60,35
28091 Bankkto Am Grünanger Kremserhäuser (AT11 2081 5016 0020 0305)	3.380,95	0,00
28092 Bankkto Faunastraße 52, 54, 56, 58, 60 (M) (AT86 2081 5016 0020 0313)	0,00	3.923,20
28093 Bankkto Faunastraße 61 63 Wachtelgasse 50, 52, 54 (M) (AT64 2081 5016 0020 0321)	4.132,39	0,00
28095 Bankkto Wachtelgasse 38, 40, 42, 44, 46, 48 (M) (AT41 2081 5016 0020 0347)	3.332,35	7.246,03
28096 Bankkto Mohnzeile 8 4 6 Wachtelgasse 32 34 36 (M) (AT46 2081 5016 0020 0354)	3.341,66	10.762,24
28097 Bankkto Wachtelgasse 47 49 51 53 (M) (AT24 2081 5016 0020 0362)	996,63	646,23
28098 Bankkto Mohnzeile 10, 12 Wachtelgasse 43, 45 (M) (AT02 2081 5016 0020 0370)	297,54	290,01
28099 Bankkto Josef Bayer Gasse 14 16 18 20 (M) (AT98 2081 5016 0020 0388)	8.066,38	3.466,40
28100 Bankkto Rud Hans Bartsch Str.30 (AT76 2081 5016 0020 0396)	107,99	109,45
28101 Bankkto Mittelstraße 24a (AT54 2081 5016 0020 0404)	63,64	74,67
28102 Bankkto Brucknerstraße 52 und 54 (AT10 2081 5016 0020 0420)	828,92	0,00
28104 Bankkto Münzgrabengürtel 22 (M) (AT67 2081 5016 0020 0461)	405,50	9.028,82
28105 Bankkto Münzgrabengürtel 24 (M) (AT66 2081 5016 0020 0479)	0,00	40.297,62
28106 Bankkto Münzgrabengürtel 18 (M) (AT44 2081 5016 0020 0487)	312,99	0,00
28107 Bankkto Münzgrabengürtel 20 (M) (AT22 2081 5016 0020 0495)	372,18	390,41
28108 Bankkto Neuholdaugasse 69 und 71 (AT97 2081 5016 0020 0503)	3.834,83	2.203,92
28109 Bankkto Neuholdaugasse 77, 79, 81 (AT75 2081 5016 0020 0511)	0,00	29.295,42
28110 Bankkto Neuholdaugasse 73 und 75 (AT74 2081 5016 0020 0529)	3.556,01	5.660,70
28111 Bankkto Schönaugasse 120 und 122 (AT52 2081 5016 0020 0537)	0,00	476,44
28112 Bankkto Heckenweg 8, 10, 12 (AT30 2081 5016 0020 0545)	0,00	48,92
28115 Bankkto Neuholdaugasse 72, 74, 76 M (AT12 2081 5016 0020 0578)	8.470,67	7.489,94
28116 Bankkto Heckenweg 14, 16, 18 M (AT87 2081 5016 0020 0586)	11.604,61	11.734,94
28117 Bankkto Heckenweg 2 und 4 und 6 M (AT65 2081 5016 0020 0594)	369,63	19.930,59
28119 Bankkto Neuholdaugasse 84, 86, 88 M (AT21 2081 5016 0020 0610)	7.435,45	1.289,45

Passiva

	31.12.2022 EUR	31.12.2021 EUR
28120 Bankkto Schönaugasse 116 und 118 M (AT20 2081 5016 0020 0628)	182,48	197,55
28122 Bankkto Gleisdorfer Gasse 10 (AT55 2081 5016 0020 0677)	0,00	112,79
28123 Bankkto Raubergasse 13 (AT33 2081 5016 0020 0685)	0,00	4.020,89
28124 Bankkto Raubergasse 15 (AT11 2081 5016 0020 0693)	192,42	5.133,10
28126 Bankkto Schloßberg 1 (AT85 2081 5016 0020 0719)	923,71	15.253,61
28127 Bankkto Schmiedgasse 22 (AT63 2081 5016 0020 0727)	100,76	83,11
28128 Bankkto Schmiedgasse 16 (AT41 2081 5016 0020 0735)	126,13	8,51
28130 Bankkto Am Freigarten 9 (AT24 2081 5016 0020 0750)	326,28	118,29
28131 Bankkto Afritschgasse 31 (AT23 2081 5016 0020 0768)	6.196,99	5.613,26
28132 Bankkto Schmolzergasse 11 (AT98 2081 5016 0020 0776)	3.962,28	160,16
28133 Bankkto Bahnhofgürtel 65 (AT54 2081 5016 0020 0792)	182,75	334,69
28134 Bankkto Schmiedgasse 17 und 19 (M) (AT32 2081 5016 0020 0800)	27,40	0,00
28135 Bankkto Freihofanger 1 bis 8 (M) (AT31 2081 5016 0020 0818)	6.312,97	199,54
28136 Bankkto Keplerstraße 108, 110, 112, 116 (M) (AT09 2081 5016 0020 0826)	0,00	4.090,38
28137 Bankkto Eggenberger Gürtel 40 (AT84 2081 5016 0020 0834)	167,47	0,00
28138 Bankkto Radetzkystraße 16/16a (AT62 2081 5016 0020 0842)	1.687,34	648,87
28139 Bankkto Mandellstraße 40 (AT88 2081 5016 0020 0859)	592,20	91,19
28140 Bankkto Schillerstraße 17 (AT66 2081 5016 0020 0867)	163,12	162,88
28141 Bankkto Fichtestraße 69 (AT44 2081 5016 0020 0875)	171,96	0,00
28142 Bankkto Monsbergergasse 2-4 (AT96 2081 5016 0020 0909)	210,44	0,00
28143 Bankkto Neuholdaugasse 30 und 32 (M) (AT74 2081 5016 0020 0917)	1.385,76	0,00
28145 Bankkto Rankengasse 22 (AT34 2081 5016 0020 0958)	253,34	964,64
28146 Bankkto Wiener Straße 255 (AT12 2081 5016 0020 0966)	8,72	17.680,18
28147 Bankkto Bahnhofgürtel 21 (AT87 2081 5016 0020 0974)	4.963,20	2.520,63
28148 Bankkto Auf der Tändelwiese 4 und 6 (M) (AT65 2081 5016 0020 0982)	508,72	1.097,10
28149 Bankkto Auf der Tändelwiese 6a und 6b (M) (AT43 2081 5016 0020 0990)	2.850,01	334,60
28151 Bankkto Kindermannngasse 31 (AT42 2081 5016 0020 1105)	0,00	7.327,27
28152 Bankkto Radegunder Straße 32 (AT20 2081 5016 0020 1113)	1.669,64	0,00
28153 Bankkto Gartengasse 20 (AT95 2081 5016 0020 1121)	1.377,25	7.653,70
28154 Bankkto Moserhofgasse 17 (AT94 2081 5016 0020 1139)	149,89	142,87
28155 Bankkto Naglergasse 73 (AT72 2081 5016 0020 1147)	233,98	0,00
28156 Bankkto Rechbauerstraße 18 (AT77 2081 5016 0020 1154)	486,67	119,18
28158 Bankkto Fröhlichgasse 84 und 86 (AT33 2081 5016 0020 1170)	0,00	17.828,29
28159 Bankkto Münzgrabenstr 185a (M) (AT32 2081 5016 0020 1188)	191,21	109,27

Passiva

	31.12.2022 EUR	31.12.2021 EUR
28160 Bankkto Münzgrabenstr 193 und 195 (M) (AT10 2081 5016 0020 1196)	537,12	9.200,30
28161 Bankkto Münzgrabenstr 197 und 199 (M) (AT85 2081 5016 0020 1204)	1.064,37	0,00
28162 Bankkto Münzgrabenstr 189 und 191 (M) (AT63 2081 5016 0020 1212)	667,94	1.289,10
28163 Bankkto Münzgrabenstr 187a und b (M) (AT41 2081 5016 0020 1220)	3.329,66	10.593,30
28164 Bankkto Münzgrabenstr 187c und d (M) (AT40 2081 5016 0020 1238)	58,19	4.702,62
28165 Bankkto Münzgrabenstr 187 e und f (M) (AT18 2081 5016 0020 1246)	512,16	2.250,15
28166 Bankkto Münzgrabenstr 187 g und h (M) (AT23 2081 5016 0020 1253)	756,33	2.819,74
28168 Bankkto C.v. Hötendorfstr 109, 111 (M) (AT97 2081 5016 0020 1279)	6.861,21	237,51
28169 Bankkto Flurgasse 28, 28 a, 28b (M) (AT75 2081 5016 0020 1287)	4.003,35	1.446,15
28172 Bankkto Peter-Rosegger-Straße (AT16 2081 5000 4059 1729)	42.969,02	52.698,32
28173 Bankkto Payer-Weypr.Str. 9 (AT08 2081 5000 4059 1679)	87,01	81,73
28174 Bankkto Fiziastraße 13 (AT31 2081 5000 4059 1653)	7.556,46	4.825,87
28176 Bankkto Rechbauerstraße 48 (AT54 2081 5000 4206 2729)	122,45	804,88
28178 Bankkto Waagner-Biro-Str.AT23 2081 5000 4215 0102	183,26	0,00
28179 Bankkonto Albert-Schweitzer-Gasse AT33 2081 5000 4238 0394	131,04	0,00
28529 Baugirokto Kasernstraße 29 (AT65 1200 0100 1829 0535)	320.726,44	319.430,28
28546 Baugirokonto Adlergasse/Mitterstraße - AT88 1200 0100 2169 2396	114.560,16	114.098,43
28547 Baugirokonto Grünanger 1. BA - AT78 1200 0100 2169 2479	7.945.118,59	6.071.808,09
28549 Baugirokonto Kalvariengürtel 3 AT67 1200 0100 2242 8907	0,00	411.785,91
28550 Baugirokonto Kalvariengürtel 5 AT97 1200 0100 2242 9046	0,00	268.422,92
28551 Baugirokonto Kalvariengürtel 7 AT13 1200 0100 2242 9103	0,00	433.740,37
28552 Baugirokonto Grimmigasse 2 AT33 1200 0100 2242 9228	0,00	379.552,68
28553 Baugirokonto Grimmigasse 4 AT24 1200 0100 2242 9293	0,00	425.020,31
28554 Baugirokonto Schönaugasse 77+79 AT171200010024097916	0,00	1.195.279,29
28555 Baugirokonto Schönaugasse 81+83 AT821200010024098104	0,00	1.277.189,41
28559 Baugirokto. Sanier. Tändelwiese 22,44, HLG 4-20, Triester Str 73,73a AT34 1200 0100 2922 9589	6.996.616,07	3.738.521,49
28560 Baugirokto. Sanier. Hermann-Löns-Gasse 24-40 - AT42 1200 0100 2922 9639	25.028,92	14.977,15
	<u>43.308.622,32</u>	<u>31.770.099,65</u>

Passiva

	31.12.2022 EUR	31.12.2021 EUR
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
33000 Verbindlichkeiten aus LuL	456.295,74	525.912,25
33010 Lieferverbindlichkeiten LuL (EB)	109.641,90	71.701,01
33500 Verb aus DeckungsRL	848.290,46	1.008.244,01
33510 Verb aus Haftrücklass	203.703,05	58.773,33
	<u>1.617.931,15</u>	<u>1.664.630,60</u>
<i>davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr</i>		
33000 Verbindlichkeiten aus LuL	456.295,74	525.912,25
33010 Lieferverbindlichkeiten LuL (EB)	109.641,90	71.701,01
33500 Verb aus DeckungsRL	848.290,46	1.008.244,01
	<u>1.414.228,10</u>	<u>1.605.857,27</u>
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>		
33510 Verb aus Haftrücklass	203.703,05	58.773,33
4. Verbindlichkeiten gegenüber Stadt Graz		
Verrechnungskonten		
36300 Verrkto. Stadt Graz L&G (HB)	167.524,38	185.261,76
36310 Verrkto. Stadt Graz L&G (EB)	885.784,82	790.486,07
	<u>1.053.309,20</u>	<u>975.747,83</u>
<i>davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr</i>		
36300 Verrkto. Stadt Graz L&G (HB)	167.524,38	185.261,76
36310 Verrkto. Stadt Graz L&G (EB)	885.784,82	790.486,07
	<u>1.053.309,20</u>	<u>975.747,83</u>
5. sonstige Verbindlichkeiten		
30600 Ansparung Hausbesorgerabfindung	46.120,14	42.504,05
32600 WEG Instandhaltungsrücklage (Negativsaldo)	792.984,64	2.112.945,70
32601 anteilige Kredite WEG (Rücklage)	6.791.075,90	3.892.615,41
33110 nn fakt BK Abgrenzung	637.903,48	595.818,39
35550 Finanzamtsgebühr	204,66	145,17
36400 Verrechnungskonto Betriebskosten	24.995,42	36.804,12
37000 Sonstige Verbindlichkeiten (MH)	1.227.699,05	1.146.001,26
37010 Sonstige Verbindlichkeiten (EB)	43.850,79	49.315,11
38110 Verbindlichkeiten aus Kautio (je Rechtsverh.)	959.207,92	857.922,30
38131 Verbindlichkeiten aus Kautionen WEG	9.141,31	10.820,11
	<u>10.533.183,31</u>	<u>8.744.891,62</u>
<i>davon aus Steuern</i>		
35550 Finanzamtsgebühr	204,66	145,17
<i>davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr</i>		
30600 Ansparung Hausbesorgerabfindung	46.120,14	42.504,05
32601 anteilige Kredite WEG (Rücklage)	622.851,76	486.933,45
33110 nn fakt BK Abgrenzung	637.903,48	595.818,39
35550 Finanzamtsgebühr	204,66	145,17
36400 Verrechnungskonto Betriebskosten	24.995,42	36.804,12
37000 Sonstige Verbindlichkeiten (MH)	1.227.699,05	1.146.001,26
37010 Sonstige Verbindlichkeiten (EB)	43.850,79	49.315,11
38110 Verbindlichkeiten aus Kautio (je Rechtsverh.)	959.207,92	857.922,30
38131 Verbindlichkeiten aus Kautionen WEG	9.141,31	10.820,11
	<u>3.571.974,53</u>	<u>3.226.263,96</u>
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>		
32600 WEG Instandhaltungsrücklage (Negativsaldo)	792.984,64	2.112.945,70

Passiva

	31.12.2022 EUR	31.12.2021 EUR
32601 anteilige Kredite WEG (Rücklage)	6.168.224,14	3.405.681,96
	<u>6.961.208,78</u>	<u>5.518.627,66</u>
	168.178.967,90	155.263.536,72
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr		
28011 Cashpool Wohnen Graz BaCa AT04 1200 0100 1067 7424	27.429.800,77	16.713.596,80
28039 Bankkto Radegunderstraße 10 (AT56 2081 5000 4135 5660)	1.735,90	1.255,26
28040 Bankkto Block Flosslend (AT14 2081 5016 0020 0057)	2.311,56	0,00
28041 Bankkto Zeilerg. 89, Grimmig. 9 (AT89 2081 5016 0020 0065)	45.372,34	86,10
28042 Bankkto Schönaug. 77-83 (AT53 2081 5016 0020 0131)	2.741,26	0,00
28043 Bankkto K.Morre-Str.66 Kön.41 (AT57 2081 5016 0020 0156)	62.405,77	0,00
28044 Bankkto Prank. 55,61-Steinfeldg. 2 (AT13 2081 5016 0020 0172)	703,15	0,00
28045 Bankkto Mitterstr. 28-28a (AT88 2081 5016 0020 0180)	0,00	89,80
28048 Bankkto Kienzl-Siedlung (AT09 2081 5016 0020 0438)	11.683,72	882,67
28050 Bankkto Hermann Löns Gasse 24-44 (AT95 2081 5016 0020 0636)	657,69	0,00
28051 Bankkto Triester Straße 73-73a (AT73 2081 5016 0020 0644)	226,20	5.003,63
28052 Bankkto Einzelobjekte Burgring 14, Leonh.100a etc (AT77 2081 5016 0020 0669)	7.767,84	0,00
28053 Bankkto Ghegagasse. 27-33 (AT76 2081 5016 0020 0784)	1.800,57	135,35
28054 Bankkto Grazbg.66-74, Pest.13-15 (AT22 2081 5016 0020 0883)	18.586,85	2.568,33
28056 Bankkto 21 Triestersiedlung 1 (AT30 2081 5016 0020 0933)	52.651,79	0,00
28057 Bankkto Dominikg.1/Vorbeckg.4,10 (AT08 2081 5016 0020 0941)	451,21	220,26
28059 Bankkto H-L-G 4-10, Mauerg. 27-29 (AT52 2081 5016 0020 1022)	189,27	0,00
28060 Bankkto Hermann Löns Gasse 14-18 (AT30 2081 5016 0020 1030)	252,34	0,00
28061 Bankkto Auf der Tändelw. 22-24 (AT29 2081 5016 0020 1048)	316,68	0,00
28062 Bankkto Fasangartengasse 15-20 (AT34 2081 5016 0020 1055)	431,68	0,00
28063 Bankkto Fasangartengasse 25-28 (AT12 2081 5016 0020 1063)	280,70	0,00
28064 Bankkto Triester Straße 82,84 (AT87 2081 5016 0020 1071)	690,53	17,51
28065 Bankkto Triester Straße 83-93 (AT86 2081 5016 0020 1089)	16.205,72	0,00
28066 Bankkto Triester Straße 95-105 (AT64 2081 5016 0020 1097)	7.077,10	0,00
28067 Bankkto Grazbachgasse 48-50 (AT53 2081 5016 0020 1295)	0,00	290,70
28068 Bankkto Eggenberger Gürtel 10 (AT76 2081 5016 0020 0008)	963,72	18.968,18
28069 Bankkto Kaiser Fr Jos Kai 38 und 38a (AT54 2081 5016 0020 0016)	2.340,55	0,00
28070 Bankkto Wurmbbrandgasse 2 und 4 (AT32 2081 5016 0020 0024)	787,71	0,00
28071 Bankkto Lendplatz 21 (AT10 2081 5016 0020 0032)	0,00	14.673,65
28072 Bankkto Lendplatz 23 (AT85 2081 5016 0020 0040)	7.657,35	1.123,22
28073 Bankkto Gabelsbergerstraße 5 (AT67 2081 5016 0020 0073)	199,93	0,00
28074 Bankkto Fröbelgasse 25 (AT45 2081 5016 0020 0081)	151,16	663,02
28077 Bankkto Laudongasse 3-5 (AT97 2081 5016 0020 0115)	16.453,55	4.743,69
28078 Bankkto Laudongasse 12 (AT75 2081 5016 0020 0123)	32.492,99	0,00
28079 Bankkto Steyrergasse 60 (AT52 2081 5016 0020 0149)	125,07	8.913,51
28080 Bankkto Kasernstraße 29 (AT35 2081 5016 0020 0164)	0,00	134,69
28081 Bankkto Faunastraße 35, 37, 39, 41 (AT65 2081 5016 0020 0206)	198,92	0,00
28082 Bankkto Faunastraße 43, 45, 47, 49, 51 (AT43 2081 5016 0020 0214)	468,47	0,00
28083 Bankkto Kärntner Straße 411 (AT21 2081 5016 0020 0222)	0,00	78,37
28084 Bankkto Wachtelgasse 8, 2, 4, 6 (AT96 2081 5016 0020 0230)	0,00	4,38
28085 Bankkto Wachtelgasse 10, 14, 18 (AT95 2081 5016 0020 0248)	0,00	336,44
28086 Bankkto Wachtelgasse 26, 12, 16, 20, 24 (AT03 2081 5016 0020 0255)	0,00	166,85
28087 Bankkto Wachtelgasse 39, 23, 25, 37 (AT78 2081 5016 0020 0263)	232,26	223,88
28088 Bankkto Faunastraße 62, 64, 66, 68, 70 (AT56 2081 5016 0020 0271)	1.615,13	8.558,86
28089 Bankkto Faunastraße 72, 74, 76 (AT55 2081 5016 0020 0289)	7.967,56	156,20
28090 Bankkto Pichlergasse 32 (AT33 2081 5016 0020 0297)	5.222,15	60,35
28091 Bankkto Am Grünanger Kremserhäuser (AT11 2081 5016 0020 0305)	3.380,95	0,00
28092 Bankkto Faunastraße 52, 54, 56, 58, 60 (M) (AT86 2081 5016 0020 0313)	0,00	3.923,20
28093 Bankkto Faunastraße 61 63 Wachtelgasse 50, 52, 54 (M) (AT64 2081 5016 0020 0321)	4.132,39	0,00

Passiva

	31.12.2022 EUR	31.12.2021 EUR
28095 Bankkto Wachtelgasse 38, 40, 42, 44, 46, 48 (M) (AT41 2081 5016 0020 0347)	3.332,35	7.246,03
28096 Bankkto Mohnzeile 8 4 6 Wachtelgasse 32 34 36 (M) (AT46 2081 5016 0020 0354)	3.341,66	10.762,24
28097 Bankkto Wachtelgasse 47 49 51 53 (M) (AT24 2081 5016 0020 0362)	996,63	646,23
28098 Bankkto Mohnzeile 10, 12 Wachtelgasse 43, 45 (M) (AT02 2081 5016 0020 0370)	297,54	290,01
28099 Bankkto Josef Bayer Gasse 14 16 18 20 (M) (AT98 2081 5016 0020 0388)	8.066,38	3.466,40
28100 Bankkto Rud Hans Bartsch Str.30 (AT76 2081 5016 0020 0396)	107,99	109,45
28101 Bankkto Mittelstraße 24a (AT54 2081 5016 0020 0404)	63,64	74,67
28102 Bankkto Brucknerstraße 52 und 54 (AT10 2081 5016 0020 0420)	828,92	0,00
28104 Bankkto Münzgrabengürtel 22 (M) (AT67 2081 5016 0020 0461)	405,50	9.028,82
28105 Bankkto Münzgrabengürtel 24 (M) (AT66 2081 5016 0020 0479)	0,00	40.297,62
28106 Bankkto Münzgrabengürtel 18 (M) (AT44 2081 5016 0020 0487)	312,99	0,00
28107 Bankkto Münzgrabengürtel 20 (M) (AT22 2081 5016 0020 0495)	372,18	390,41
28108 Bankkto Neuholdaugasse 69 und 71 (AT97 2081 5016 0020 0503)	3.834,83	2.203,92
28109 Bankkto Neuholdaugasse 77, 79, 81 (AT75 2081 5016 0020 0511)	0,00	29.295,42
28110 Bankkto Neuholdaugasse 73 und 75 (AT74 2081 5016 0020 0529)	3.556,01	5.660,70
28111 Bankkto Schönaugasse 120 und 122 (AT52 2081 5016 0020 0537)	0,00	476,44
28112 Bankkto Heckenweg 8, 10, 12 (AT30 2081 5016 0020 0545)	0,00	48,92
28115 Bankkto Neuholdaugasse 72, 74, 76 M (AT12 2081 5016 0020 0578)	8.470,67	7.489,94
28116 Bankkto Heckenweg 14, 16, 18 M (AT87 2081 5016 0020 0586)	11.604,61	11.734,94
28117 Bankkto Heckenweg 2 und 4 und 6 M (AT65 2081 5016 0020 0594)	369,63	19.930,59
28119 Bankkto Neuholdaugasse 84, 86, 88 M (AT21 2081 5016 0020 0610)	7.435,45	1.289,45
28120 Bankkto Schönaugasse 116 und 118 M (AT20 2081 5016 0020 0628)	182,48	197,55
28122 Bankkto Gleisdorfer Gasse 10 (AT55 2081 5016 0020 0677)	0,00	112,79
28123 Bankkto Raubergasse 13 (AT33 2081 5016 0020 0685)	0,00	4.020,89
28124 Bankkto Raubergasse 15 (AT11 2081 5016 0020 0693)	192,42	5.133,10
28126 Bankkto Schloßberg 1 (AT85 2081 5016 0020 0719)	923,71	15.253,61
28127 Bankkto Schmiedgasse 22 (AT63 2081 5016 0020 0727)	100,76	83,11
28128 Bankkto Schmiedgasse 16 (AT41 2081 5016 0020 0735)	126,13	8,51
28130 Bankkto Am Freigarten 9 (AT24 2081 5016 0020 0750)	326,28	118,29
28131 Bankkto Afritschgasse 31 (AT23 2081 5016 0020 0768)	6.196,99	5.613,26
28132 Bankkto Schmölzergasse 11 (AT98 2081 5016 0020 0776)	3.962,28	160,16
28133 Bankkto Bahnhofgürtel 65 (AT54 2081 5016 0020 0792)	182,75	334,69
28134 Bankkto Schmiedgasse 17 und 19 (M) (AT32 2081 5016 0020 0800)	27,40	0,00
28135 Bankkto Freihofanger 1 bis 8 (M) (AT31 2081 5016 0020 0818)	6.312,97	199,54
28136 Bankkto Keplerstraße 108, 110, 112, 116 (M) (AT09 2081 5016 0020 0826)	0,00	4.090,38
28137 Bankkto Eggenberger Gürtel 40 (AT84 2081 5016 0020 0834)	167,47	0,00
28138 Bankkto Radetzkystraße 16/16a (AT62 2081 5016 0020 0842)	1.687,34	648,87
28139 Bankkto Mandellstraße 40 (AT88 2081 5016 0020 0859)	592,20	91,19
28140 Bankkto Schillerstraße 17 (AT66 2081 5016 0020 0867)	163,12	162,88
28141 Bankkto Fichtestraße 69 (AT44 2081 5016 0020 0875)	171,96	0,00
28142 Bankkto Monsbergergasse 2-4 (AT96 2081 5016 0020 0909)	210,44	0,00
28143 Bankkto Neuholdaugasse 30 und 32 (M) (AT74 2081 5016 0020 0917)	1.385,76	0,00
28145 Bankkto Rankengasse 22 (AT34 2081 5016 0020 0958)	253,34	964,64
28146 Bankkto Wiener Straße 255 (AT12 2081 5016 0020 0966)	8,72	17.680,18
28147 Bankkto Bahnhofgürtel 21 (AT87 2081 5016 0020 0974)	4.963,20	2.520,63
28148 Bankkto Auf der Tändelwiese 4 und 6 (M) (AT65 2081 5016 0020 0982)	508,72	1.097,10
28149 Bankkto Auf der Tändelwiese 6a und 6b (M) (AT43 2081 5016 0020 0990)	2.850,01	334,60
28151 Bankkto Kindermannngasse 31 (AT42 2081 5016 0020 1105)	0,00	7.327,27
28152 Bankkto Radegunder Straße 32 (AT20 2081 5016 0020 1113)	1.669,64	0,00
28153 Bankkto Gartengasse 20 (AT95 2081 5016 0020 1121)	1.377,25	7.653,70
28154 Bankkto Moserhofgasse 17 (AT94 2081 5016 0020 1139)	149,89	142,87
28155 Bankkto Naglergasse 73 (AT72 2081 5016 0020 1147)	233,98	0,00

Passiva

	31.12.2022 EUR	31.12.2021 EUR
28156 Bankkto Rechbauerstraße 18 (AT77 2081 5016 0020 1154)	486,67	119,18
28158 Bankkto Fröhlichgasse 84 und 86 (AT33 2081 5016 0020 1170)	0,00	17.828,29
28159 Bankkto Münzgrabenstr 185a (M) (AT32 2081 5016 0020 1188)	191,21	109,27
28160 Bankkto Münzgrabenstr 193 und 195 (M) (AT10 2081 5016 0020 1196)	537,12	9.200,30
28161 Bankkto Münzgrabenstr 197 und 199 (M) (AT85 2081 5016 0020 1204)	1.064,37	0,00
28162 Bankkto Münzgrabenstr 189 und 191 (M) (AT63 2081 5016 0020 1212)	667,94	1.289,10
28163 Bankkto Münzgrabenstr 187a und b (M) (AT41 2081 5016 0020 1220)	3.329,66	10.593,30
28164 Bankkto Münzgrabenstr 187c und d (M) (AT40 2081 5016 0020 1238)	58,19	4.702,62
28165 Bankkto Münzgrabenstr 187 e und f (M) (AT18 2081 5016 0020 1246)	512,16	2.250,15
28166 Bankkto Münzgrabenstr 187 g und h (M) (AT23 2081 5016 0020 1253)	756,33	2.819,74
28168 Bankkto C.v. Hötendorfstr 109, 111 (M) (AT97 2081 5016 0020 1279)	6.861,21	237,51
28169 Bankkto Flurgasse 28, 28 a, 28b (M) (AT75 2081 5016 0020 1287)	4.003,35	1.446,15
28172 Bankkto Peter-Rosegger-Straße (AT16 2081 5000 4059 1729)	42.969,02	52.698,32
28173 Bankkto Payer-Weypr.Str. 9 (AT08 2081 5000 4059 1679)	87,01	81,73
28174 Bankkto Fiziastraße 13 (AT31 2081 5000 4059 1653)	7.556,46	4.825,87
28176 Bankkto Rechbauerstraße 48 (AT54 2081 5000 4206 2729)	122,45	804,88
28178 Bankkto Waagner-Biro-Str.AT23 2081 5000 4215 0102	183,26	0,00
28179 Bankkonto Albert-Schweitzer-Gasse AT33 2081 5000 4238 0394	131,04	0,00
28529 Baugirokonto Kasernstraße 29 (AT65 1200 0100 1829 0535)	320.726,44	319.430,28
28546 Baugirokonto Adlegasse/Mitterstraße - AT88 1200 0100 2169 2396	114.560,16	114.098,43
28547 Baugirokonto Grünanger 1. BA - AT78 1200 0100 2169 2479	7.945.118,59	6.071.808,09
28549 Baugirokonto Kalvariengürtel 3 AT67 1200 0100 2242 8907	0,00	411.785,91
28550 Baugirokonto Kalvariengürtel 5 AT97 1200 0100 2242 9046	0,00	268.422,92
28551 Baugirokonto Kalvariengürtel 7 AT13 1200 0100 2242 9103	0,00	433.740,37
28552 Baugirokonto Grimmigasse 2 AT33 1200 0100 2242 9228	0,00	379.552,68
28553 Baugirokonto Grimmigasse 4 AT24 1200 0100 2242 9293	0,00	425.020,31
28554 Baugirokonto Schönaugasse 77+79 AT171200010024097916	0,00	1.195.279,29
28555 Baugirokonto Schönaugasse 81+83 AT821200010024098104	0,00	1.277.189,41
28559 Baugirokonto. Sanier. Tändelwiese 22,44, HLG 4-20, Triester Str 73, 73a AT34 1200 0100 2922 9589	6.996.616,07	3.738.521,49
28560 Baugirokonto. Sanier. Hermann-Löns-Gasse 24-40 - AT42 1200 0100 2922 9639	25.028,92	14.977,15
30600 Ansparung Hausbesorgerabfindung	46.120,14	42.504,05
32504 Land Steiermark	2.192.986,23	2.162.590,48
32508 Landesdarlehen Verzinsung	32.454,90	31.192,65
32509 Abgrenzung Zinsen Darlehen	995.247,09	927.534,35
32510 Steiermärkische Bank und Sparkassen AG	828.935,33	714.665,89
32511 Kommunkredit Austria AG	59.110,88	56.163,91
32513 Bank für Arbeit und Wirtschaft AG	1.147.105,89	792.203,59
32514 Landeshypothekenbank Stmk AG	423.737,52	455.400,04
32515 Österreichische Postsparkasse AG	12.182,58	22.901,81
32516 Raiffeisenlandesbank Stmk	0,00	15.086,62
32517 Bank für Kärnten und Steiermark AG	93.716,00	112.394,39
32518 Europäische Investitionsbank	124.652,82	124.652,82
32519 GUF Grazer Unternehmensfinanz. GmbH	92.167,91	90.757,41
32601 anteilige Kredite WEG (Rücklage)	622.851,76	486.933,45
33000 Verbindlichkeiten aus LuL	456.295,74	525.912,25
33010 Lieferverbindlichkeiten LuL (EB)	109.641,90	71.701,01
33110 nn fakt BK Abgrenzung	637.903,48	595.818,39
33500 Verb aus DeckungsRL	848.290,46	1.008.244,01
35550 Finanzamtsgebühr	204,66	145,17
36300 Verrkto. Stadt Graz L&G (HB)	167.524,38	185.261,76
36310 Verrkto. Stadt Graz L&G (EB)	885.784,82	790.486,07
36400 Verrechnungskonto Betriebskosten	24.995,42	36.804,12

Passiva

	31.12.2022 EUR	31.12.2021 EUR
37000 Sonstige Verbindlichkeiten (MH)	1.227.699,05	1.146.001,26
37010 Sonstige Verbindlichkeiten (EB)	43.850,79	49.315,11
38110 Verbindlichkeiten aus Kautions (je Rechtsverh.)	959.207,92	857.922,30
38131 Verbindlichkeiten aus Kautionen WEG	9.141,31	10.820,11
	<u>55.350.431,30</u>	<u>43.083.512,67</u>
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>		
32504 Land Steiermark	27.697.125,20	29.472.428,35
32508 Landesdarlehen Verzinsung	769.494,57	1.120.492,11
32510 Steiermärkische Bank und Sparkassen AG	8.433.352,57	8.371.494,41
32511 Kommunalkredit Austria AG	36.290,67	98.348,52
32512 Unicredit Bank Austria AG	50.000.000,00	50.000.000,00
32513 Bank für Arbeit und Wirtschaft AG	12.306.454,70	10.369.383,90
32514 Landeshypothekenbank Stmk AG	1.444.402,29	1.869.198,82
32515 Österreichische Postsparkasse AG	121.825,73	134.008,31
32516 Raiffeisenlandesbank Stmk	555.839,17	555.839,17
32517 Bank für Kärnten und Steiermark AG	164.789,06	259.147,43
32518 Europäische Investitionsbank	1.246.528,27	1.371.181,09
32519 GUF Grazer Unternehmensfinanz. GmbH	2.887.522,54	2.981.100,95
32600 WEG Instandhaltungsrücklage (Negativsaldo)	792.984,64	2.112.945,70
32601 anteilige Kredite WEG (Rücklage)	6.168.224,14	3.405.681,96
33510 Verb aus Haftrücklass	203.703,05	58.773,33
	<u>112.828.536,60</u>	<u>112.180.024,05</u>

E. Rechnungsabgrenzungsposten

39000 Rechnungsabgrenzung	320,70	1.248,60
39001 PRA Max Mell	270.760,84	275.869,53
39002 PRA Auf der Tändelwiese	88.195,80	90.033,21
39003 PRA Mühlriegel	2.009.043,69	0,00
39004 PRA Waagner-Biro	524.353,90	534.840,98
39005 PRA Plüddemanngasse	480.849,24	0,00
39006 PRA Zieherstraße	964.944,70	0,00
	<u>4.338.468,87</u>	<u>901.992,32</u>

Summe Passiva

<u>303.704.179,63</u>	<u>290.204.030,18</u>
-----------------------	-----------------------

	2022 EUR	2021 EUR
1. Umsatzerlöse		
Erlöse Mieten		
41000 Erlöse Mieten 0 %	1.081.124,10	1.149.687,45
41010 Erlöse Mieten Wohnen 10 %	10.181.146,63	10.113.677,80
41020 Erlöse Mieten 20 %	694.114,74	627.636,01
41100 Erlöse sonstige Mieten 0 %	5.368,32	0,00
41110 Erlöse sonstige Mieten 10 %	65.710,96	14.213,88
41120 Erlöse sonstige Mieten 20%	31.715,75	74.365,92
41200 Erlöse KFZ 0 %	139,60	0,00
41220 Erlöse KFZ 20 %	127.274,85	113.011,54
41310 Erlöse Infrastruktur 10 %	53.907,20	45.280,65
41600 Erlöse Lift 0 %	8.284,96	8.125,79
41610 Erlöse Lift 10 %	139.291,56	135.714,87
	<u>12.388.078,67</u>	<u>12.281.713,91</u>
Erlöse Betriebskosten		
41400 Erlöse Betriebskosten 0 %	788.826,09	693.038,08
41410 Erlöse Betriebskosten 10 %	6.735.115,66	6.763.028,13
41420 Erlöse Betriebskosten 20 %	287.184,67	279.543,17
41430 Abgrenzung BK - Erlöse	-637.903,44	-595.818,39
41500 Erlöse Heizkosten 0 %	32.360,74	27.614,32
41520 Erlöse Heizkosten 20 %	57.085,07	56.134,07
	<u>7.262.668,79</u>	<u>7.223.539,38</u>
Erlöse Verwaltungshonorar		
40100 Erlöse Verwaltungshonorare - 0% Eigenbetrieb	734.119,09	676.134,12
40220 Erlöse Verwaltungshonorare - WEG 20%	225.055,40	207.256,32
	<u>959.174,49</u>	<u>883.390,44</u>
Sonstige Erlöse		
42000 Erlöse - sonstige 0%	46.678,91	36.838,28
42010 Erlöse - sonstige 10%	47.009,95	55.733,81
42020 Erlöse - sonstige 20%	657,31	1.154,08
42100 Erlöse - BRZ 0%	46.563,64	46.444,24
42120 Erlöse - BRZ 20%	1,00	1,00
42130 Erlöse - BRZ 0% Abgrenzung	17.433,18	17.433,18
43000 Erlöse Rechts- und Delogierungskosten 0 %	34.116,83	29.721,54
43010 Erlöse Rechts- und Delogierungskosten 10%	71.684,51	53.270,71
43020 Erlöse Rechts- und Delogierungskosten 20%	766,19	0,00
	<u>264.911,52</u>	<u>240.596,84</u>
	<u>20.874.833,47</u>	<u>20.629.240,57</u>
2. sonstige betriebliche Erträge		
a) Erträge aus der Zuschreibung zum Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen		
70150 Zuschreibungen	124.243,89	139.530,67
b) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen		
46500 Erträge aus der Aufl.vonRst	53.066,42	0,00

	2022 EUR	2021 EUR
c) übrige		
46000 Auflösung von Wertberichtigungen	128.159,59	13.268,94
48000 Erlöse - div Spesen 0 %	6.930,00	5.550,00
49000 sonstige Erträge	0,00	11.404,72
	<u>135.089,59</u>	<u>30.223,66</u>
	312.399,90	169.754,33

3. Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen

a) Betriebskosten

Betriebskosten

50000 Grundsteuer	-203.024,04	-203.891,21
50010 Kanal	-846.814,59	-863.747,85
50020 Müll	-1.170.313,56	-1.166.340,40
50050 Luftsteuer	-616,76	-559,15
50060 Inanspruchnahme öffentlicher Grund	-1.734,65	-941,90
50100 Versicherung	-1.456.406,36	-1.336.570,40
50200 Energie / Strom	-55.690,07	-71.942,57
50300 Wasser	-682.628,70	-782.145,36
50304 Ansparung Hausbesorgerabfindung	-10.928,39	0,00
50400 Wärme/Heizung/Warmwasser	-78.378,31	-61.708,31
50410 Wärme/Heizung Wartung	-7.629,90	-2.267,33
50500 Lift	-14.906,42	-18.343,03
50510 Lift Wartung	-229.623,66	-217.808,43
50600 Hausbesorgerentgelt	-488.052,10	-548.439,73
50610 Hausbesorger - Abfertigung	-44.299,19	-77.124,34
50620 Hausbesorger - Kommunalsteuer	-12.986,82	-14.596,94
50630 Hausbesorger - Dienstwohnung	-11.947,03	-12.003,29
50640 Hausbesorger - Sozialversicherung und DGB	-98.899,32	-112.928,47
50650 Hausbesorger - Familienlastenausgleich	-14.632,17	-16.859,82
50660 Hausbesorger Evaluierung	0,00	-2.380,01
50690 Hausbesorger Material	-8.072,31	-10.844,14
50700 externer Dienstleister - Hausreinigung	-614.909,23	-565.379,43
50710 externer Dienstleister - Schädling	-23.226,61	-21.658,03
50720 externer Dienstleister - Außenanlagen	-68.212,68	-72.246,33
50730 externer Dienstleister - Kanalreinigung	-3.231,91	-345,15
50740 externer Dienstleister - Rauchfangkehrer	-52.320,82	-58.690,04
50800 Verwaltungshonorar	-929.213,80	-855.568,36
50900 Entrümpelung	-39.605,98	-37.212,79
51000 Instandhaltung / Wartung	-51.939,18	-35.014,13
51010 Korr.Kto BK ohne WV	4.868,23	3.805,03
51100 sonstige Betriebskosten	-8.382,77	-5.636,84
51210 Betriebskosten an WEG 10%	-32.373,92	-35.935,04
51220 Betriebskosten an WEG 20%	-184,81	-209,72
51430 Abgrenzung BK Aufwand	-3.038,12	-21.957,30
	<u>-7.259.355,95</u>	<u>-7.227.490,81</u>

	2022 EUR	2021 EUR
4. Personalaufwand		
a) Gehälter		
61200 Veränderung Urlaubsrückstellung	29.653,91	15.020,90
62000 Bezüge	-2.182.778,17	-2.081.618,39
62001 Bezüge SZ	-354.707,03	-328.389,56
62200 Veränderung ZA Rückstellung	2.357,28	2.492,71
62250 diverse Zulagen etc	-137.538,03	-94.166,88
62251 Zulagen etc. SZ	-10.261,66	-9.950,43
62300 Überstundenentlohnung	-144.283,50	-146.408,25
62350 Zuschüsse AMS	0,00	3.000,00
62351 Covid Lohnkostenrückerersatz	844,60	2.409,35
62400 Jobticket, Bildschirmbrille	-8.203,95	-4.820,93
62450 Aufwandsentschädigung	-5.984,97	-6.234,85
63000 Kilometergeld	-5.440,19	-5.393,19
	<u>-2.816.341,71</u>	<u>-2.654.059,52</u>
b) soziale Aufwendungen		
64070 Mitarbeitervorsorgekasse	-56.750,63	-53.418,05
66050 SV Dienstgeberanteil	-399.299,43	-350.836,93
66210 Dienstgeberbeitrag	-79.284,16	-68.807,17
66410 Kommunalsteuer	-76.153,88	-71.902,68
67700 Freiwilliger Sozialaufwand	-8.500,42	-13.047,19
	<u>-619.988,52</u>	<u>-558.012,02</u>
aa) Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen		
64070 Mitarbeitervorsorgekasse	-56.750,63	-53.418,05
bb) Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge		
66050 SV Dienstgeberanteil	-399.299,43	-350.836,93
66210 Dienstgeberbeitrag	-79.284,16	-68.807,17
66410 Kommunalsteuer	-76.153,88	-71.902,68
	<u>-554.737,47</u>	<u>-491.546,78</u>
	<u>-3.436.330,23</u>	<u>-3.212.071,54</u>
5. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		
45500 Auflösung Investitionszuschuss	206.602,38	156.053,30
45600 Auflösung Investitionszuschuss (Stadt Graz)	15.903,58	15.533,33
47100 Zuführung Merkposten	26.915.992,37	0,00
70000 Abschreibungen Sachanlagen	-6.196.455,60	-5.472.584,35
70100 Außerordentliche Abschreibungen	-26.915.992,37	0,00
70200 Abschreibung immat. Sachanlagevermögen	-1.900,73	-1.900,73
70310 GWG's für Häuser	-27.306,43	-15.701,57
70320 Ablöse Inventar für Häuser	-1.210,48	0,00
70400 GWG's EB	-6.224,26	-5.205,57
	<u>-6.010.591,54</u>	<u>-5.323.805,59</u>

	2022 EUR	2021 EUR
6. sonstige betriebliche Aufwendungen		
a) übrige		
Aufwand für Instandhaltung		
72180 Instandhaltung Betriebs- und Geschäftsausstattung	-4.464,72	-1.783,74
76350 EDV Wartungskosten und Support	-229.217,40	-225.310,31
76400 Reinigungskosten und Material	-45.228,40	-44.233,16
76401 Deponie / Entsorgung	-8.309,86	-15.961,29
	<u>-287.220,38</u>	<u>-287.288,50</u>
Instandhaltung Objekte		
44000 Erlöse Versicherungsvergütungen	763.887,60	616.325,12
75000 Instandhaltung	-46.898,43	-16.229,44
75010 Instandhaltung Lift	-50.873,99	-71.045,15
75030 Instandhaltung Außenanlagen	-43.181,27	-17.749,11
75040 Verschönerung durch BFI	-45.404,00	-53.652,86
75050 Instandhaltung Gebäude	-1.148.806,19	-978.170,00
75060 Sanierung von Privatstraßen	-65.464,90	-138.352,71
75070 Verwendung Instandhaltungsrücklage	-333.081,34	-398.130,83
75080 Gebäudesanierung	-155.163,26	-168.507,98
75090 Gebäudeabbruch	-97.051,97	-77.641,73
75200 Instandhaltung oder BK ohne WV	-26.936,21	-16.984,40
75300 Instandhaltung - Versicherungsfall	-763.981,60	-615.219,62
75500 Gutachten, Energieausweise	0,00	-3.980,00
75700 Brauchbarmachungen ohne Kategorieanhebung	-2.761.837,60	-1.761.753,24
	<u>-4.774.793,16</u>	<u>-3.701.091,95</u>
Reise- und Fahrtaufwand		
73200 Aufwand für Fahrten	-1.391,67	-551,94
73300 Parkgebühren - Parkscheine	-148,40	-150,50
73700 Aufwand für Nächtigung	-1.217,27	-2.485,46
	<u>-2.757,34</u>	<u>-3.187,90</u>
Aufwand für Miete		
74000 Miete, Pacht, Leasing	-143.777,51	-116.612,54
74100 Mietaufwand Schillerplatz 4	-132.201,00	-132.201,00
74108 Miete - Lagerflächen	-21.008,81	-19.279,11
	<u>-296.987,32</u>	<u>-268.092,65</u>
Aufwand für Büromaterial		
76100 Büromaterial	-5.155,97	-2.600,17
76104 Drucksorten	-6.046,80	-930,27
76351 Drucker - Aufw. für Multifunktionsdrucker	-12.089,87	-11.425,30
77600 Fachliteratur, Zeitungen und Zeitschriften	-1.160,48	-1.413,04
	<u>-24.453,12</u>	<u>-16.368,78</u>
Nachrichtenaufwand		
76200 Porto	-23.819,18	-17.242,81
76300 Telefon	-3.056,83	-2.469,44
	<u>-26.876,01</u>	<u>-19.712,25</u>

	2022 EUR	2021 EUR
Aufwand für Werbung		
76500 Werbeaufwand abzugsfähig	-35.533,68	-47.895,52
76510 Wohnraumspende Ukraine	-64.547,39	0,00
76700 Inserate	-376,34	-330,00
76800 Repräsentation	-755,92	-613,23
76900 Spenden und Trinkgelder	-60,00	0,00
	<u>-101.273,33</u>	<u>-48.838,75</u>
Aufwand für Versicherungen		
77000 Versicherungsaufwand (keine BK)	-11.701,58	-12.425,03
Rechts- und Beratungsaufwand, Aufwand für Buchführung, Steuerberatung und Wirtschaftsprüfung		
77201 Sonstige Honorare	-1.821,75	-20.690,51
77500 Rechts- und Beratungsaufwand	-20.000,00	-18.662,49
77777 Buchhaltung und Steuerberatung	-95.100,00	-95.100,00
	<u>-116.921,75</u>	<u>-134.453,00</u>
Aufwand für Aus- und Weiterbildung		
77700 Aus- und Fortbildung	-2.675,45	-11.227,29
Gebühren und Beiträge		
71300 Gerichtsgebühren	0,00	-707,00
71800 Gebühren MH	-3.386,13	-636,50
71801 sonstige Gebühren und Beiträge	-2.316,00	-426,00
	<u>-5.702,13</u>	<u>-1.769,50</u>
Spesen des Geldverkehrs		
77900 Spesen des Geldverkehrs	-71.910,22	-72.942,69
Buchwert abgegangener Anlagen		
78200 Buchwert abgegangener Anlagen	-0,77	-47.943,38
Abschreibungen auf das Umlaufvermögen		
78000 Abschreibung von Forderungen 0%	-1.231,54	-200,00
78001 Abschreibung von Forderungen 10%	-334.485,66	-221.292,90
78002 Abschreibung von Forderungen 20%	-1.396,22	-90,58
	<u>-337.113,42</u>	<u>-221.583,48</u>
Schadensfälle		
78140 Schadensersatz	-49,90	0,00
diverse betriebliche Aufwendungen		
72198 Projektstudien	0,00	-4.800,00
77001 Schadensmanagement	-5.700,00	-5.700,00
77002 Sicherheitsdienst	-24.122,70	-23.196,60
77400 Sonstiger betrieblicher Aufwand	-4.364,07	-11.302,08
77800 Grundumlage	-534,00	-1.034,00
77801 Mitgliedsbeiträge	-87,00	-85,00
79005 Centdifferenz	0,00	-0,05

	2022 EUR	2021 EUR
79100 Leerstehung an Genossenschaften	-276.517,20	-284.345,65
	-311.324,97	-330.463,38
diverse betriebliche Aufwendungen Objekte		
75100 Energie/Strom (Leerstehung)	-266,64	-465,68
75110 Wärme/Heizung/Warmwasser Leerstehung	-122.870,29	-112.214,55
77502 Gerichtskosten	-34.620,64	-27.753,80
78100 Delogierungskosten	-97.280,68	-87.694,71
78500 sonstiger betrieblicher Aufwand (MH)	-8.082,99	-6.403,02
79000 Leerstellungsaufwand BK	-691.263,00	-644.105,91
79200 nicht abziehbare Vorsteuer	-1.184,51	-39.424,93
	-955.568,75	-918.062,60
	-7.327.329,60	-6.095.451,13
7. Zwischensumme aus Z 1 bis 6 (Betriebsergebnis)	-2.846.373,95	-1.059.824,17
8. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		
80600 Zinserträge aus Bankguthaben	523,54	679,00
81743 Zuschüsse Landesregierung	358.777,39	286.349,04
	359.300,93	287.028,04
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		
80100 Zinsaufwand Baugirokonto	-97.403,81	-47.045,50
82800 Zinsaufwand Cashpool	-160.607,32	-57.509,42
82900 Zinsaufwand Darlehen	-1.532.372,49	-1.419.305,39
83300 Mahnspesen	-1,04	0,00
85300 Zinsen für Kauttionen	-457,83	-423,76
85310 Zinsen für HB-Abf.	-3,95	-9,63
	-1.790.846,44	-1.524.293,70
10. Zwischensumme aus Z 8 bis 9 (Finanzergebnis)	-1.431.545,51	-1.237.265,66
11. Steuern vom Einkommen		
85400 Kest für Kauttionen	6,62	2,60
12. Ergebnis nach Steuern	-4.277.912,84	-2.297.087,23
13. Jahresfehlbetrag	-4.277.912,84	-2.297.087,23

Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftstreuhänderberufe (AAB 2018)

Empfohlen vom Vorstand der Kammer der Steuerberater und
Wirtschaftsprüfer zuletzt mit Beschluss vom 18.04.2018

Präambel und Allgemeines

(1) Auftrag im Sinne dieser Bedingungen meint jeden Vertrag über vom zur Ausübung eines Wirtschaftstreuhänderberufes Berechtigten in Ausübung dieses Berufes zu erbringende Leistungen (sowohl faktische Tätigkeiten als auch die Besorgung oder Durchführung von Rechtsgeschäften oder Rechtshandlungen, jeweils im Rahmen der §§ 2 oder 3 Wirtschaftstreuhänderberufsgesetz 2017 (WTBG 2017). Die Parteien des Auftrages werden in Folge zum einen „Auftragnehmer“, zum anderen „Auftraggeber“ genannt).

(2) Diese Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftstreuhänderberufe gliedern sich in zwei Teile: Die Auftragsbedingungen des I. Teiles gelten für Aufträge, bei denen die Auftragserteilung zum Betrieb des Unternehmens des Auftraggebers (Unternehmer iSd KSchG) gehört. Für Verbrauchergeschäfte gemäß Konsumentenschutzgesetz (Bundesgesetz vom 8.3.1979/BGBl Nr.140 in der derzeit gültigen Fassung) gelten sie insoweit der II. Teil keine abweichenden Bestimmungen für diese enthält.

(3) Im Falle der Unwirksamkeit einer einzelnen Bestimmung ist diese durch eine wirksame, die dem angestrebten Ziel möglichst nahe kommt, zu ersetzen.

I. TEIL

1. Umfang und Ausführung des Auftrages

(1) Der Umfang des Auftrages ergibt sich in der Regel aus der schriftlichen Auftragsvereinbarung zwischen Auftraggeber und Auftragnehmer. Fehlt diesbezüglich eine detaillierte schriftliche Auftragsvereinbarung gilt im Zweifel (2)-(4):

(2) Bei Beauftragung mit Steuerberatungsleistungen umfasst die Beratungstätigkeit folgende Tätigkeiten:

a) Ausarbeitung der Jahressteuererklärungen für die Einkommen- oder Körperschaftsteuer sowie Umsatzsteuer und zwar auf Grund der vom Auftraggeber vorzulegenden oder (bei entsprechender Vereinbarung) vom Auftragnehmer erstellten Jahresabschlüsse und sonstiger, für die Besteuerung erforderlichen Aufstellungen und Nachweise. Wenn nicht ausdrücklich anders vereinbart, sind die für die Besteuerung erforderlichen Aufstellungen und Nachweise vom Auftraggeber beizubringen.

b) Prüfung der Bescheide zu den unter a) genannten Erklärungen.

c) Verhandlungen mit den Finanzbehörden im Zusammenhang mit den unter a) und b) genannten Erklärungen und Bescheiden.

d) Mitwirkung bei Betriebsprüfungen und Auswertung der Ergebnisse von Betriebsprüfungen hinsichtlich der unter a) genannten Steuern.

e) Mitwirkung im Rechtsmittelverfahren hinsichtlich der unter a) genannten Steuern.

Erhält der Auftragnehmer für die laufende Steuerberatung ein Pauschalhonorar, so sind mangels anderweitiger schriftlicher Vereinbarungen die unter d) und e) genannten Tätigkeiten gesondert zu honorieren.

(3) Soweit die Ausarbeitung von einer oder mehreren Jahressteuererklärung(en) zum übernommenen Auftrag zählt, gehört dazu nicht die Überprüfung etwaiger besonderer buchmäßiger Voraussetzungen sowie die Prüfung, ob alle in Betracht kommenden insbesondere umsatzsteuerrechtlichen Begünstigungen wahrgenommen worden sind, es sei denn, hierüber besteht eine nachweisliche Beauftragung.

(4) Die Verpflichtung zur Erbringung anderer Leistungen gemäß §§ 2 und 3 WTBG 2017 bedarf jedenfalls nachweislich einer gesonderten Beauftragung.

(5) Vorstehende Absätze (2) bis (4) gelten nicht bei Sachverständigentätigkeit.

(6) Es bestehen keinerlei Pflichten des Auftragnehmers zur Leistungserbringung, Warnung oder Aufklärung über den Umfang des Auftrages hinaus.

(7) Der Auftragnehmer ist berechtigt, sich zur Durchführung des Auftrages geeigneter Mitarbeiter und sonstiger Erfüllungsgehilfen (Subunternehmer) zu bedienen, als auch sich bei der Durchführung des Auftrages durch einen Berufsbefugten substituieren zu lassen. Mitarbeiter im Sinne dieser Bedingungen meint alle Personen, die den Auftragnehmer auf regelmäßiger oder dauerhafter Basis bei seiner betrieblichen Tätigkeit unterstützen, unabhängig von der Art der rechtsgeschäftlichen Grundlage.

(8) Der Auftragnehmer hat bei der Erbringung seiner Leistungen ausschließlich österreichisches Recht zu berücksichtigen; ausländisches Recht ist nur bei ausdrücklicher schriftlicher Vereinbarung zu berücksichtigen.

(9) Ändert sich die Rechtslage nach Abgabe der abschließenden schriftlichen als auch mündlichen beruflichen Äußerung, so ist der Auftragnehmer nicht verpflichtet, den Auftraggeber auf Änderungen oder sich daraus ergebende Folgen hinzuweisen. Dies gilt auch für in sich abgeschlossene Teile eines Auftrages.

(10) Der Auftraggeber ist verpflichtet dafür Sorge zu tragen, dass die von ihm zur Verfügung gestellten Daten vom Auftragnehmer im Rahmen der Leistungserbringung verarbeitet werden dürfen. Diesbezüglich hat der Auftraggeber insbesondere aber nicht ausschließlich die anwendbaren datenschutz- und arbeitsrechtlichen Bestimmungen zu beachten.

(11) Bringt der Auftragnehmer bei einer Behörde ein Anbringen elektronisch ein, so handelt er – mangels ausdrücklicher gegenteiliger Vereinbarung – lediglich als Bote und stellt dies keine ihm oder einem einreichend Bevollmächtigten zurechenbare Willens- oder Wissenserklärung dar.

(12) Der Auftraggeber verpflichtet sich, Personen, die während des Auftragverhältnisses Mitarbeiter des Auftragnehmers sind oder waren, während und binnen eines Jahres nach Beendigung des Auftragsverhältnisses nicht in seinem Unternehmen oder in einem ihm nahestehenden Unternehmen zu beschäftigen, widrigenfalls er sich zur Bezahlung eines Jahresbezuges des übernommenen Mitarbeiters an den Auftragnehmer verpflichtet.

2. Aufklärungspflicht des Auftraggebers; Vollständigkeitserklärung

(1) Der Auftraggeber hat dafür zu sorgen, dass dem Auftragnehmer auch ohne dessen besondere Aufforderung alle für die Ausführung des Auftrages notwendigen Unterlagen zum vereinbarten Termin und in Ermangelung eines solchen rechtzeitig in geeigneter Form vorgelegt werden und ihm von allen Vorgängen und Umständen Kenntnis gegeben wird, die für die Ausführung des Auftrages von Bedeutung sein können. Dies gilt auch für die Unterlagen, Vorgänge und Umstände, die erst während der Tätigkeit des Auftragnehmers bekannt werden.

(2) Der Auftragnehmer ist berechtigt, die ihm erteilten Auskünfte und übergebenen Unterlagen des Auftraggebers, insbesondere Zahlenangaben, als richtig und vollständig anzusehen und dem Auftrag zu Grunde zu legen. Der Auftragnehmer ist ohne gesonderten schriftlichen Auftrag nicht verpflichtet, Unrichtigkeiten fest zu stellen. Insbesondere gilt dies auch für die Richtigkeit und Vollständigkeit von Rechnungen. Stellt er allerdings Unrichtigkeiten fest, so hat er dies dem Auftraggeber bekannt zu geben. Er hat im Finanzstrafverfahren die Rechte des Auftraggebers zu wahren.

(3) Der Auftraggeber hat dem Auftragnehmer die Vollständigkeit der vorgelegten Unterlagen sowie der gegebenen Auskünfte und Erklärungen im Falle von Prüfungen, Gutachten und Sachverständigentätigkeit schriftlich zu bestätigen.

(4) Wenn bei der Erstellung von Jahresabschlüssen und anderen Abschlüssen vom Auftraggeber erhebliche Risiken nicht bekannt gegeben worden sind, bestehen für den Auftragnehmer insoweit diese Risiken schlagend werden keinerlei Ersatzpflichten.

(5) Vom Auftragnehmer angegebene Termine und Zeitpläne für die Fertigstellung von Produkten des Auftragnehmers oder Teilen davon sind bestmögliche Schätzungen und, sofern nicht anders schriftlich vereinbart, nicht bindend. Selbiges gilt für etwaige Honorarschätzungen: diese werden nach bestem Wissen erstellt; sie sind jedoch stets unverbindlich.

(6) Der Auftraggeber hat dem Auftragnehmer jeweils aktuelle Kontaktdaten (insbesondere Zustelladresse) bekannt zu geben. Der Auftragnehmer darf sich bis zur Bekanntgabe neuer Kontaktdaten auf die Gültigkeit der zuletzt vom Auftraggeber bekannt gegebenen Kontaktdaten verlassen, insbesondere Zustellung an die zuletzt bekannt gegebene Adresse vornehmen lassen.

3. Sicherung der Unabhängigkeit

(1) Der Auftraggeber ist verpflichtet, alle Vorkehrungen zu treffen, um zu verhindern, dass die Unabhängigkeit der Mitarbeiter des Auftragnehmers gefährdet wird, und hat selbst jede Gefährdung dieser Unabhängigkeit zu unterlassen. Dies gilt insbesondere für Angebote auf Anstellung und für Angebote, Aufträge auf eigene Rechnung zu übernehmen.

(2) Der Auftraggeber nimmt zur Kenntnis, dass seine hierfür notwendigen personenbezogenen Daten sowie Art und Umfang inklusive Leistungszeitraum der zwischen Auftragnehmer und Auftraggeber vereinbarten Leistungen (sowohl Prüfungs- als auch Nicht- prüfungsleistungen) zum Zweck der Überprüfung des Vorliegens von Befangenheits- oder Ausschließungsgründen und Interessenkollisionen in einem allfälligen Netzwerk, dem der Auftragnehmer angehört, verarbeitet und zu diesem Zweck an die übrigen Mitglieder dieses Netzwerkes auch ins Ausland übermittelt werden. Hierfür entbindet der Auftraggeber den Auftragnehmer nach dem Datenschutzgesetz und gemäß § 80 Abs 4 Z 2 WTBG 2017 ausdrücklich von dessen Verschwiegenheitspflicht. Der Auftraggeber kann die Entbindung von der Verschwiegenheitspflicht jederzeit widerrufen.

4. Berichterstattung und Kommunikation

(1) (Berichterstattung durch den Auftragnehmer) Bei Prüfungen und Gutachten ist, soweit nichts anderes vereinbart wurde, ein schriftlicher Bericht zu erstellen.

(2) (Kommunikation an den Auftraggeber) Alle auftragsbezogenen Auskünfte und Stellungnahmen, einschließlich Berichte, (allesamt Wissens-erklärungen) des Auftragnehmers, seiner Mitarbeiter, sonstiger Erfüllungsgehilfen oder Substitute („berufliche Äußerungen“) sind nur dann verbindlich, wenn sie schriftlich erfolgen. Berufliche Äußerungen in elektronischen Dateiformaten, welche per Fax oder E-Mail oder unter Verwendung ähnlicher Formen der elektronischen Kommunikation (speicher- und wiedergabefähig und nicht mündlich dh zB SMS aber nicht Telefon) erfolgen, übermittelt oder bestätigt werden, gelten als schriftlich; dies gilt ausschließlich für berufliche Äußerungen. Das Risiko der Erteilung der beruflichen Äußerungen durch dazu Nichtbefugte und das Risiko der Übersendung dieser trägt der Auftraggeber.

(3) (Kommunikation an den Auftraggeber) Der Auftraggeber stimmt hiermit zu, dass der Auftragnehmer elektronische Kommunikation mit dem Auftraggeber (zB via E-Mail) in unverschlüsselter Form vornimmt. Der Auftraggeber erklärt, über die mit der Verwendung elektronischer Kommunikation verbundenen Risiken (insbesondere Zugang, Geheimhaltung, Veränderung von Nachrichten im Zuge der Übermittlung) informiert zu sein. Der Auftragnehmer, seine Mitarbeiter, sonstigen Erfüllungsgehilfen oder Substitute haften nicht für Schäden, die durch die Verwendung elektronischer Kommunikationsmittel verursacht werden.

(4) (Kommunikation an den Auftragnehmer) Der Empfang und die Weiterleitung von Informationen an den Auftragnehmer und seine Mitarbeiter sind bei Verwendung von Telefon – insbesondere in Verbindung mit automatischen Anrufbeantwortungssystemen, Fax, E-Mail und anderen Formen der elektronischen Kommunikation – nicht immer sichergestellt. Aufträge und wichtige Informationen gelten daher dem Auftragnehmer nur dann als zugegangen, wenn sie auch physisch (nicht (fern-)mündlich oder elektronisch) zugegangen sind, es sei denn, es wird im Einzelfall der Empfang ausdrücklich bestätigt. Automatische Übermittlungs- und Lesebestätigungen gelten nicht als solche ausdrücklichen Empfangsbestätigungen. Dies gilt insbesondere für die Übermittlung von Bescheiden und anderen Informationen über Fristen. Kritische und wichtige Mitteilungen müssen daher per Post oder Kurier an den Auftragnehmer gesandt werden. Die Übergabe von Schriftstücken an Mitarbeiter außerhalb der Kanzlei gilt nicht als Übergabe.

(5) (Allgemein) Schriftlich meint insoweit in Punkt 4 (2) nicht anderes bestimmt, Schriftlichkeit iSd § 886 ABGB (Unterschriftlichkeit). Eine fortgeschrittene elektronische Signatur (Art. 26 eIDASVO, (EU) Nr. 910/2014) erfüllt das Erfordernis der Schriftlichkeit iSd § 886 ABGB (Unterschriftlichkeit), soweit dies innerhalb der Parteiendisposition liegt.

(6) (Werbliche Information) Der Auftragnehmer wird dem Auftraggeber wiederkehrend allgemeine steuerrechtliche und allgemeine wirtschaftsrechtliche Informationen elektronisch (zB per E-Mail) übermitteln. Der Auftraggeber nimmt zur Kenntnis, dass er das Recht hat, der Zusendung von Direktwerbung jederzeit zu widersprechen.

5. Schutz des geistigen Eigentums des Auftragnehmers

(1) Der Auftraggeber ist verpflichtet, dafür zu sorgen, dass die im Rahmen des Auftrages vom Auftragnehmer erstellten Berichte, Gutachten, Organisationspläne, Entwürfe, Zeichnungen, Berechnungen und dergleichen nur für Auftragszwecke (z.B. gemäß § 44 Abs 3 EStG 1988) verwendet werden. Im Übrigen bedarf die Weitergabe schriftlicher als auch mündlicher beruflicher Äußerungen des Auftragnehmers an einen Dritten zur

Nutzung der schriftlichen Zustimmung des Auftragnehmers.

(2) Die Verwendung schriftlicher als auch mündlicher beruflicher Äußerungen des Auftragnehmers zu Werbezwecken ist unzulässig; ein Verstoß berechtigt den Auftraggeber zur fristlosen Kündigung aller noch nicht durchgeführten Aufträge des Auftraggebers.

(3) Dem Auftragnehmer verbleibt an seinen Leistungen das Urheberrecht. Die Einräumung von Werknutzungs-bewilligungen bleibt der schriftlichen Zustimmung des Auftragnehmers vorbehalten.

6. Mängelbeseitigung

(1) Der Auftragnehmer ist berechtigt und verpflichtet, nachträglich hervor kommende Unrichtigkeiten und Mängel in seiner schriftlichen als auch mündlichen beruflichen Äußerung zu beseitigen, und verpflichtet, den Auftraggeber hiervon unverzüglich zu verständigen. Er ist berechtigt, auch über die ursprüngliche berufliche Äußerung informierte Dritte von der Änderung zu verständigen.

(2) Der Auftraggeber hat Anspruch auf die kostenlose Beseitigung von Unrichtigkeiten, sofern diese durch den Auftragnehmer zu vertreten sind; dieser Anspruch erlischt sechs Monate nach erbrachter Leistung des Auftragnehmers bzw. – falls eine schriftliche berufliche Äußerung nicht abgegeben wird – sechs Monate nach Beendigung der beanstandeten Tätigkeit des Auftragnehmers.

(3) Der Auftraggeber hat bei Fehlschlägen der Nachbesserung etwaiger Mängel Anspruch auf Minderung. Soweit darüber hinaus Schadenersatzansprüche bestehen, gilt Punkt 7.

7. Haftung

(1) Sämtliche Haftungsregelungen gelten für alle Streitigkeiten im Zusammenhang mit dem Auftragsverhältnis, gleich aus welchem Rechtsgrund. Der Auftragnehmer haftet für Schäden im Zusammenhang mit dem Auftragsverhältnis (einschließlich dessen Beendigung) nur bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit. Die Anwendbarkeit des § 1298 Satz 2 ABGB wird ausgeschlossen.

(2) Im Falle grober Fahrlässigkeit beträgt die Ersatzpflicht des Auftragnehmers höchstens das zehnfache der Mindestversicherungs-summe der Berufshaftpflichtversicherung gemäß § 11 Wirtschaftstreuhänderberufsgesetz 2017 (WTBG 2017) in der jeweils geltenden Fassung.

(3) Die Beschränkung der Haftung gemäß Punkt 7 (2) bezieht sich auf den einzelnen Schadensfall. Der einzelne Schadensfall umfasst sämtliche Folgen einer Pflichtverletzung ohne Rücksicht darauf, ob Schäden in einem oder in mehreren aufeinander folgenden Jahren entstanden sind. Dabei gilt mehrfaches auf gleicher oder gleichartiger Fehlerquelle beruhendes Tun oder Unterlassen als eine einheitliche Pflichtverletzung, wenn die betreffenden Angelegenheiten miteinander in rechtlichem und wirtschaftlichem Zusammenhang stehen. Ein einheitlicher Schaden bleibt ein einzelner Schadensfall, auch wenn er auf mehreren Pflichtverletzungen beruht. Weiters ist, außer bei vorsätzlicher Schädigung, eine Haftung des Auftragnehmers für entgangenen Gewinn sowie Begleit-, Folge-, Neben oder ähnliche Schäden, ausgeschlossen.

(4) Jeder Schadenersatzanspruch kann nur innerhalb von sechs Monaten nachdem der oder die Anspruchsberechtigten von dem Schaden Kenntnis erlangt haben, spätestens aber innerhalb von drei Jahren ab Eintritt des (Primär)Schadens nach dem anspruchsbegründenden Ereignis gerichtlich geltend gemacht werden, sofern nicht in gesetzlichen Vorschriften zwingend andere Verjährungsfristen festgesetzt sind.

(5) Im Falle der (tatbestandsmäßigen) Anwendbarkeit des § 275 UGB gelten dessen Haftungs-normen auch dann, wenn an der Durchführung des Auftrages mehrere Personen beteiligt gewesen oder mehrere zum Ersatz verpflichtende Handlungen begangen worden sind und ohne Rücksicht darauf, ob andere Beteiligte vorsätzlich gehandelt haben.

(6) In Fällen, in denen ein förmlicher Bestätigungsvermerk erteilt wird, beginnt die Verjährungsfrist spätestens mit Erteilung des Bestätigungsvermerkes zu laufen.

(7) Wird die Tätigkeit unter Einschaltung eines Dritten, z.B. eines Daten verarbeitenden Unternehmens, durchgeführt, so gelten mit Benachrichtigung des Auftraggebers darüber nach Gesetz oder Vertrag be- oder entstehende Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche gegen den Dritten als an den Auftraggeber abgetreten. Der Auftragnehmer haftet, unbeschadet Punkt 4. (3), diesfalls nur für Verschulden bei der Auswahl des Dritten.

(8) Eine Haftung des Auftragnehmers Dritten gegenüber ist in jedem Fall ausgeschlossen. Geraten Dritte mit der Arbeit des Auftragnehmers wegen des Auftraggebers in welcher Form auch immer in Kontakt hat der Auftraggeber diese über diesen Umstand ausdrücklich aufzuklären. Soweit

ein solcher Haftungsausschluss gesetzlich nicht zulässig ist oder eine Haftung gegenüber Dritten vom Auftragnehmer ausnahmsweise übernommen wurde, gelten subsidiär diese Haftungsbeschränkungen jedenfalls auch gegenüber Dritten. Dritte können jedenfalls keine Ansprüche stellen, die über einen allfälligen Anspruch des Auftraggebers hinausgehen. Die Haftungshöchstsumme gilt nur insgesamt einmal für alle Geschädigten, einschließlich der Ersatzansprüche des Auftraggebers selbst, auch wenn mehrere Personen (der Auftraggeber und ein Dritter oder auch mehrere Dritte) geschädigt worden sind; Geschädigte werden nach ihrem Zuorkommen befriedigt. Der Auftraggeber wird den Auftragnehmer und dessen Mitarbeiter von sämtlichen Ansprüchen Dritter im Zusammenhang mit der Weitergabe schriftlicher als auch mündlicher beruflicher Äußerungen des Auftragnehmers an diese Dritte schad- und klaglos halten.

(9) Punkt 7 gilt auch für allfällige Haftungsansprüche des Auftraggebers im Zusammenhang mit dem Auftragsverhältnis gegenüber Dritten (Erfüllungs- und Besorgungsgehilfen des Auftragnehmers) und den Substituten des Auftragnehmers.

8. Verschwiegenheitspflicht, Datenschutz

(1) Der Auftragnehmer ist gemäß § 80 WTBG 2017 verpflichtet, über alle Angelegenheiten, die ihm im Zusammenhang mit seiner Tätigkeit für den Auftraggeber bekannt werden, Stillschweigen zu bewahren, es sei denn, dass der Auftraggeber ihn von dieser Schweigepflicht entbindet oder gesetzliche Äußerungspflichten entgegen stehen.

(2) Soweit es zur Verfolgung von Ansprüchen des Auftragnehmers (insbesondere Ansprüche auf Honorar) oder zur Abwehr von Ansprüchen gegen den Auftragnehmer (insbesondere Schadenersatzansprüche des Auftraggebers oder Dritter gegen den Auftragnehmer) notwendig ist, ist der Auftragnehmer von seiner beruflichen Verschwiegenheitspflicht entbunden.

(3) Der Auftragnehmer darf Berichte, Gutachten und sonstige schriftliche berufliche Äußerungen über die Ergebnisse seiner Tätigkeit Dritten nur mit Einwilligung des Auftraggebers aushändigen, es sei denn, dass eine gesetzliche Verpflichtung hierzu besteht.

(4) Der Auftragnehmer ist datenschutzrechtlich Verantwortlicher im Sinne der Datenschutz-Grundverordnung („DSGVO“) hinsichtlich aller im Rahmen des Auftrages verarbeiteter personenbezogenen Daten. Der Auftragnehmer ist daher befugt, ihm anvertraute personenbezogene Daten im Rahmen der Grenzen des Auftrages zu verarbeiten. Dem Auftragnehmer überlassene Materialien (Papier und Datenträger) werden grundsätzlich nach Beendigung der diesbezüglichen Leistungserbringung dem Auftraggeber oder an vom Auftraggeber namhaft gemachte Dritte übergeben oder wenn dies gesondert vereinbart ist vom Auftragnehmer verwahrt oder vernichtet. Der Auftragnehmer ist berechtigt Kopien davon aufzubewahren soweit er diese zur ordnungsgemäßen Dokumentation seiner Leistungen benötigt oder es rechtlich geboten oder beruflich ist.

(5) Sofern der Auftragnehmer den Auftraggeber dabei unterstützt, die den Auftraggeber als datenschutzrechtlich Verantwortlichen treffenden Pflichten gegenüber Betroffenen zu erfüllen, so ist der Auftragnehmer berechtigt, den entstandenen tatsächlichen Aufwand an den Auftraggeber zu verrechnen. Gleiches gilt, für den Aufwand der für Auskünfte im Zusammenhang mit dem Auftragsverhältnis anfällt, die nach Entbindung von der Verschwiegenheitspflicht durch den Auftraggeber gegenüber Dritten diesen Dritten erteilt werden.

9. Rücktritt und Kündigung („Beendigung“)

(1) Die Erklärung der Beendigung eines Auftrags hat schriftlich zu erfolgen (siehe auch Punkt 4 (4) und (5)). Das Erlöschen einer bestehenden Vollmacht bewirkt keine Beendigung des Auftrags.

(2) Soweit nicht etwas anderes schriftlich vereinbart oder gesetzlich zwingend vorgeschrieben ist, können die Vertragspartner den Vertrag jederzeit mit sofortiger Wirkung beenden. Der Honoraranspruch bestimmt sich nach Punkt 11.

(3) Ein Dauerauftrag (befristeter oder unbefristeter Auftrag über, wenn auch nicht ausschließlich, die Erbringung wiederholter Einzelleistungen, auch mit Pauschalvergütung) kann allerdings, soweit nichts anderes schriftlich vereinbart ist, ohne Vorliegen eines wichtigen Grundes nur unter Einhaltung einer Frist von drei Monaten („Beendigungsfrist“) zum Ende eines Kalendermonats beendet werden.

(4) Nach Erklärung der Beendigung eines Dauerauftrags – sind, soweit im Folgenden nicht abweichend bestimmt, nur jene einzelnen Werke vom Auftragnehmer noch fertigzustellen (verbleibender Auftragsstand), deren vollständige Ausführung innerhalb der Beendigungsfrist (grundsätzlich) möglich ist, soweit diese innerhalb eines Monats nach Beginn des Laufs der Beendigungsfrist dem Auftraggeber schriftlich im Sinne des Punktes 4 (2) bekannt gegeben werden. Der verbleibende Auftragsstand ist innerhalb der Beendigungsfrist fertig zu stellen, sofern sämtliche erforderlichen

Unterlagen rechtzeitig zur Verfügung gestellt werden und soweit nicht ein wichtiger Grund vorliegt, der dies hindert.

(5) Wären bei einem Dauerauftrag mehr als 2 gleichartige, üblicherweise nur einmal jährlich zu erstellende Werke (z.B. Jahresabschlüsse, Steuererklärungen etc.) fertig zu stellen, so zählen die über 2 hinaus gehenden Werke nur bei ausdrücklichem Einverständnis des Auftraggebers zum verbleibenden Auftragsstand. Auf diesen Umstand ist der Auftraggeber in der Bekanntgabe gemäß Punkt 9 (4) gegebenenfalls ausdrücklich hinzuweisen.

10. Beendigung bei Annahmeverzug und unterlassener Mitwirkung des Auftraggebers und rechtlichen Ausführungshindernissen

(1) Kommt der Auftraggeber mit der Annahme der vom Auftragnehmer angebotenen Leistung in Verzug oder unterlässt der Auftraggeber eine ihm nach Punkt 2. oder sonst wie obliegende Mitwirkung, so ist der Auftragnehmer zur fristlosen Beendigung des Vertrages berechtigt. Gleiches gilt, wenn der Auftraggeber eine (auch teilweise) Durchführung des Auftrages verlangt, die, nach begründetem Dafürhalten des Auftragnehmers, nicht der Rechtslage oder berufsbüchlichen Grundsätzen entspricht. Seine Honoraransprüche bestimmen sich nach Punkt 11. Annahmeverzug sowie unterlassene Mitwirkung seitens des Auftraggebers begründen auch dann den Anspruch des Auftragnehmers auf Ersatz der ihm hierdurch entstandenen Mehraufwendungen sowie des verursachten Schadens, wenn der Auftragnehmer von seinem Kündigungsrecht keinen Gebrauch macht.

(2) Bei Verträgen über die Führung der Bücher, die Vornahme der Personalsachbearbeitung oder Abgabenverrechnung ist eine fristlose Beendigung durch den Auftragnehmer gemäß Punkt 10 (1) zulässig, wenn der Auftraggeber seiner Mitwirkungspflicht gemäß Punkt 2. (1) zweimal nachweislich nicht nachkommt.

11. Honoraranspruch

(1) Unterbleibt die Ausführung des Auftrages (z.B. wegen Rücktritt oder Kündigung), so gebührt dem Auftragnehmer gleichwohl das vereinbarte Entgelt (Honorar), wenn er zur Leistung bereit war und durch Umstände, deren Ursache auf Seiten des Auftraggebers liegen, ein bloßes Mitverschulden des Auftragnehmers bleibt diesbezüglich außer Ansatz, daran gehindert worden ist; der Auftragnehmer braucht sich in diesem Fall nicht anrechnen zu lassen, was er durch anderweitige Verwendung seiner und seiner Mitarbeiter Arbeitskraft erwirbt oder zu erwerben unterlässt.

(2) Bei Beendigung eines Dauerauftrags gebührt das vereinbarte Entgelt für den verbleibenden Auftragsstand, sofern er fertiggestellt wird oder dies aus Gründen, die dem Auftraggeber zuzurechnen sind, unterbleibt (auf Punkt 11. (1) wird verwiesen). Vereinbarte Pauschalhonorare sind gegebenenfalls zu aliquotieren.

(3) Unterbleibt eine zur Ausführung des Werkes erforderliche Mitwirkung des Auftraggebers, so ist der Auftragnehmer auch berechtigt, ihm zur Nachholung eine angemessene Frist zu setzen mit der Erklärung, dass nach fruchtlosem Verstreichen der Frist der Vertrag als aufgehoben gelte, im Übrigen gelten die Folgen des Punkt 11. (1).

(4) Bei Nichteinhaltung der Beendigungsfrist gemäß Punkt 9. (3) durch den Auftraggeber, sowie bei Vertragsauflösung gemäß Punkt 10. (2) durch den Auftragnehmer behält der Auftragnehmer den vollen Honoraranspruch für drei Monate.

12. Honorar

(1) Sofern nicht ausdrücklich Unentgeltlichkeit vereinbart ist, wird jedenfalls gemäß § 1004 und § 1152 ABGB eine angemessene Entlohnung geschuldet. Höhe und Art des Honoraranspruchs des Auftragnehmers ergeben sich aus der zwischen ihm und seinem Auftraggeber getroffenen Vereinbarung. Sofern nicht nachweislich eine andere Vereinbarung getroffen wurde sind Zahlungen des Auftraggebers immer auf die älteste Schuld anzurechnen.

(2) Die kleinste verrechenbare Leistungseinheit beträgt eine Viertelstunde.

(3) Auch die Wegzeit wird im notwendigen Umfang verrechnet.

(4) Das Aktenstudium in der eigenen Kanzlei, das nach Art und Umfang zur Vorbereitung des Auftragnehmers notwendig ist, kann gesondert verrechnet werden.

(5) Erweist sich durch nachträglich hervorgekommene besondere Umstände oder auf Grund besonderer Inanspruchnahme durch den Auftraggeber ein bereits vereinbartes Entgelt als unzureichend, so hat der Auftragnehmer den Auftraggeber darauf hinzuweisen und sind Nachverhandlungen zur Vereinbarung eines angemessenen Entgelts zu führen (auch bei unzureichenden Pauschalhonoraren).

(6) Der Auftragnehmer verrechnet die Nebenkosten und die Umsatzsteuer zusätzlich. Beispielhaft aber nicht abschließend im Folgenden (7) bis (9):

(7) Zu den verrechenbaren Nebenkosten zählen auch belegte oder pauschalierte Barauslagen, Reisespesen (bei Bahnfahrten 1. Klasse), Diäten, Kilometergeld, Kopierkosten und ähnliche Nebenkosten.

(8) Bei besonderen Haftpflichtversicherungserfordernissen zählen die betreffenden Versicherungsprämien (inkl. Versicherungssteuer) zu den Nebenkosten.

(9) Weiters sind als Nebenkosten auch Personal- und Sachaufwendungen für die Erstellung von Berichten, Gutachten uä. anzusehen.

(10) Für die Ausführung eines Auftrages, dessen gemeinschaftliche Erledigung mehreren Auftragnehmern übertragen worden ist, wird von jedem das seiner Tätigkeit entsprechende Entgelt verrechnet.

(11) Entgelte und Entgeltvorschüsse sind mangels anderer Vereinbarungen sofort nach deren schriftlicher Geltendmachung fällig. Für Entgeltzahlungen, die später als 14 Tage nach Fälligkeit geleistet werden, können Verzugszinsen verrechnet werden. Bei beiderseitigen Unternehmergeschäften gelten Verzugszinsen in der in § 456 1. und 2. Satz UGB festgelegten Höhe.

(12) Die Verjährung richtet sich nach § 1486 ABGB und beginnt mit Ende der Leistung bzw. mit späterer, in angemessener Frist erfolgter Rechnungslegung zu laufen.

(13) Gegen Rechnungen kann innerhalb von 4 Wochen ab Rechnungsdatum schriftlich beim Auftragnehmer Einspruch erhoben werden. Andernfalls gilt die Rechnung als anerkannt. Die Aufnahme einer Rechnung in die Bücher gilt jedenfalls als Anerkenntnis.

(14) Auf die Anwendung des § 934 ABGB im Sinne des § 351 UGB, das ist die Anfechtung wegen Verkürzung über die Hälfte für Geschäfte unter Unternehmern, wird verzichtet.

(15) Falls bei Aufträgen betreffend die Führung der Bücher, die Vornahme der Personalsachbearbeitung oder Abgabenverrechnung ein Pauschalhonorar vereinbart ist, so sind mangels anderweitiger schriftlicher Vereinbarung die Vertretungstätigkeit im Zusammenhang mit abgaben- und beitragsrechtlichen Prüfungen aller Art einschließlich der Abschluss von Vergleichen über Abgabebemessungs- oder Beitragsgrundlagen, Berichterstattung, Rechtsmittelerhebung uä gesondert zu honorieren. Sofern nichts anderes schriftlich vereinbart ist, gilt das Honorar als jeweils für ein Auftragsjahr vereinbart.

(16) Die Bearbeitung besonderer Einzelfragen im Zusammenhang mit den im Punkt 12. (15) genannten Tätigkeiten, insbesondere Feststellungen über das prinzipielle Vorliegen einer Pflichtversicherung, erfolgt nur aufgrund eines besonderen Auftrages.

(17) Der Auftragnehmer kann entsprechende Vorschüsse verlangen und seine (fortgesetzte) Tätigkeit von der Zahlung dieser Vorschüsse abhängig machen. Bei Daueraufträgen darf die Erbringung weiterer Leistungen bis zur Bezahlung früherer Leistungen (sowie allfälliger Vorschüsse gemäß Satz 1) verweigert werden. Bei Erbringung von Teilleistungen und offener Teilhonorierung gilt dies sinngemäß.

(18) Eine Beanstandung der Arbeiten des Auftragnehmers berechtigt, außer bei offenkundigen wesentlichen Mängeln, nicht zur auch nur teilweisen Zurückhaltung der ihm nach Punkt 12. zustehenden Honorare, sonstigen Entgelte, Kostenersätze und Vorschüsse (Vergütungen).

(19) Eine Aufrechnung gegen Forderungen des Auftragnehmers auf Vergütungen nach Punkt 12. ist nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen zulässig.

13. Sonstiges

(1) Im Zusammenhang mit Punkt 12. (17) wird auf das gesetzliche Zurückbehaltungsrecht (§ 471 ABGB, § 369 UGB) verwiesen; wird das Zurückbehaltungsrecht zu Unrecht ausgeübt, haftet der Auftragnehmer grundsätzlich gemäß Punkt 7. aber in Abweichung dazu nur bis zur Höhe seiner noch offenen Forderung.

(2) Der Auftraggeber hat keinen Anspruch auf Ausfolgung von im Zuge der Auftragsbefreiung vom Auftragnehmer erstellten Arbeitspapieren und ähnlichen Unterlagen. Im Falle der Auftragsbefreiung unter Einsatz elektronischer Buchhaltungssysteme ist der Auftragnehmer berechtigt, nach Übergabe sämtlicher vom Auftragnehmer auftragsbezogen damit erstellter Daten, für die den Auftraggeber eine Aufbewahrungspflicht trifft, i

in einem strukturierten, gängigen und maschinenlesbaren Format an den Auftraggeber bzw. an den nachfolgenden Wirtschaftstreuhänder, die Daten zu löschen. Für die Übergabe dieser Daten in einem strukturierten, gängigen und maschinenlesbaren Format hat der Auftragnehmer Anspruch auf ein angemessenes Honorar (Punkt 12 gilt sinngemäß). Ist eine Übergabe dieser Daten in einem strukturierten, gängigen und maschinenlesbaren Format aus besonderen Gründen unmöglich oder unzutunlich, können diese ersatzweise im Vollausdruck übergeben werden. Eine Honorierung steht diesfalls dafür nicht zu.

(3) Der Auftragnehmer hat auf Verlangen und Kosten des Auftraggebers alle Unterlagen herauszugeben, die er aus Anlass seiner Tätigkeit von diesem erhalten hat. Dies gilt jedoch nicht für den Schriftwechsel zwischen dem Auftragnehmer und seinem Auftraggeber und für die Schriftstücke, die der Auftraggeber in Urschrift besitzt und für Schriftstücke, die einer Aufbewahrungspflicht nach den für den Auftragnehmer geltenden rechtlichen Bestimmungen zur Verhinderung von Geldwäsche unterliegen. Der Auftragnehmer kann von Unterlagen, die er an den Auftraggeber zurückgibt, Abschriften oder Fotokopien anfertigen. Sind diese Unterlagen bereits einmal an den Auftraggeber übermittelt worden so hat der Auftragnehmer Anspruch auf ein angemessenes Honorar (Punkt 12. gilt sinngemäß).

(4) Der Auftraggeber hat die dem Auftragnehmer übergebenen Unterlagen nach Abschluss der Arbeiten binnen 3 Monaten abzuholen. Bei Nichtabholung übergebener Unterlagen kann der Auftragnehmer nach zweimaliger nachweislicher Aufforderung an den Auftraggeber, übergebene Unterlagen abzuholen, diese auf dessen Kosten zurückstelle und/oder ein angemessenes Honorar in Rechnung stellen (Punkt 12. gilt sinngemäß). Die weitere Aufbewahrung kann auch auf Kosten des Auftraggebers durch Dritte erfolgen. Der Auftragnehmer haftet im Weiteren nicht für Folgen aus Beschädigung, Verlust oder Vernichtung der Unterlagen.

(5) Der Auftragnehmer ist berechtigt, fällige Honorarforderungen mit etwaigen Depotguthaben, Verrechnungsgeldern, Treuhandgeldern oder anderen in seiner Gewahrsame befindlichen liquiden Mitteln auch bei ausdrücklicher Inverwahrungnahme zu kompensieren, sofern der Auftraggeber mit einem Gegenanspruch des Auftragnehmers rechnen musste.

(6) Zur Sicherung einer bestehenden oder künftigen Honorarforderung ist der Auftragnehmer berechtigt, ein finanzamtliches Guthaben oder ein anderes Abgaben- oder Beitragsguthaben des Auftraggebers auf ein Anderkonto zu transferieren. Diesfalls ist der Auftraggeber vom erfolgten Transfer zu verständigen. Danach kann der sichergestellte Betrag entweder im Einvernehmen mit dem Auftraggeber oder bei Vollstreckbarkeit der Honorarforderung eingezogen werden.

14. Anzuwendendes Recht, Erfüllungsort, Gerichtsstand

(1) Für den Auftrag, seine Durchführung und die sich hieraus ergebenden Ansprüche gilt ausschließlich österreichisches Recht unter Ausschluss des nationalen Verweisungsrechts.

(2) Erfüllungsort ist der Ort der beruflichen Niederlassung des Auftragnehmers.

(3) Gerichtsstand ist – mangels abweichender schriftlicher Vereinbarung – das sachlich zuständige Gericht des Erfüllungsortes.

II. TEIL

15. Ergänzende Bestimmungen für Verbrauchergeschäfte

(1) Für Verträge zwischen Wirtschaftstreuhandern und Verbrauchern gelten die zwingenden Bestimmungen des Konsumentenschutzgesetzes.

(2) Der Auftragnehmer haftet nur für vorsätzliche und grob fahrlässig verschuldete Verletzung der übernommenen Verpflichtungen.

(3) Anstelle der im Punkt 7 Abs 2 normierten Begrenzung ist auch im Falle grober Fahrlässigkeit die Ersatzpflicht des Auftragnehmers nicht begrenzt.

(4) Punkt 6 Abs 2 (Frist für Mängelbeseitigungsanspruch) und Punkt 7 Abs 4 (Geltendmachung der Schadenersatzansprüche innerhalb einer bestimmten Frist) gilt nicht.

(5) Rücktrittsrecht gemäß § 3 KSchG:

Hat der Verbraucher seine Vertragserklärung nicht in den vom Auftragnehmer dauernd benützten Kanzleiräumen abgegeben, so kann er von seinem Vertragsantrag oder vom Vertrag zurücktreten. Dieser Rücktritt kann bis zum Zustandekommen des Vertrages oder danach binnen einer Woche erklärt werden; die Frist beginnt mit der Ausfolgung einer Urkunde, die zumindest den Namen und die Anschrift des Auftragnehmers sowie eine Belehrung über das Rücktrittsrecht enthält, an den Verbraucher, frühestens jedoch mit dem Zustandekommen des Vertrages zu laufen. Das Rücktrittsrecht steht dem Verbraucher nicht zu,

1. wenn er selbst die geschäftliche Verbindung mit dem Auftragnehmer oder dessen Beauftragten zwecks Schließung dieses Vertrages angebahnt hat,

2. wenn dem Zustandekommen des Vertrages keine Besprechungen zwischen den Beteiligten oder ihren Beauftragten vorangegangen sind oder

3. bei Verträgen, bei denen die beiderseitigen Leistungen sofort zu erbringen sind, wenn sie üblicherweise von Auftragnehmern außerhalb ihrer Kanzleiräume geschlossen werden und das vereinbarte Entgelt € 15 nicht übersteigt.

Der Rücktritt bedarf zu seiner Rechtswirksamkeit der Schriftform. Es genügt, wenn der Verbraucher ein Schriftstück, das seine Vertragserklärung oder die des Auftragnehmers enthält, dem Auftragnehmer mit einem Vermerk zurückstellt, der erkennen lässt, dass der Verbraucher das Zustandekommen oder die Aufrechterhaltung des Vertrages ablehnt. Es genügt, wenn die Erklärung innerhalb einer Woche abgesendet wird. Tritt der Verbraucher gemäß § 3 KSchG vom Vertrag zurück, so hat Zug um Zug

1. der Auftragnehmer alle empfangenen Leistungen samt gesetzlichen Zinsen vom Empfangstag an zurückzuerstatten und den vom Verbraucher auf die Sache gemachten notwendigen und nützlichen Aufwand zu ersetzen,

2. der Verbraucher dem Auftragnehmer den Wert der Leistungen zu vergüten, soweit sie ihm zum klaren und überwiegenden Vorteil gereichen. Gemäß § 4 Abs 3 KSchG bleiben Schadenersatzansprüche unberührt.

(6) Kostenvorschläge gemäß § 5 KSchG:

Für die Erstellung eines Kostenvorschlages im Sinn des § 1170a ABGB durch den Auftragnehmer hat der Verbraucher ein Entgelt nur dann zu zahlen, wenn er vorher auf diese Zahlungspflicht hingewiesen worden ist. Wird dem Vertrag ein Kostenvorschlag des Auftragnehmers zugrunde gelegt, so gilt dessen Richtigkeit als gewährleistet, wenn nicht das Gegenteil ausdrücklich erklärt ist.

(7) Mängelbeseitigung: Punkt 6 wird ergänzt:

Ist der Auftragnehmer nach § 932 ABGB verpflichtet, seine Leistungen zu verbessern oder Fehlendes nachzutragen, so hat er diese Pflicht zu erfüllen, an dem Ort, an dem die Sache übergeben worden ist. Ist es für den Verbraucher tunlich, die Werke und Unterlagen vom Auftragnehmer gesendet zu erhalten, so kann dieser diese Übersendung auf seine Gefahr und Kosten vornehmen.

(8) Gerichtsstand: Anstelle Punkt 14. (3) gilt:

Hat der Verbraucher im Inland seinen Wohnsitz oder seinen gewöhnlichen Aufenthalt oder ist er im Inland beschäftigt, so kann für eine Klage gegen

ihn nach den §§ 88, 89, 93 Abs 2 und 104 Abs 1 JN nur die Zuständigkeit eines Gerichtes begründet werden, in dessen Sprengel der Wohnsitz, der gewöhnliche Aufenthalt oder der Ort der Beschäftigung liegt.

(9) Verträge über wiederkehrende Leistungen:

(a) Verträge, durch die sich der Auftragnehmer zu Werkleistungen und der Verbraucher zu wiederholten Geldzahlungen verpflichtet und die für eine unbestimmte oder eine ein Jahr übersteigende Zeit geschlossen worden sind, kann der Verbraucher unter Einhaltung einer zweimonatigen Frist zum Ablauf des ersten Jahres, nachher zum Ablauf jeweils eines halben Jahres kündigen.

(b) Ist die Gesamtheit der Leistungen eine nach ihrer Art unteilbare Leistung, deren Umfang und Preis schon bei der Vertragsschließung bestimmt sind, so kann der erste Kündigungstermin bis zum Ablauf des zweiten Jahres hinausgeschoben werden. In solchen Verträgen kann die Kündigungsfrist auf höchstens sechs Monate verlängert werden.

(c) Erfordert die Erfüllung eines bestimmten, in lit. a) genannten Vertrages erhebliche Aufwendungen des Auftragnehmers und hat er dies dem Verbraucher spätestens bei der Vertragsschließung bekannt gegeben, so können den Umständen angemessene, von den in lit. a) und b) genannten abweichende Kündigungstermine und Kündigungsfristen vereinbart werden.

(d) Eine Kündigung des Verbrauchers, die nicht fristgerecht ausgesprochen worden ist, wird zum nächsten nach Ablauf der Kündigungsfrist liegenden Kündigungstermin wirksam.

Bericht über die
**Prüfung des
Jahresabschlusses**
zum 31. Dezember 2022

Eigenbetrieb „Wohnen Graz“

Schillerplatz 4, 8011 Graz

Steirische Prüfungs- und BeratungsGmbH

Leonhardstraße 109, 8010 Graz

www.stwt.at

Inhaltsverzeichnis

Prüfungsvertrag und Auftragsdurchführung	1 - 2
Aufgliederung und Erläuterung von wesentlichen Posten des Jahresabschlusses	3
Zusammenfassung des Prüfungsergebnisses	4 - 5
Feststellungen zur Gesetzmäßigkeit von Buchführung und Jahresabschluss	4
Erteilte Auskünfte	4
Nachteilige Veränderung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage und wesentliche Verluste	4 - 5
Bestätigungsvermerk	6 - 9

Anlagen:

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022	I
Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftstreuhandberufe	II

Eigenbetrieb "Wohnen Graz"

An die Geschäftsführung des
Eigenbetriebes "Wohnen Graz"
Graz

Wir haben die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2022 des

Eigenbetriebes "Wohnen Graz",
Graz,
(im Folgenden auch kurz "Eigenbetrieb" genannt)

abgeschlossen und erstatten über das Ergebnis dieser Prüfung den folgenden **Bericht**:

Prüfungsvertrag und Auftragsdurchführung

Auf Basis eines Auswahlverfahrens wurden wir zum Abschlussprüfer des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2022 gewählt. Der Eigenbetrieb, vertreten durch die Geschäftsführung, schloss mit uns einen **Prüfungsvertrag**, den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 gemäß dem Betriebsstatut für den Eigenbetrieb "Wohnen Graz" und den §§ 269 ff UGB zu prüfen.

Bei der gegenständlichen Prüfung handelt es sich um eine **freiwillige Prüfung**.

Diese **Prüfung erstreckte sich darauf**, ob bei der Erstellung des Jahresabschlusses die Vorschriften des Statutes der Landeshauptstadt Graz 1967 und des Betriebsstatutes für den Eigenbetrieb "Wohnen Graz" und dem darin festgelegten Referenzmodell - doppelte Buchführung und Einhaltung der einschlägigen Bestimmungen des Unternehmensgesetzbuchs (UGB) - beachtet wurden.

Bei unserer Prüfung beachteten wir die in Österreich geltenden **gesetzlichen Vorschriften** und die **berufsüblichen Grundsätze** ordnungsgemäßer Durchführung von Abschlussprüfungen. Diese Grundsätze erfordern die Anwendung der internationalen Prüfungsstandards (International Standards on Auditing). Die Prüfung erfolgt nach ISA 800, dieser gilt für Prüfungen von Abschlüssen - in diesem Fall eingeschränkt auf den Jahresabschluss, die in Übereinstimmung mit einem Regelwerk für einen speziellen Zweck aufgestellt werden. Wir weisen darauf hin, dass die Prüfung mit hinreichender Sicherheit die Richtigkeit des Abschlusses gewährleisten soll. Eine absolute Sicherheit lässt sich nicht erreichen, weil jedem internen Kontrollsystem die Möglichkeit von Fehlern immanent ist und aufgrund der stichprobengestützten Prüfung ein unvermeidbares Risiko besteht, dass wesentliche falsche Darstellungen im Jahresabschluss unentdeckt

bleiben. Die Prüfung erstreckte sich nicht auf Bereiche, die üblicherweise den Gegenstand von Sonderprüfungen bilden.

Wir führten die Prüfung im Jänner und Februar 2023 überwiegend in unserer Kanzlei durch. Die Prüfung wurde mit dem Datum dieses Berichts materiell abgeschlossen.

Für die ordnungsgemäße Durchführung des Auftrages ist Frau Dr. Doris Maier, Wirtschaftsprüferin, **verantwortlich**.

Grundlage für unsere Prüfung ist der mit dem Eigenbetrieb abgeschlossene Prüfungsvertrag, bei dem die von der Kammer der Steuerberater und Wirtschaftsprüfer herausgegebenen "Allgemeinen **Auftragsbedingungen** für Wirtschaftstreuhandberufe" einen integrierten Bestandteil bilden. Diese Auftragsbedingungen gelten nicht nur zwischen dem Eigenbetrieb und dem Abschlussprüfer, sondern auch gegenüber Dritten.

Unsere Verantwortlichkeit und Haftung bei der Prüfung ist analog zu § 275 Abs 2 UGB (Haftungsregelungen bei der Abschlussprüfung einer kleinen oder mittelgroßen Gesellschaft) gegenüber dem Eigenbetrieb und gegenüber Dritten mit insgesamt 2 Millionen Euro begrenzt.

Aufgliederung und Erläuterung von wesentlichen Posten des Jahresabschlusses

Eigenbetrieb "Wohnen Graz"

Aufgliederung und Erläuterung von wesentlichen Posten des Jahresabschlusses

Alle erforderlichen Aufgliederungen und Erläuterungen von wesentlichen Posten des Jahresabschlusses sind im Anhang des Jahresabschlusses enthalten. Wir verweisen daher auf die entsprechenden Angaben der Geschäftsführung im Anhang des Jahresabschlusses.

Zusammenfassung des Prüfungsergebnisses

Feststellungen zur Gesetzmäßigkeit von Buchführung und Jahresabschluss

Bei unseren Prüfungshandlungen stellten wir die Einhaltung der Vorschriften des Statutes der Landeshauptstadt Graz 1967 und des Betriebsstatutes für den Eigenbetrieb "Wohnen Graz" § 14 unter sinngemäßer Anwendung der Vorschriften des österreichischen Unternehmensgesetzbuches und die Einhaltung der Grundsätze ordnungsmäßiger **Buchführung** fest.

Im Rahmen unseres risiko- und kontrollorientierten Prüfungsansatzes haben wir bei der Prüfung des Jahresabschlusses ausschließlich substantielle Prüfungshandlungen durchgeführt. Die Prüfung von internen Kontrollen in Teilbereichen des Rechnungslegungsprozesses wurde nicht durchgeführt.

Hinsichtlich der Gesetzmäßigkeit des **Jahresabschlusses** verweisen wir auf unsere Ausführungen im Bestätigungsvermerk.

Erteilte Auskünfte

Die Geschäftsführung erteilte uns die von uns verlangten Aufklärungen und Nachweise. Eine von der Geschäftsführung unterfertigte Vollständigkeitserklärung haben wir zu unseren Akten genommen. In der Vollständigkeitserklärung bestätigte uns die Geschäftsführung insbesondere die Vollständigkeit der übertragenen Immobilien und der übertragenen Bankkredite.

Nachteilige Veränderung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage und wesentliche Verluste

Der Jahresfehlbetrag 2022 hat sich im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 1.981 (86%) auf TEUR 4.278 erhöht. Der wesentliche Anstieg des Jahresfehlbetrages im Vergleich zum Vorjahr resultiert aus der stark gestiegenen Aufwandsstruktur, welcher kein entsprechender Anstieg der Umsatzerlöse gegenübersteht:

- Die Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen haben sich im Geschäftsjahr 2022 um 13% auf TEUR 6.011 erhöht. Durch die Inbetriebnahme eines Neubauprojektes sowie durch die geplanten Brauchbarmachungen wird ein weiterer Anstieg des Postens im Geschäftsjahr 2023 erwartet.
- Die in 2022 stark gestiegene Anzahl und damit verbundenen Aufwendungen für Brauchbarmachungen werden aufgrund einer notwendigen Neuausschreibung und damit einhergehender Preissteigerung im Geschäftsjahr 2023 weiter ansteigen.

- Der Anstieg des Zinsniveaus hat sich bereits im vierten Quartal 2022 wesentlich negativ im Ergebnis niedergeschlagen und wird das Jahresergebnis 2023 enorm belasten.

Ohne die Umsetzung entsprechender Maßnahmen wird derzeit mit einem Jahresverlust 2023 in Höhe von rund TEUR 10.180 gerechnet.

Stellungnahme zu Tatsachen nach § 273 Abs 2 UGB (Ausübung der Redepflicht)

Bei Wahrnehmung unserer Aufgaben als Abschlussprüfer haben wir Tatsachen gemäß § 273 Abs 2 UGB festgestellt und mit Schreiben vom 1. Februar 2023 die Redepflicht gegenüber der Geschäftsführung ausgeübt. Die Stadt Graz wurde zeitgleich über die Ausübung der Redepflicht informiert. Die Redepflicht bezog sich auf Tatsachen, welche die Entwicklung des Eigenbetriebes Wohnen Graz wesentlich beeinträchtigen können. Diese betragen erhebliche Verluste im Berichtsjahr und erhebliche erwartete Verluste für das Geschäftsjahr 2023.

Darüber hinaus haben wir bei der Wahrnehmung unserer Aufgaben als Abschlussprüfer keine Tatsachen festgestellt, die den Bestand des Eigenbetriebes gefährden oder seine Entwicklung wesentlich beeinträchtigen können oder die schwerwiegende Verstöße der Geschäftsführung oder von Arbeitnehmern gegen Gesetz oder Betriebsstatut erkennen lassen. Wesentliche Schwächen bei der internen Kontrolle des Rechnungslegungsprozesses sind uns nicht zur Kenntnis gelangt.

Bestätigungsvermerk
Bericht zum Jahresabschluss
Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresabschluss des

Eigenbetriebes „Wohnen Graz“,
Graz,

bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2022, der Gewinn- und Verlustrechnung für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr und dem Anhang, geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht der beigefügte Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage zum 31. Dezember 2022 sowie der Ertragslage des Eigenbetriebes für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr in Übereinstimmung mit den Vorschriften des Betriebsstatutes unter sinngemäßer Anwendung der österreichischen, unternehmensrechtlichen Vorschriften.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Diese Grundsätze erfordern die Anwendung der International Standards on Auditing (ISA). Die Prüfung erfolgt nach ISA 800: dieser gilt für Prüfungen von Abschlüssen, die in Übereinstimmung mit einem Regelwerk für einen speziellen Zweck aufgestellt werden. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt „Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind vom Eigenbetrieb unabhängig in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und wir haben unsere sonstigen beruflichen Pflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise bis zum Datum des Bestätigungsvermerks ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu diesem Datum zu dienen.

Unsere Verantwortlichkeit und Haftung ist analog zu § 275 Abs 2 UGB gegenüber dem Eigenbetrieb und auch gegenüber Dritten mit insgesamt 2 Millionen Euro begrenzt.

Hervorhebung eines Sachverhalts

Ohne den Bestätigungsvermerk einzuschränken, machen wir auf die Angaben im Anhang aufmerksam, in der die Rechnungslegungsgrundlagen beschrieben sind. Wir heben hervor:

- Die Bewertung der dem Eigenbetrieb zugeordneten Immobilien zu Verkehrswerten, soweit diese nicht unbebaute Grundstücke betreffen, einer linearen Abschreibung unterliegen,
- die wirtschaftliche Übernahme von Verpflichtungen aus Bankkrediten, die mit den Immobilien in Zusammenhang stehen sowie
- das Cash-Pooling mit der Stadt Graz.

Verantwortlichkeiten der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss

Die Geschäftsführung des Eigenbetriebes ist für die Buchführung sowie für die Aufstellung und sachgerechte Gesamtdarstellung eines Jahresabschlusses in Übereinstimmung mit dem Statut der Landeshauptstadt Graz 1967 und dem Betriebsstatut für den Eigenbetrieb "Wohnen Graz" und den Vorschriften des Unternehmensgesetzbuchs verantwortlich. Die Erstellung soll ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Eigenbetriebes vermitteln. Diese Verantwortung beinhaltet die Auswahl und Anwendung geeigneter Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden und die Vornahme von Schätzungen, die unter Berücksichtigung der gegebenen Rahmenbedingungen angemessen erscheinen. Die Geschäftsführung ist für die internen Kontrollen verantwortlich, die sie als notwendig erachtet, um die Aufstellung eines Abschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses ist die Geschäftsführung dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Eigenbetriebes zur Fortführung der Geschäftstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung der Geschäftstätigkeit - sofern einschlägig - anzugeben, sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Geschäftstätigkeit anzuwenden, es sei denn, die Geschäftsführung beabsichtigt, entweder den Eigenbetrieb zu liquidieren oder die Geschäftstätigkeit einzustellen, oder hat keine realistische Alternative dazu.

Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist und einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung, die die Anwendung der ISA erfordern, durchgeführte

Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Prüfung in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung, die die Anwendung der ISA erfordern, üben wir während der gesamten Prüfung pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung.

Darüber hinaus gilt:

- Wir identifizieren und beurteilen die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern im Abschluss, planen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken, führen sie durch und erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- Wir gewinnen ein Verständnis von dem für die Prüfung relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems des Eigenbetriebs abzugeben.
- Wir beurteilen die Angemessenheit der von der Geschäftsführung angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von der Geschäftsführung dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängende Angaben.
- Wir ziehen Schlussfolgerungen über die Angemessenheit der Anwendung des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Geschäftstätigkeit durch die Geschäftsführung sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die erhebliche Zweifel an der Fähigkeit des Eigenbetriebes zur Fortführung der Geschäftstätigkeit aufwerfen können. Falls wir die Schlussfolgerung ziehen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, in unserem Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch die Abkehr des Eigenbetriebes von der Fortführung der Geschäftstätigkeit zur Folge haben.

Eigenbetrieb "Wohnen Graz"

- Wir beurteilen die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse in einer Weise wiedergibt, dass ein möglichst getreues Bild erreicht wird.

Abschluss für einen speziellen Zweck und Beschränkung der Weitergabe oder Verwendung

Der Jahresabschluss wurde aufgestellt, um den Eigenbetrieb "Wohnen Graz" als wirtschaftliches Unternehmen der Stadt Graz darzustellen. 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.

Der Eigenbetrieb wird nach den Vorschriften des Statutes der Landeshauptstadt Graz 1967 und des Betriebsstatutes für den Eigenbetrieb "Wohnen Graz" geführt. In diesem Betriebsstatut ist im "III. Abschnitt-Wirtschaftsführung" die kaufmännische doppelte Buchführung sowie die Erstellung des Jahresabschlusses des Eigenbetriebes nach den Grundsätzen ordnungsgemäßer Buchführung und den einschlägigen Bestimmungen des Unternehmensgesetzbuchs festgelegt.

Folglich ist der Jahresabschluss möglicherweise für einen anderen Zweck nicht geeignet. Unser Bestätigungsvermerk ist ausschließlich für den Eigenbetrieb "Wohnen Graz" und die Organe laut Betriebsstatut - Gemeinderat, Verwaltungsausschuss, Bürgermeisterin, Stadtsenat, Stadtsenatsreferent und Geschäftsführung - bestimmt und darf nicht an Dritte weitergegeben werden oder von Dritten verwendet werden.

Graz, 8. Februar 2023



Steirische Prüfungs- und BeratungsgmbH

Dr. Doris Maier

beidete Wirtschaftsprüferin und Steuerberaterin

Die Veröffentlichung oder Weitergabe des Jahresabschlusses mit unserem Bestätigungsvermerk darf nur in der von uns bestätigten Fassung erfolgen. Dieser Bestätigungsvermerk bezieht sich ausschließlich auf den deutschsprachigen und vollständigen Jahresabschluss. Für abweichende Fassungen sind die Vorschriften des § 281 Abs 2 UGB zu beachten.

JAHRESABSCHLUSS
zum 31. Dezember 2022
der
Eigenbetrieb Wohnen Graz

8010 Graz
Schillerplatz 4

BDO Steiermark GmbH Wirtschaftsprüfungs-
und Steuerberatungsgesellschaft
Schubertstraße 62
8010 Graz
LGZ Graz 256857g
<https://www.bdo.at/de-at/standorte/graz>



31202354

1. Bilanz zum 31. Dezember 2022	1
2. Gewinn- und Verlustrechnung für 1. Jänner 2022 bis 31. Dezember 2022	2
3. Anhang	3 - 11
4. Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftstreuhandberufe (AAB)	12 - 16

Aktiva	31.12.2022 EUR	31.12.2021 EUR	Passiva	31.12.2022 EUR	31.12.2021 EUR
A. Anlagevermögen			A. Eigenkapital		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			Kapital zu Beginn des Geschäftsjahres	125.901.805,96	128.198.893,19
1. gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile und Software	33.437.887,37	29.860.706,58	Jahresverlust	-4.277.912,84	-2.297.087,23
II. Sachanlagen			B. Investitionszuschüsse	8.400.301,17	6.926.965,53
1. Grundstücke und Bauten davon Grundwert	245.181.875,62 68.303.453,35	237.154.989,30 68.267.889,35	C. Rückstellungen		
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	435.653,38	390.385,25	1. sonstige Rückstellungen	1.162.548,57	1.209.729,65
3. Anlagen in Bau	8.218.524,38	9.820.881,79	D. Verbindlichkeiten		
	<u>253.836.053,38</u>	<u>247.366.256,34</u>	1. Verbindlichkeiten gegenüber Bund und Land	30.692.060,90	32.786.703,59
	287.273.940,75	277.226.962,92	davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	2.225.441,13	2.193.783,13
B. Umlaufvermögen			davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	28.466.619,77	30.592.920,46
I. Vorräte			2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	124.282.483,34	111.091.563,08
1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	31.712,08	42.931,12	davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	47.085.478,34	35.081.860,48
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	77.197.005,00	76.009.702,60
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	176.943,42	207.355,39	3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.617.931,15	1.664.630,60
2. Forderungen gegenüber Stadt Graz	1.089.048,20	1.008.844,73	davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	1.414.228,10	1.605.857,27
3. sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	7.214.295,68 6.302.193,55	6.061.010,69 5.220.936,89	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	203.703,05	58.773,33
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	2.012.470,10	1.697.980,26	4. Verbindlichkeiten gegenüber Stadt Graz	1.053.309,20	975.747,83
	10.524.469,48	9.018.122,19	davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	1.053.309,20	975.747,83
C. Rechnungsabgrenzungsposten	5.905.769,40	3.958.945,07	5. sonstige Verbindlichkeiten	10.533.183,31	8.744.891,62
Summe Aktiva	<u>303.704.179,63</u>	<u>290.204.030,18</u>	davon aus Steuern	204,66	145,17
			davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	3.571.974,53	3.226.263,96
			davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	6.961.208,78	5.518.627,66
				<u>168.178.967,90</u>	<u>155.263.536,72</u>
			davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	55.350.431,30	43.083.512,67
			davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	112.828.536,60	112.180.024,05
			E. Rechnungsabgrenzungsposten	4.338.468,87	901.992,32
			Summe Passiva	<u>303.704.179,63</u>	<u>290.204.030,18</u>

	2022 EUR	2021 EUR
1. Umsatzerlöse	20.874.833,47	20.629.240,57
2. sonstige betriebliche Erträge		
a) Erträge aus der Zuschreibung zum Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen	124.243,89	139.530,67
b) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	53.066,42	0,00
c) übrige	135.089,59	30.223,66
	<u>312.399,90</u>	<u>169.754,33</u>
3. Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen		
a) Betriebskosten	-7.259.355,95	-7.227.490,81
4. Personalaufwand		
a) Gehälter	-2.816.341,71	-2.654.059,52
b) soziale Aufwendungen	-619.988,52	-558.012,02
aa) Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen	-56.750,63	-53.418,05
bb) Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	-54.737,47	-491.546,78
	<u>-3.436.330,23</u>	<u>-3.212.071,54</u>
5. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-6.010.591,54	-5.323.805,59
davon außerplanmäßige Abschreibungen auf Sachanlagen	0,00	0,00
davon Auflösung Investitionszuschüsse für Sachanlagen	222.505,96	171.586,63
6. sonstige betriebliche Aufwendungen		
a) übrige	-7.327.329,60	-6.095.451,13
7. Zwischensumme aus Z 1 bis 6 (Betriebsergebnis)	-2.846.373,95	-1.059.824,17
8. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	359.300,93	287.028,04
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-1.790.846,44	-1.524.293,70
10. Zwischensumme aus Z 8 bis 9 (Finanzergebnis)	-1.431.545,51	-1.237.265,66
11. Steuern vom Einkommen	6,62	2,60
12. Ergebnis nach Steuern	<u>-4.277.912,84</u>	<u>-2.297.087,23</u>
13. Jahresfehlbetrag	<u><u>-4.277.912,84</u></u>	<u><u>-2.297.087,23</u></u>

Anhang für das Geschäftsjahr 2022 Eigenbetrieb "Wohnen Graz", Graz

I. Anwendung der Vorschriften des Betriebsstatutes für den Eigenbetrieb "Wohnen Graz" und der unternehmensrechtlichen Vorschriften

Der vorliegende Jahresabschluss zum 31.12.2022 ist nach den Vorschriften des Statutes der Landeshauptstadt Graz 1967, des Betriebsstatutes für den Eigenbetrieb "Wohnen Graz" § 14, den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung und nach den Vorschriften des UGB aufgestellt worden.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist in Staffelform nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Soweit es zur Vermittlung eines möglichst getreuen Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage erforderlich ist, wurden im Anhang zusätzliche Angaben gemacht.

Rechtliche Stellung des Eigenbetriebes "Wohnen Graz":

Der Eigenbetrieb "Wohnen Graz" ist gemäß § 85 Abs. 4 des Statutes ein wirtschaftliches Unternehmen der Stadt Graz. Der Eigenbetrieb "Wohnen Graz" sowie das von diesem verwaltete Vermögen stellen Sondervermögen der Stadt Graz ohne eigene Rechtspersönlichkeit dar.

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

Der Eigenbetrieb wird nach den Vorschriften des Statutes der Landeshauptstadt Graz 1967 und seinem Betriebsstatut geführt.

Wesentlich ist weiter ein nicht öffentlicher Stadtsenatsbericht vom 18.6.2015, in welchem die Tragung der Personalkosten für die Dauer der Zuordnung der betroffenen Bediensteten an den Eigenbetrieb festgelegt wurde.

Die Vorschriften des UGB werden freiwillig angewandt, da das Unternehmen Teil der öffentlichen Verwaltung der Stadt Graz ist. Systembedingte, vom Unternehmensrecht abweichende, Darstellungen werden entsprechend im Anhang erläutert.

Das Konto 39000 wurde von der Position sonstige Verbindlichkeiten in die Position passive Rechnungsabgrenzung umgliedert und daher ist keine Abstimmbarkeit der Vorjahresbeträge in diesem Bereich gegeben.

II. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Der Jahresabschluss wurde unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung sowie der Generalnorm, ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens zu vermitteln, aufgestellt.

Bei der Erstellung des Jahresabschlusses wurde der Grundsatz der Vollständigkeit eingehalten.

Bei der Bewertung wurde vom Going Concern Prinzip ausgegangen.

Bei der Erstellung der Eröffnungsbilanz per 1.1.2015 wurde das grundsätzlich im UGB geregelte Anschaffungswertprinzip bei der Immobilienbewertung im Sachanlagevermögen nicht angewandt, vielmehr erfolgte die Bewertung zu Verkehrswerten.

Bei den Vermögensgegenständen und Schulden wurde der Grundsatz der Einzelbewertung angewandt.

Dem Vorsichtsgrundsatz wurde Rechnung getragen, indem insbesondere nur die am Abschlussstichtag verwirklichten Gewinne ausgewiesen werden.

Alle erkennbaren Risiken und drohende Verluste, die im laufenden Geschäftsjahr oder in einem früheren Geschäftsjahr entstanden sind, wurden berücksichtigt.

Die bisher angewandten Bewertungsmethoden wurden beibehalten.

Anlagevermögen

Immaterielle Vermögensgegenstände werden, soweit gegen Entgelt erworben, zu Anschaffungskosten aktiviert und über die voraussichtliche wirtschaftliche Nutzungsdauer abgeschrieben.

Dabei wird folgende Nutzungsdauer zugrunde gelegt:

Immaterielles Anlagevermögen	Nutzungsdauer in Jahren
EDV-Software	3

Grund und Boden sowie Gebäude: Der Aufgabenbereich des Eigenbetriebes "Wohnen Graz" umfasst laut Betriebsstatut die Zuweisung von städtischen Wohnungen und Genossenschaftswohnungen in Übertragungsbauten, die Verwaltung, Instandhaltung und Sanierung der stadteigenen Wohnhäuser und der darin befindlichen Geschäftsobjekte sowie die Vorbereitung und Koordinierung von städtischen Wohnbaumaßnahmen. Dem Statut liegt keine Auflistung der zugewiesenen Wohnungen bei.

Da der Eigenbetrieb nur ein eigener Rechnungskreis ist und keine eigene Rechtspersönlichkeit hat, bleibt die Stadt Graz auch grundbücherliche Eigentümerin aller Immobilien. Es liegt kein Gemeinderatsbeschluss über die Zuordnung der Immobilien per 1.1.2015 in den Rechnungskreis des Eigenbetriebes vor. Der Nachweis der Zuordnung der Immobilien per 1.1.2015 zum Eigenbetrieb erfolgte daher durch die Beilage 1 zum Anhang der Eröffnungsbilanz. Alle weiteren Zu- und Abgänge im Liegenschaftsvermögen des Eigenbetriebes sind im Anlagenverzeichnis erfasst.

Für die Bewertung der dem Eigenbetrieb "Wohnen Graz" zugeordneten Liegenschaften in der Eröffnungsbilanz per 1.1.2015 wurden Gutachten von gerichtlich beeideten Sachverständigen für Liegenschaftsbewertung zu Verkehrswerten erstellt. Die Gutachter haben je Grundstück individuelle Aufteilungen der Verkehrswerte in Grund und Gebäude vorgenommen. Im Rahmen der Ertragswertermittlung kamen Zinssätze von 2,5 % - 4,0 % zur Anwendung.

Abweichend von den durch die Gutachter vorgenommenen Aufteilungen der Verkehrswerte in Grund und Gebäude, erfolgte die Aufteilung in der Eröffnungsbilanz in der Regel im Verhältnis 20 % zu 80 %, auf Grund und Boden sowie Gebäude. In jenen Fällen, in denen dieser Aufteilungsschlüssel nicht sachgerecht erschien, wurde in der Eröffnungsbilanz per 1.1.2015 eine individuelle Aufteilung vorgenommen.

Baumaßnahmen, die nach der Gutachtenserstellung fertiggestellt wurden, wurden in der Eröffnungsbilanz per 1.1.2015 zusätzlich zu dem Gutachtenswert mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt.

Mit Gemeinderatsbeschluss vom 17.11.2016 wurden Liegenschaften samt Baurechten von der Stadt Graz in den Eigenbetrieb "Wohnen Graz" übertragen. Die Bewertung der Liegenschaften erfolgte durch die Abteilung Immobilien der Stadt Graz. Die Bewertung der Grundstücke erfolgte in Anlehnung an die Sachverständigengutachten der zum 1.1.2015 eingelegten Grundstücke. Die Grundstücke wurden einzeln bewertet und unter Zugrundelegung eines Zinssatzes von 4 % über die Restlaufzeit der Baurechte abgezinst. Die Gebäude, welche mit den Grundstücken übertragen wurden, stellen ein Bezugsrecht dar, welches bei Ablauf der Baurechtsverträge schlagend wird. Dieses Bezugsrecht wurde wie folgt bewertet: Wohnungen pro Gebäude mit durchschnittlichen Nutzflächen von 55 m² und Anschaffungskosten von € 1.200,- pro m². Diese Werte wurden ebenfalls mit einem Zinssatz von 4 % über die Laufzeit der Baurechte abgezinst.

Mit Gemeinderatsbeschluss vom 14.06.2018 wurden Liegenschaften samt Baurechten von der Stadt Graz an den Eigenbetrieb "Wohnen Graz" übertragen (Rückgliederung GBG). Die Bewertung der Bezugsrechte erfolgte durch die Abteilung Immobilien der Stadt Graz in Anlehnung an die Bewertung im Rahmen der Liegenschaftsübertragung im Jahr 2016.

Der Neuzugang des Bezugsrechtes im Jahr 2020 wurde mit Anschaffungskosten von € 2.000,- pro m² Nutzfläche bewertet und mit einem Zinssatz von 5 % über die Laufzeit des Baurechtes abgezinst.

Die Neuzugänge der Bezugsrechte im Jahr 2022 wurden mit Anschaffungskosten von € 2.100,- pro m² Nutzfläche bewertet. Diese Werte wurden mit einem Zinssatz von 4 % über die Laufzeit der Baurechte abgezinst.

Andere Sachanlagen, ausgenommen die Liegenschaften, die wie oben beschrieben zu Verkehrswerten bilanziert werden, sind in der Eröffnungsbilanz per 1.1.2015 zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen bewertet worden.

Im vorliegenden Jahresabschluss werden die Sachanlagen zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen bewertet.

Für die einzelnen Anlagengruppen wurde folgende Nutzungsdauer zugrunde gelegt:

Sachanlagevermögen	Nutzungsdauer in Jahren
Gebäude	50
Einbauten in Wohnungen	10
Technische Anlagen und Maschinen	5 - 10
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3 - 10

Umlaufvermögen

Vorräte wurden zu Anschaffungskosten am Bilanzstichtag bewertet und als Festwerte gerundet in der Eröffnungsbilanz per 1.1.2015 angesetzt. Per 31.12.2018 wurde eine erneute Bestandsaufnahme gemäß § 209 UGB durchgeführt.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden mit dem Nennbetrag angesetzt. Für erkennbare Risiken werden Pauschalwertberichtigungen gebildet.

Forderungen an Altmietler, mit denen kein aufrechtes Mietverhältnis mehr besteht, wurden zu 100 % wertberichtigt. Forderungen an Mieter mit denen ein aufrechtes Mietverhältnis besteht, wurden zu 70 % wertberichtigt. Die Bewertung erfolgte laut Auskunft der Geschäftsführung auf Grund bestehender Erfahrungswerte.

Zur administrativen Vereinfachung des Cashmanagements besteht ein Cash-Pooling mit der Stadt Graz. Die Zinsen werden quartalsweise abgerechnet. Als Zinssatzbasis wurde der 3-Monats-Euribor herangezogen.

Aktive Rechnungsabgrenzung

In der aktiven Rechnungsabgrenzung sind geleistete Vorauszahlungen für künftig anfallende Instandhaltungen und Reparaturen im WEG-Objekt bilanziert, die im Rahmen von Rücklagenabrechnungen künftig zur Verrechnung gelangen.

Für jede Immobilie im Miteigentum der Stadt Graz wird eine eigene Reparaturrücklage gebildet (Einzelbewertung).

Bei dem Stand der Instandhaltungsrücklage (Positiv- sowie Negativ-Saldo) per 31.12.2022 handelt es sich zum Bilanzerstellungszeitpunkt um einen vorläufigen Wert. Der endgültige Stand wird im Zuge der Betriebskosten- und Rücklagenabrechnung 2022, welche gem. MRG bis 30.06. des Folgejahres zu erfolgen hat, ermittelt.

Eigenkapital

Das Eigenkapital per 31.12.2022 beträgt EUR 121.623.893,12. Es ermittelt sich aus dem Saldo der übernommenen Vermögensgegenstände und aktiven Rechnungsabgrenzungen abzüglich der Investitionszuschüsse, Rückstellungen und Verbindlichkeiten.

Entwicklung des Eigenkapitals:

Eigenkapital zum 1.1.2022	EUR	125.901.805,96
Kapital aus Einlage	EUR	0
Kapitalveränderung	EUR	0
Zuschuss Stadt Graz	EUR	0,00
Jahresverlust 2022	EUR	-4.277.912,84
<u>Eigenkapital zum 31.12.2022</u>	<u>EUR</u>	<u>121.623.893,12</u>

Rückstellungen

In den Rückstellungen wurden unter Beachtung des Vorsichtsprinzips alle im Zeitpunkt der Bilanzerstellung erkennbaren Risiken und der Höhe oder dem Grunde nach ungewissen Verbindlichkeiten mit den Beträgen berücksichtigt, die nach bestmöglicher Schätzung zur Erfüllung der Verpflichtung aufgewendet werden müssen. Sämtliche Rückstellungen haben eine Laufzeit von weniger als einem Jahr.

Mittels Stadtsenatsbeschluss vom 18.6.2015 wurde im Zusammenhang mit der Tragung von Personalkosten zwischen dem Eigenbetrieb und der Stadt Graz vereinbart, dass Letztere die Kosten aus der Zuerkennung von Jubiläumszuwendungen, Treueentschädigungen und Abfertigungen, sowohl die BeamtInnen als auch Vertragsbediensteten betreffend, trägt. Ein Beitrag zur Deckung von Pensionskosten durch den Eigenbetrieb ist ebenfalls nur nach gesonderter Vereinbarung mit der Stadt Graz vorgesehen. Derzeit besteht keine gesonderte Vereinbarung.

Für den Eigenbetrieb besteht daher keine Verpflichtung zur Tragung von beendigungskausalen (Abfertigungen und Treuegeld) und dienstzeitabhängigen Ansprüchen (Jubiläumszuwendungen) seiner Bediensteten. Im Jahresabschluss des Eigenbetriebes werden daher ausschließlich kurzfristige Personalrückstellungen für Urlaubs- und Zeitausgleichsguthaben gebildet.

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Der wesentliche Teil der Verbindlichkeiten stammt aus der Übernahme von Darlehensverbindlichkeiten in den Eigenbetrieb, die die Stadt Graz in der Vergangenheit sowie laufend für die Immobilien des Eigenbetriebes aufgenommen hat. Beleg dafür ist eine von Hrn. Mag. Müller (Leiter der A8 Finanz- und Vermögensdirektion der Stadt Graz) und Fr. Fiedler (Mitarbeiterin der Finanz- und Vermögensdirektion, Stabstelle Budget & Finanzierung) elektronisch signierte Darlehensliste mit den zugewiesenen Krediten.

Da die Darlehen direkt dem Eigenbetrieb zugeordnet werden, werden diese seit dem Geschäftsjahr 2018 als Verbindlichkeiten gegenüber Bund bzw. Land sowie Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten dargestellt und nicht wie bisher über ein Verrechnungskonto mit der Stadt Graz abgebildet.

Die Darlehensverbindlichkeiten lauten zur Gänze auf EUR 109.868.725,39 (Vorjahr: EUR 110.028.947,91). Sie sind im Betrag von EUR 83.143.847,50 (Vorjahr: EUR 84.901.791,10) fix verzinst und in Höhe von EUR 26.724.877,89 (Vorjahr: EUR 25.127.156,81) variabel verzinst. Zum Bilanzstichtag betragen die aktuellen Zinssätze von 0,08 % bis 5,18 %. (Vorjahr: 0,125 % bis 5,18 %).

III. Erläuterungen zur Bilanz

Anlagevermögen

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens und die Aufgliederung der Jahresabschreibung nach einzelnen Posten sind in folgendem Anlagenspiegel dargestellt:

	Anschaffungs-/Herstellungskosten		Abschreibungen kumuliert			Buchwert
	01.01.2022 31.12.2022 EUR	Zugänge Abgänge Umbuchungen EUR	01.01.2022 31.12.2022 EUR	Abschreibungen Zuschreibungen EUR	Abgänge EUR	01.01.2022 31.12.2022 EUR
Anlagevermögen						
Immaterielle Vermögensgegenstände gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile und Software	42.116.979,67 72.487.809,67	30.370.830,00 0,00 0,00	12.256.273,09 39.049.922,30	26.917.893,10 124.243,89	0,00	29.860.706,58 33.437.887,37
Sachanlagen						
Grundstücke und Bauten	263.960.601,65 278.116.594,31	764.437,51 64.172,28 13.455.727,43	26.805.612,35 32.934.718,69	6.129.106,34 0,00	0,00	237.154.989,30 245.181.875,62
davon Grundwert	68.267.889,35 68.303.453,35	177.820,00 0,00 -142.256,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00	68.267.889,35 68.303.453,35
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	659.703,78 771.153,78	148.323,96 36.873,96 0,00	269.318,53 335.500,40	100.879,95 0,00	34.698,08	390.385,25 435.653,38
Anlagen in Bau	9.820.881,79 8.218.524,38	12.084.040,71 230.670,69 -13.455.727,43	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00	9.820.881,79 8.218.524,38
	274.441.187,22 287.106.272,47	12.996.802,18 331.716,93 0,00	27.074.930,88 33.270.219,09	6.229.986,29 0,00	34.698,08	247.366.256,34 253.836.053,38
Summe Anlagenspiegel	316.558.166,89 359.594.082,14	43.367.632,18 331.716,93 0,00	39.331.203,97 72.320.141,39	33.147.879,39 124.243,89	34.698,08	277.226.962,92 287.273.940,75

In der Position "Grundstücke und Bauten" ist ein Grundwert in Höhe von EUR 68.303.453,35 (Vorjahr: EUR 68.267.889,35) enthalten.

Der Eigenbetrieb erhält Subventionen für das Anlagevermögen. Diese werden in der Bilanz unter der Position "Investitionszuschüsse" ausgewiesen und werden entsprechend der Nutzungsdauer der Vermögensgegenstände, für welche die Förderungen gewährt wurden, aufgelöst. Die Auflösung der Investitionszuschüsse wird in der Gewinn- und Verlustrechnung unter der Position Abschreibungen dargestellt. Die Bezugsrechte Gebäude, welche unter der Position "Immaterielle Vermögensgegenstände" ausgewiesen werden, wurden auf den Bilanzstichtag abgezinst und eine außerplanmäßige Abschreibung bzw. Zuschreibung vorgenommen. Aufgrund dessen weicht die Abschreibung in der Gewinn- und Verlustrechnung von der Abschreibung gem. Anlagenspiegel ab.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Von den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wurde eine Pauschalwertberichtigung in Höhe von EUR 764.064,41 (Vorjahr: EUR 892.224,00) gebildet.

Investitionszuschüsse

Aufgliederung der Investitionszuschüsse nach den einzelnen Posten des Anlagevermögens sowie Entwicklung während des Geschäftsjahres:

	Stand 01.01.2022	Zugang	Umbuchung Zugang	Umbuchung Abgang	Verbrauch	Stand 31.12.2022
Sachanlagen						
Grundstücke und Bauten	6.926.965,53	1.695.841,60	0,00	0,00	-222.505,96	8.400.301,17
SUMME						
INVESTITIONSZUSCHÜSSE	6.926.965,53	1.695.841,60	0,00	0,00	-222.505,96	8.400.301,17

Die Auflösung der Investitionszuschüsse wird in der Gewinn- und Verlustrechnung unter der Position Abschreibungen dargestellt.

Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen umfassen im Wesentlichen kurzfristige Rückstellungen für nicht konsumierte Urlaube, Zeitausgleichguthaben, Beratungs- sowie Prozesskosten sowie für noch ausstehende Eingangsrechnungen. Sie werden unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Vorsicht in Höhe der voraussichtlichen Inanspruchnahme gebildet. Sie berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und der Höhe nach noch nicht feststehenden Verbindlichkeiten.

Die sonstigen Rückstellungen haben sich im Geschäftsjahr wie folgt entwickelt:

	Stand 01.01.2022 EUR	Stand 31.12.2022 EUR
sonstige Rückstellungen		
Rückstellung f. n.kons. Urlaube	225.037,26	195.383,35
Rückstellung für ZA	92.990,67	96.378,16
Rückstellung für Beratungskosten	17.000,00	17.000,00
Sonstige Rückstellungen	874.701,72	853.787,06
	1.209.729,65	1.162.548,57

Verbindlichkeiten

Die Summe der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren beträgt EUR 92.211.855,93 (Vorjahr: EUR 93.839.996,79).

Unter dem Posten sonstige Verbindlichkeiten sind Aufwendungen iHv EUR 447.249,92 enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag zahlungswirksam werden.

Die zukünftigen Verpflichtungen aus Mietverhältnissen fürs Folgejahr betragen rund EUR 400.000,00 und für die nächsten fünf Folgejahre rund EUR 2.100.000,00.

IV. Ergänzende Angaben

Die durchschnittliche Anzahl der ArbeitnehmerInnen für das Geschäftsjahr betrug:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Vertragsbedienstete (Schema 3+4)*	37,64	34,28
Beamte (Schema 1+2, Land Stmk)*	11,47	13,43
Lehrlinge*	2,00	2,00
	<u>51,11</u>	<u>49,71</u>

*) Vollzeitäquivalent

Die Organe des Eigenbetriebes "Wohnen Graz" bestehen aus folgenden Gremien:

Geschäftsführung: Mag. Gerhard Uhlmann

Die Organe von Wohnen Graz sind gemäß Betriebsstatut:

- der Gemeinderat
- der Verwaltungsausschuss
- die Bürgermeisterin
- der Stadtsenat
- der Stadtsenatsreferent
- die Geschäftsführung

Graz, 08.02.2023


STADT
GRANZ
Wohnen Graz
Schillenplatz 4 | 8010 Graz

Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftstreuhandberufe (AAB 2018)

Empfohlen vom Vorstand der Kammer der Steuerberater und
Wirtschaftsprüfer zuletzt mit Beschluss vom 18.04.2018

Präambel und Allgemeines

(1) Auftrag im Sinne dieser Bedingungen meint jeden Vertrag über vom zur Ausübung eines Wirtschaftstreuhandberufes Berechtigten in Ausübung dieses Berufes zu erbringende Leistungen (sowohl faktische Tätigkeiten als auch die Besorgung oder Durchführung von Rechtsgeschäften oder Rechtshandlungen, jeweils im Rahmen der §§ 2 oder 3 Wirtschaftstreuhandberufsgesetz 2017 (WTBG 2017). Die Parteien des Auftrages werden in Folge zum einen „Auftragnehmer“, zum anderen „Auftraggeber“ genannt).

(2) Diese Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftstreuhandberufe gliedern sich in zwei Teile: Die Auftragsbedingungen des I. Teiles gelten für Aufträge, bei denen die Auftragserteilung zum Betrieb des Unternehmens des Auftraggebers (Unternehmer iSd KSchG) gehört. Für Verbrauchergeschäfte gemäß Konsumentenschutzgesetz (Bundesgesetz vom 8.3.1979/BGBl Nr. 140 in der derzeit gültigen Fassung) gelten sie insoweit der II. Teil keine abweichenden Bestimmungen für diese enthält.

(3) Im Falle der Unwirksamkeit einer einzelnen Bestimmung ist diese durch eine wirksame, die dem angestrebten Ziel möglichst nahe kommt, zu ersetzen.

I. TEIL

1. Umfang und Ausführung des Auftrages

(1) Der Umfang des Auftrages ergibt sich in der Regel aus der schriftlichen Auftragsvereinbarung zwischen Auftraggeber und Auftragnehmer. Fehlt diesbezüglich eine detaillierte schriftliche Auftragsvereinbarung gilt im Zweifel (2)-(4):

(2) Bei Beauftragung mit Steuerberatungsleistungen umfasst die Beratungstätigkeit folgende Tätigkeiten:

- Ausarbeitung der Jahressteuererklärungen für die Einkommen- oder Körperschaftsteuer sowie Umsatzsteuer und zwar auf Grund der vom Auftraggeber vorzulegenden oder (bei entsprechender Vereinbarung) vom Auftragnehmer erstellten Jahresabschlüsse und sonstiger, für die Besteuerung erforderlichen Aufstellungen und Nachweise. Wenn nicht ausdrücklich anders vereinbart, sind die für die Besteuerung erforderlichen Aufstellungen und Nachweise vom Auftraggeber beizubringen.
- Prüfung der Bescheide zu den unter a) genannten Erklärungen.
- Verhandlungen mit den Finanzbehörden im Zusammenhang mit den unter a) und b) genannten Erklärungen und Bescheiden.
- Mitwirkung bei Betriebsprüfungen und Auswertung der Ergebnisse von Betriebsprüfungen hinsichtlich der unter a) genannten Steuern.
- Mitwirkung im Rechtsmittelverfahren hinsichtlich der unter a) genannten Steuern.

Erhält der Auftragnehmer für die laufende Steuerberatung ein Pauschalhonorar, so sind mangels anderweitiger schriftlicher Vereinbarungen die unter d) und e) genannten Tätigkeiten gesondert zu honorieren.

(3) Soweit die Ausarbeitung von einer oder mehreren Jahressteuererklärung(en) zum übernommenen Auftrag zählt, gehört dazu nicht die Überprüfung etwaiger besonderer buchmäßiger Voraussetzungen sowie die Prüfung, ob alle in Betracht kommenden insbesondere umsatzsteuerrechtlichen Begünstigungen wahrgenommen worden sind, es sei denn, hierüber besteht eine nachweisliche Beauftragung.

(4) Die Verpflichtung zur Erbringung anderer Leistungen gemäß §§ 2 und 3 WTBG 2017 bedarf jedenfalls nachweislich einer gesonderten Beauftragung.

(5) Vorstehende Absätze (2) bis (4) gelten nicht bei Sachverständigentätigkeit.

(6) Es bestehen keinerlei Pflichten des Auftragnehmers zur Leistungserbringung, Warnung oder Aufklärung über den Umfang des Auftrages hinaus.

(7) Der Auftragnehmer ist berechtigt, sich zur Durchführung des Auftrages geeigneter Mitarbeiter und sonstiger Erfüllungsgehilfen (Subunternehmer) zu bedienen, als auch sich bei der Durchführung des Auftrages durch einen Berufsbefugten substituieren zu lassen. Mitarbeiter im Sinne dieser Bedingungen meint alle Personen, die den Auftragnehmer auf regelmäßiger oder dauerhafter Basis bei seiner betrieblichen Tätigkeit unterstützen, unabhängig von der Art der rechtsgeschäftlichen Grundlage.

(8) Der Auftragnehmer hat bei der Erbringung seiner Leistungen ausschließlich österreichisches Recht zu berücksichtigen; ausländisches Recht ist nur bei ausdrücklicher schriftlicher Vereinbarung zu berücksichtigen.

(9) Ändert sich die Rechtslage nach Abgabe der abschließenden schriftlichen als auch mündlichen beruflichen Äußerung, so ist der Auftragnehmer nicht verpflichtet, den Auftraggeber auf Änderungen oder sich daraus ergebende Folgen hinzuweisen. Dies gilt auch für in sich abgeschlossene Teile eines Auftrages.

(10) Der Auftraggeber ist verpflichtet dafür Sorge zu tragen, dass die von ihm zur Verfügung gestellten Daten vom Auftragnehmer im Rahmen der Leistungserbringung verarbeitet werden dürfen. Diesbezüglich hat der Auftraggeber insbesondere aber nicht ausschließlich die anwendbaren datenschutz- und arbeitsrechtlichen Bestimmungen zu beachten.

(11) Bringt der Auftragnehmer bei einer Behörde ein Anbringen elektronisch ein, so handelt er – mangels ausdrücklicher gegenteiliger Vereinbarung – lediglich als Bote und stellt dies keine ihm oder einem einreichend Bevollmächtigten zurechenbare Willens- oder Wissenserklärung dar.

(12) Der Auftraggeber verpflichtet sich, Personen, die während des Auftragsverhältnisses Mitarbeiter des Auftragnehmers sind oder waren, während und binnen eines Jahres nach Beendigung des Auftragsverhältnisses nicht in seinem Unternehmen oder in einem ihm nahestehenden Unternehmen zu beschäftigen, widrigenfalls er sich zur Bezahlung eines Jahresbezuges des übernommenen Mitarbeiters an den Auftragnehmer verpflichtet.

2. Aufklärungspflicht des Auftraggebers; Vollständigkeitserklärung

(1) Der Auftraggeber hat dafür zu sorgen, dass dem Auftragnehmer auch ohne dessen besondere Aufforderung alle für die Ausführung des Auftrages notwendigen Unterlagen zum vereinbarten Termin und in Ermangelung eines solchen rechtzeitig in geeigneter Form vorgelegt werden und ihm von allen Vorgängen und Umständen Kenntnis gegeben wird, die für die Ausführung des Auftrages von Bedeutung sein können. Dies gilt auch für die Unterlagen, Vorgänge und Umstände, die erst während der Tätigkeit des Auftragnehmers bekannt werden.

(2) Der Auftragnehmer ist berechtigt, die ihm erteilten Auskünfte und übergebenen Unterlagen des Auftraggebers, insbesondere Zahlenangaben, als richtig und vollständig anzusehen und dem Auftrag zu Grunde zu legen. Der Auftragnehmer ist ohne gesonderten schriftlichen Auftrag nicht verpflichtet, Unrichtigkeiten fest zu stellen. Insbesondere gilt dies auch für die Richtigkeit und Vollständigkeit von Rechnungen. Stellt er allerdings Unrichtigkeiten fest, so hat er dies dem Auftraggeber bekannt zu geben. Er hat im Finanzstrafverfahren die Rechte des Auftraggebers zu wahren.

(3) Der Auftraggeber hat dem Auftragnehmer die Vollständigkeit der vorgelegten Unterlagen sowie der gegebenen Auskünfte und Erklärungen im Falle von Prüfungen, Gutachten und Sachverständigentätigkeit schriftlich zu bestätigen.

(4) Wenn bei der Erstellung von Jahresabschlüssen und anderen Abschlüssen vom Auftraggeber erhebliche Risiken nicht bekannt gegeben worden sind, bestehen für den Auftragnehmer insoweit diese Risiken schlagend werden keinerlei Ersatzpflichten.

(5) Vom Auftragnehmer angegebene Termine und Zeitpläne für die Fertigstellung von Produkten des Auftragnehmers oder Teilen davon sind bestmögliche Schätzungen und, sofern nicht anders schriftlich vereinbart, nicht bindend. Selbiges gilt für etwaige Honorarschätzungen: diese werden nach bestem Wissen erstellt; sie sind jedoch stets unverbindlich.

(6) Der Auftraggeber hat dem Auftragnehmer jeweils aktuelle Kontaktdaten (insbesondere Zustelladresse) bekannt zu geben. Der Auftragnehmer darf sich bis zur Bekanntgabe neuer Kontaktdaten auf die Gültigkeit der zuletzt vom Auftraggeber bekannt gegebenen Kontaktdaten verlassen, insbesondere Zustellung an die zuletzt bekannt gegebene Adresse vornehmen lassen.

3. Sicherung der Unabhängigkeit

(1) Der Auftraggeber ist verpflichtet, alle Vorkehrungen zu treffen, um zu verhindern, dass die Unabhängigkeit der Mitarbeiter des Auftragnehmers gefährdet wird, und hat selbst jede Gefährdung dieser Unabhängigkeit zu unterlassen. Dies gilt insbesondere für Angebote auf Anstellung und für Angebote, Aufträge auf eigene Rechnung zu übernehmen.

(2) Der Auftraggeber nimmt zur Kenntnis, dass seine hierfür notwendigen personenbezogenen Daten sowie Art und Umfang inklusive Leistungszeitraum der zwischen Auftragnehmer und Auftraggeber vereinbarten Leistungen (sowohl Prüfungs- als auch Nichtprüfungsleistungen) zum Zweck der Überprüfung des Vorliegens von Befangenheits- oder Ausschließungsgründen und Interessenkollisionen in einem allfälligen Netzwerk, dem der Auftragnehmer angehört, verarbeitet und zu diesem Zweck an die übrigen Mitglieder dieses Netzwerkes auch ins Ausland übermittelt werden. Hierfür entbindet der Auftraggeber den Auftragnehmer nach dem Datenschutzgesetz und gemäß § 80 Abs 4 Z 2 WTBG 2017 ausdrücklich von dessen Verschwiegenheitspflicht. Der Auftraggeber kann die Entbindung von der Verschwiegenheitspflicht jederzeit widerrufen.

4. Berichterstattung und Kommunikation

(1) (Berichterstattung durch den Auftragnehmer) Bei Prüfungen und Gutachten ist, soweit nichts anderes vereinbart wurde, ein schriftlicher Bericht zu erstatten.

(2) (Kommunikation an den Auftraggeber) Alle auftragsbezogenen Auskünfte und Stellungnahmen, einschließlich Berichte, (allesamt Wissensklärungen) des Auftragnehmers, seiner Mitarbeiter, sonstiger Erfüllungsgehilfen oder Substitute („berufliche Äußerungen“) sind nur dann verbindlich, wenn sie schriftlich erfolgen. Berufliche Äußerungen in elektronischen Dateiformaten, welche per Fax oder E-Mail oder unter Verwendung ähnlicher Formen der elektronischen Kommunikation (speicher- und wiedergabefähig und nicht mündlich dh zB SMS aber nicht Telefon) erfolgen, übermittelt oder bestätigt werden, gelten als schriftlich; dies gilt ausschließlich für berufliche Äußerungen. Das Risiko der Erteilung der beruflichen Äußerungen durch dazu Nichtbefugte und das Risiko der Übersendung dieser trägt der Auftraggeber.

(3) (Kommunikation an den Auftraggeber) Der Auftraggeber stimmt hiermit zu, dass der Auftragnehmer elektronische Kommunikation mit dem Auftraggeber (zB via E-Mail) in unverschlüsselter Form vornimmt. Der Auftraggeber erklärt, über die mit der Verwendung elektronischer Kommunikation verbundenen Risiken (insbesondere Zugang, Geheimhaltung, Veränderung von Nachrichten im Zuge der Übermittlung) informiert zu sein. Der Auftragnehmer, seine Mitarbeiter, sonstigen Erfüllungsgehilfen oder Substitute haften nicht für Schäden, die durch die Verwendung elektronischer Kommunikationsmittel verursacht werden.

(4) (Kommunikation an den Auftragnehmer) Der Empfang und die Weiterleitung von Informationen an den Auftragnehmer und seine Mitarbeiter sind bei Verwendung von Telefon – insbesondere in Verbindung mit automatischen Anrufbeantwortungssystemen, Fax, E-Mail und anderen Formen der elektronischen Kommunikation – nicht immer sichergestellt. Aufträge und wichtige Informationen gelten daher dem Auftragnehmer nur dann als zugegangen, wenn sie auch physisch (nicht (fern-)mündlich oder elektronisch) zugegangen sind, es sei denn, es wird im Einzelfall der Empfang ausdrücklich bestätigt. Automatische Übermittlungs- und Lesebestätigungen gelten nicht als solche ausdrücklichen Empfangsbestätigungen. Dies gilt insbesondere für die Übermittlung von Bescheiden und anderen Informationen über Fristen. Kritische und wichtige Mitteilungen müssen daher per Post oder Kurier an den Auftragnehmer gesandt werden. Die Übergabe von Schriftstücken an Mitarbeiter außerhalb der Kanzlei gilt nicht als Übergabe.

(5) (Allgemein) Schriftlich meint insoweit in Punkt 4 (2) nicht anderes bestimmt, Schriftlichkeit iSd § 886 ABGB (Unterschriftlichkeit). Eine fortgeschrittene elektronische Signatur (Art. 26 eIDAS-VO, (EU) Nr. 910/2014) erfüllt das Erfordernis der Schriftlichkeit iSd § 886 ABGB (Unterschriftlichkeit), soweit dies innerhalb der Parteiendisposition liegt.

(6) (Werbliche Information) Der Auftragnehmer wird dem Auftraggeber wiederkehrend allgemeine steuerrechtliche und allgemeine wirtschaftsrechtliche Informationen elektronisch (zB per E-Mail) übermitteln. Der Auftraggeber nimmt zur Kenntnis, dass er das Recht hat, der Zusendung von Direktwerbung jederzeit zu widersprechen.

5. Schutz des geistigen Eigentums des Auftragnehmers

(1) Der Auftraggeber ist verpflichtet, dafür zu sorgen, dass die im Rahmen des Auftrages vom Auftragnehmer erstellten Berichte, Gutachten, Organisationspläne, Entwürfe, Zeichnungen, Berechnungen und dergleichen nur für Auftragszwecke (z.B. gemäß § 44 Abs 3 EStG 1988) verwendet werden. Im Übrigen bedarf die Weitergabe schriftlicher als auch

mündlicher beruflicher Äußerungen des Auftragnehmers an einen Dritten zur Nutzung der schriftlichen Zustimmung des Auftragnehmers.

(2) Die Verwendung schriftlicher als auch mündlicher beruflicher Äußerungen des Auftragnehmers zu Werbezwecken ist unzulässig; ein Verstoß berechtigt den Auftraggeber zur fristlosen Kündigung aller noch nicht durchgeführten Aufträge des Auftraggebers.

(3) Dem Auftragnehmer verbleibt an seinen Leistungen das Urheberrecht. Die Einräumung von Werknutzungsbewilligungen bleibt der schriftlichen Zustimmung des Auftragnehmers vorbehalten.

6. Mängelbeseitigung

(1) Der Auftragnehmer ist berechtigt und verpflichtet, nachträglich hervorkommende Unrichtigkeiten und Mängel in seiner schriftlichen als auch mündlichen beruflichen Äußerung zu beseitigen, und verpflichtet, den Auftraggeber hiervon unverzüglich zu verständigen. Er ist berechtigt, auch über die ursprüngliche berufliche Äußerung informierte Dritte von der Änderung zu verständigen.

(2) Der Auftraggeber hat Anspruch auf die kostenlose Beseitigung von Unrichtigkeiten, sofern diese durch den Auftragnehmer zu vertreten sind; dieser Anspruch erlischt sechs Monate nach erbrachter Leistung des Auftragnehmers bzw. – falls eine schriftliche berufliche Äußerung nicht abgegeben wird – sechs Monate nach Beendigung der beanstandeten Tätigkeit des Auftragnehmers.

(3) Der Auftraggeber hat bei Fehlschlägen der Nachbesserung etwaiger Mängel Anspruch auf Minderung. Soweit darüber hinaus Schadenersatzansprüche bestehen, gilt Punkt 7.

7. Haftung

(1) Sämtliche Haftungsregelungen gelten für alle Streitigkeiten im Zusammenhang mit dem Auftragsverhältnis, gleich aus welchem Rechtsgrund. Der Auftragnehmer haftet für Schäden im Zusammenhang mit dem Auftragsverhältnis (einschließlich dessen Beendigung) nur bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit. Die Anwendbarkeit des § 1298 Satz 2 ABGB wird ausgeschlossen.

(2) Im Falle grober Fahrlässigkeit beträgt die Ersatzpflicht des Auftragnehmers höchstens das zehnfache der Mindestversicherungssumme der Berufshaftpflichtversicherung gemäß § 11 Wirtschaftstreuhänderberufsgesetz 2017 (WTBG 2017) in der jeweils geltenden Fassung.

(3) Die Beschränkung der Haftung gemäß Punkt 7 (2) bezieht sich auf den einzelnen Schadensfall. Der einzelne Schadensfall umfasst sämtliche Folgen einer Pflichtverletzung ohne Rücksicht darauf, ob Schäden in einem oder in mehreren aufeinander folgenden Jahren entstanden sind. Dabei gilt mehrfaches auf gleicher oder gleichartiger Fehlerquelle beruhendes Tun oder Unterlassen als eine einheitliche Pflichtverletzung, wenn die betreffenden Angelegenheiten miteinander in rechtlichem und wirtschaftlichem Zusammenhang stehen. Ein einheitlicher Schaden bleibt ein einzelner Schadensfall, auch wenn er auf mehreren Pflichtverletzungen beruht. Weiters ist, außer bei vorsätzlicher Schädigung, eine Haftung des Auftragnehmers für entgangenen Gewinn sowie Begleit-, Folge-, Neben- oder ähnliche Schäden, ausgeschlossen.

(4) Jeder Schadenersatzanspruch kann nur innerhalb von sechs Monaten nachdem der oder die Anspruchsberechtigten von dem Schaden Kenntnis erlangt haben, spätestens aber innerhalb von drei Jahren ab Eintritt des (Primär)Schadens nach dem anspruchsbegründenden Ereignis gerichtlich geltend gemacht werden, sofern nicht in gesetzlichen Vorschriften zwingend andere Verjährungsfristen festgesetzt sind.

(5) Im Falle der (tatbestandsmäßigen) Anwendbarkeit des § 275 UGB gelten dessen Haftungsnormen auch dann, wenn an der Durchführung des Auftrages mehrere Personen beteiligt gewesen oder mehrere zum Ersatz verpflichtende Handlungen begangen worden sind und ohne Rücksicht darauf, ob andere Beteiligte vorsätzlich gehandelt haben.

(6) In Fällen, in denen ein förmlicher Bestätigungsvermerk erteilt wird, beginnt die Verjährungsfrist spätestens mit Erteilung des Bestätigungsvermerkes zu laufen.

(7) Wird die Tätigkeit unter Einschaltung eines Dritten, z.B. eines Daten verarbeitenden Unternehmens, durchgeführt, so gelten mit Benachrichtigung des Auftraggebers darüber nach Gesetz oder Vertrag be- oder entstehende Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche gegen den Dritten als an den Auftraggeber abgetreten. Der Auftragnehmer haftet, unbeschadet Punkt 4. (3), diesfalls nur für Verschulden bei der Auswahl des Dritten.

(8) Eine Haftung des Auftragnehmers Dritten gegenüber ist in jedem Fall ausgeschlossen. Geraten Dritte mit der Arbeit des Auftragnehmers wegen des Auftraggebers in welcher Form auch immer in Kontakt hat der Auftraggeber diese über diesen Umstand ausdrücklich aufzuklären. Soweit

ein solcher Haftungsausschluss gesetzlich nicht zulässig ist oder eine Haftung gegenüber Dritten vom Auftragnehmer ausnahmsweise übernommen wurde, gelten subsidiär diese Haftungsbeschränkungen jedenfalls auch gegenüber Dritten. Dritte können jedenfalls keine Ansprüche stellen, die über einen allfälligen Anspruch des Auftraggebers hinausgehen. Die Haftungshöchstsumme gilt nur insgesamt einmal für alle Geschädigten, einschließlich der Ersatzansprüche des Auftraggebers selbst, auch wenn mehrere Personen (der Auftraggeber und ein Dritter oder auch mehrere Dritte) geschädigt worden sind; Geschädigte werden nach ihrem Zuvorkommen befriedigt. Der Auftraggeber wird den Auftragnehmer und dessen Mitarbeiter von sämtlichen Ansprüchen Dritter im Zusammenhang mit der Weitergabe schriftlicher als auch mündlicher beruflicher Äußerungen des Auftragnehmers an diese Dritte schad- und klaglos halten.

(9) Punkt 7 gilt auch für allfällige Haftungsansprüche des Auftraggebers im Zusammenhang mit dem Auftragsverhältnis gegenüber Dritten (Erfüllungs- und Besorgungshelfen des Auftragnehmers) und den Substituten des Auftragnehmers.

8. Verschwiegenheitspflicht, Datenschutz

(1) Der Auftragnehmer ist gemäß § 80 WTBG 2017 verpflichtet, über alle Angelegenheiten, die ihm im Zusammenhang mit seiner Tätigkeit für den Auftraggeber bekannt werden, Stillschweigen zu bewahren, es sei denn, dass der Auftraggeber ihn von dieser Schweigepflicht entbindet oder gesetzliche Äußerungspflichten entgegen stehen.

(2) Soweit es zur Verfolgung von Ansprüchen des Auftragnehmers (insbesondere Ansprüche auf Honorar) oder zur Abwehr von Ansprüchen gegen den Auftragnehmer (insbesondere Schadenersatzansprüche des Auftraggebers oder Dritter gegen den Auftragnehmer) notwendig ist, ist der Auftragnehmer von seiner beruflichen Verschwiegenheitspflicht entbunden.

(3) Der Auftragnehmer darf Berichte, Gutachten und sonstige schriftliche berufliche Äußerungen über die Ergebnisse seiner Tätigkeit Dritten nur mit Einwilligung des Auftraggebers aushändigen, es sei denn, dass eine gesetzliche Verpflichtung hierzu besteht.

(4) Der Auftragnehmer ist datenschutzrechtlich Verantwortlicher im Sinne der Datenschutz-Grundverordnung („DSGVO“) hinsichtlich aller im Rahmen des Auftrages verarbeiteter personenbezogenen Daten. Der Auftragnehmer ist daher befugt, ihm anvertraute personenbezogene Daten im Rahmen der Grenzen des Auftrages zu verarbeiten. Dem Auftragnehmer überlassene Materialien (Papier und Datenträger) werden grundsätzlich nach Beendigung der diesbezüglichen Leistungserbringung dem Auftraggeber oder an vom Auftraggeber namhaft gemachte Dritte übergeben oder wenn dies gesondert vereinbart ist vom Auftragnehmer verwahrt oder vernichtet. Der Auftragnehmer ist berechtigt Kopien davon aufzubewahren soweit er diese zur ordnungsgemäßen Dokumentation seiner Leistungen benötigt oder es rechtlich geboten oder beruflich üblich ist.

(5) Sofern der Auftragnehmer den Auftraggeber dabei unterstützt, die den Auftraggeber als datenschutzrechtlich Verantwortlichen treffenden Pflichten gegenüber Betroffenen zu erfüllen, so ist der Auftragnehmer berechtigt, den entstandenen tatsächlichen Aufwand an den Auftraggeber zu verrechnen. Gleiches gilt, für den Aufwand der für Auskünfte im Zusammenhang mit dem Auftragsverhältnis anfällt, die nach Entbindung von der Verschwiegenheitspflicht durch den Auftraggeber gegenüber Dritten diesen Dritten erteilt werden.

9. Rücktritt und Kündigung („Beendigung“)

(1) Die Erklärung der Beendigung eines Auftrags hat schriftlich zu erfolgen (siehe auch Punkt. 4 (4) und (5)). Das Erlöschen einer bestehenden Vollmacht bewirkt keine Beendigung des Auftrags.

(2) Soweit nicht etwas anderes schriftlich vereinbart oder gesetzlich zwingend vorgeschrieben ist, können die Vertragspartner den Vertrag jederzeit mit sofortiger Wirkung beenden. Der Honoraranspruch bestimmt sich nach Punkt 11.

(3) Ein Dauerauftrag (befristeter oder unbefristeter Auftrag über, wenn auch nicht ausschließlich, die Erbringung wiederholter Einzelleistungen, auch mit Pauschalvergütung) kann allerdings, soweit nichts anderes schriftlich vereinbart ist, ohne Vorliegen eines wichtigen Grundes nur unter Einhaltung einer Frist von drei Monaten („Beendigungsfrist“) zum Ende eines Kalendermonats beendet werden.

(4) Nach Erklärung der Beendigung eines Dauerauftrags – sind, soweit im Folgenden nicht abweichend bestimmt, nur jene einzelnen Werke vom Auftragnehmer noch fertigzustellen (verbleibender Auftragsstand), deren vollständige Ausführung innerhalb der Beendigungsfrist (grundsätzlich) möglich ist, soweit diese innerhalb eines Monats nach Beginn des Laufs der Beendigungsfrist dem Auftraggeber schriftlich im Sinne des Punktes 4 (2) bekannt gegeben werden. Der verbleibende Auftragsstand ist innerhalb der Beendigungsfrist fertig zu stellen, sofern sämtliche erforderlichen

Unterlagen rechtzeitig zur Verfügung gestellt werden und soweit nicht ein wichtiger Grund vorliegt, der dies hindert.

(5) Wären bei einem Dauerauftrag mehr als 2 gleichartige, üblicherweise nur einmal jährlich zu erstellende Werke (z.B. Jahresabschlüsse, Steuererklärungen etc.) fertig zu stellen, so zählen die über 2 hinaus gehenden Werke nur bei ausdrücklichem Einverständnis des Auftraggebers zum verbleibenden Auftragsstand. Auf diesen Umstand ist der Auftraggeber in der Bekanntgabe gemäß Punkt 9 (4) gegebenenfalls ausdrücklich hinzuweisen.

10. Beendigung bei Annahmeverzug und unterlassener Mitwirkung des Auftraggebers und rechtlichen Ausführungshindernissen

(1) Kommt der Auftraggeber mit der Annahme der vom Auftragnehmer angebotenen Leistung in Verzug oder unterlässt der Auftraggeber eine ihm nach Punkt 2. oder sonst wie obliegende Mitwirkung, so ist der Auftragnehmer zur fristlosen Beendigung des Vertrages berechtigt. Gleiches gilt, wenn der Auftraggeber eine (auch teilweise) Durchführung des Auftrages verlangt, die, nach begründetem Dafürhalten des Auftragnehmers, nicht der Rechtslage oder beruflich üblichen Grundsätzen entspricht. Seine Honoraransprüche bestimmen sich nach Punkt 11. Annahmeverzug sowie unterlassene Mitwirkung seitens des Auftraggebers begründen auch dann den Anspruch des Auftragnehmers auf Ersatz der ihm hierdurch entstandenen Mehraufwendungen sowie des verursachten Schadens, wenn der Auftragnehmer von seinem Kündigungsrecht keinen Gebrauch macht.

(2) Bei Verträgen über die Führung der Bücher, die Vornahme der Personalsachbearbeitung oder Abgabeverrechnung ist eine fristlose Beendigung durch den Auftragnehmer gemäß Punkt 10 (1) zulässig, wenn der Auftraggeber seiner Mitwirkungspflicht gemäß Punkt 2. (1) zweimal nachweislich nicht nachkommt.

11. Honoraranspruch

(1) Unterbleibt die Ausführung des Auftrages (z.B. wegen Rücktritt oder Kündigung), so gebührt dem Auftragnehmer gleichwohl das vereinbarte Entgelt (Honorar), wenn er zur Leistung bereit war und durch Umstände, deren Ursache auf Seiten des Auftraggebers liegen, ein bloßes Mitschulden des Auftragnehmers bleibt diesbezüglich außer Ansatz, daran gehindert worden ist; der Auftragnehmer braucht sich in diesem Fall nicht anrechnen zu lassen, was er durch anderweitige Verwendung seiner und seiner Mitarbeiter Arbeitskraft erwirbt oder zu erwerben unterlässt.

(2) Bei Beendigung eines Dauerauftrags gebührt das vereinbarte Entgelt für den verbleibenden Auftragsstand, sofern er fertiggestellt wird oder dies aus Gründen, die dem Auftraggeber zuzurechnen sind, unterbleibt (auf Punkt 11. (1) wird verwiesen). Vereinbarte Pauschalhonorare sind gegebenenfalls zu aliquotieren.

(3) Unterbleibt eine zur Ausführung des Werkes erforderliche Mitwirkung des Auftraggebers, so ist der Auftragnehmer auch berechtigt, ihm zur Nachholung eine angemessene Frist zu setzen mit der Erklärung, dass nach fruchtlosem Verstreichen der Frist der Vertrag als aufgehoben gelte, im Übrigen gelten die Folgen des Punkt 11. (1).

(4) Bei Nichteinhaltung der Beendigungsfrist gemäß Punkt 9. (3) durch den Auftraggeber, sowie bei Vertragsauflösung gemäß Punkt 10. (2) durch den Auftragnehmer behält der Auftragnehmer den vollen Honoraranspruch für drei Monate.

12. Honorar

(1) Sofern nicht ausdrücklich Unentgeltlichkeit vereinbart ist, wird jedenfalls gemäß § 1004 und § 1152 ABGB eine angemessene Entlohnung geschuldet. Höhe und Art des Honoraranspruchs des Auftragnehmers ergeben sich aus der zwischen ihm und seinem Auftraggeber getroffenen Vereinbarung. Sofern nicht nachweislich eine andere Vereinbarung getroffen wurde sind Zahlungen des Auftraggebers immer auf die älteste Schuld anzurechnen.

(2) Die kleinste verrechenbare Leistungseinheit beträgt eine Viertelstunde.

(3) Auch die Wegzeit wird im notwendigen Umfang verrechnet.

(4) Das Aktenstudium in der eigenen Kanzlei, das nach Art und Umfang zur Vorbereitung des Auftragnehmers notwendig ist, kann gesondert verrechnet werden.

(5) Erweist sich durch nachträglich hervorgekommene besondere Umstände oder auf Grund besonderer Inanspruchnahme durch den Auftraggeber ein bereits vereinbartes Entgelt als unzureichend, so hat der Auftragnehmer den Auftraggeber darauf hinzuweisen und sind Nachverhandlungen zur Vereinbarung eines angemessenen Entgelts zu führen (auch bei unzureichenden Pauschalhonoraren).

(6) Der Auftragnehmer verrechnet die Nebenkosten und die Umsatzsteuer zusätzlich. Beispielhaft aber nicht abschließend im Folgenden (7) bis (9):

(7) Zu den verrechenbaren Nebenkosten zählen auch belegte oder pauschalierte Barauslagen, Reisespesen (bei Bahnfahrten 1. Klasse), Diäten, Kilometergeld, Kopierkosten und ähnliche Nebenkosten.

(8) Bei besonderen Haftpflichtversicherungserfordernissen zählen die betreffenden Versicherungsprämien (inkl. Versicherungssteuer) zu den Nebenkosten.

(9) Weiters sind als Nebenkosten auch Personal- und Sachaufwendungen für die Erstellung von Berichten, Gutachten uä. anzusehen.

(10) Für die Ausführung eines Auftrages, dessen gemeinschaftliche Erledigung mehreren Auftragnehmern übertragen worden ist, wird von jedem das seiner Tätigkeit entsprechende Entgelt verrechnet.

(11) Entgelte und Entgeltvorschüsse sind mangels anderer Vereinbarungen sofort nach deren schriftlicher Geltendmachung fällig. Für Entgeltzahlungen, die später als 14 Tage nach Fälligkeit geleistet werden, können Verzugszinsen verrechnet werden. Bei beiderseitigen Unternehmengeschäften gelten Verzugszinsen in der in § 456 1. und 2. Satz UGB festgelegten Höhe.

(12) Die Verjährung richtet sich nach § 1486 ABGB und beginnt mit Ende der Leistung bzw. mit späterer, in angemessener Frist erfolgter Rechnungslegung zu laufen.

(13) Gegen Rechnungen kann innerhalb von 4 Wochen ab Rechnungsdatum schriftlich beim Auftragnehmer Einspruch erhoben werden. Andernfalls gilt die Rechnung als anerkannt. Die Aufnahme einer Rechnung in die Bücher gilt jedenfalls als Anerkenntnis.

(14) Auf die Anwendung des § 934 ABGB im Sinne des § 351 UGB, das ist die Anfechtung wegen Verkürzung über die Hälfte für Geschäfte unter Unternehmern, wird verzichtet.

(15) Falls bei Aufträgen betreffend die Führung der Bücher, die Vornahme der Personalsachbearbeitung oder Abgabenverrechnung ein Pauschalhonorar vereinbart ist, so sind mangels anderweitiger schriftlicher Vereinbarung die Vertretungstätigkeit im Zusammenhang mit abgaben- und beitragsrechtlichen Prüfungen aller Art einschließlich der Abschluss von Vergleichen über Abgabenbemessungs- oder Beitragsgrundlagen, Berichterstattung, Rechtsmittelerhebung uä. gesondert zu honorieren. Sofern nichts anderes schriftlich vereinbart ist, gilt das Honorar als jeweils für ein Auftragsjahr vereinbart.

(16) Die Bearbeitung besonderer Einzelfragen im Zusammenhang mit den im Punkt 12. (15) genannten Tätigkeiten, insbesondere Feststellungen über das prinzipielle Vorliegen einer Pflichtversicherung, erfolgt nur aufgrund eines besonderen Auftrages.

(17) Der Auftragnehmer kann entsprechende Vorschüsse verlangen und seine (fortgesetzte) Tätigkeit von der Zahlung dieser Vorschüsse abhängig machen. Bei Daueraufträgen darf die Erbringung weiterer Leistungen bis zur Bezahlung früherer Leistungen (sowie allfälliger Vorschüsse gemäß Satz 1) verweigert werden. Bei Erbringung von Teilleistungen und offener Teilhonorierung gilt dies sinngemäß.

(18) Eine Beanstandung der Arbeiten des Auftragnehmers berechtigt, außer bei offenkundigen wesentlichen Mängeln, nicht zur auch nur teilweisen Zurückhaltung der ihm nach Punkt 12. zustehenden Honorare, sonstigen Entgelte, Kostenersätze und Vorschüsse (Vergütungen).

(19) Eine Aufrechnung gegen Forderungen des Auftragnehmers auf Vergütungen nach Punkt 12. ist nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen zulässig.

13. Sonstiges

(1) Im Zusammenhang mit Punkt 12. (17) wird auf das gesetzliche Zurückbehaltungsrecht (§ 471 ABGB, § 369 UGB) verwiesen; wird das Zurückbehaltungsrecht zu Unrecht ausgeübt, haftet der Auftragnehmer grundsätzlich gemäß Punkt 7. aber in Abweichung dazu nur bis zur Höhe seiner noch offenen Forderung.

(2) Der Auftraggeber hat keinen Anspruch auf Ausfolgung von im Zuge der Auftragserfüllung vom Auftragnehmer erstellten Arbeitspapieren und ähnlichen Unterlagen. Im Falle der Auftragserfüllung unter Einsatz elektronischer Buchhaltungssysteme ist der Auftragnehmer berechtigt, nach Übergabe sämtlicher vom Auftragnehmer auftragsbezogen damit erstellter Daten, für die den Auftraggeber eine Aufbewahrungspflicht trifft, in einem strukturierten, gängigen und maschinenlesbaren Format an den Auftraggeber bzw. an den nachfolgenden Wirtschaftstreuhänder, die Daten zu löschen. Für die Übergabe dieser Daten in einem strukturierten, gängigen und maschinenlesbaren Format hat der Auftragnehmer

Anspruch auf ein angemessenes Honorar (Punkt 12 gilt sinngemäß). Ist eine Übergabe dieser Daten in einem strukturierten, gängigen und maschinenlesbaren Format aus besonderen Gründen unmöglich oder untlunlich, können diese ersatzweise im Vollausdruck übergeben werden. Eine Honorierung steht diesfalls dafür nicht zu.

(3) Der Auftragnehmer hat auf Verlangen und Kosten des Auftraggebers alle Unterlagen herauszugeben, die er aus Anlass seiner Tätigkeit von diesem erhalten hat. Dies gilt jedoch nicht für den Schriftwechsel zwischen dem Auftragnehmer und seinem Auftraggeber und für die Schriftstücke, die der Auftraggeber in Urschrift besitzt und für Schriftstücke, die einer Aufbewahrungspflicht nach den für den Auftragnehmer geltenden rechtlichen Bestimmungen zur Verhinderung von Geldwäsche unterliegen. Der Auftragnehmer kann von Unterlagen, die er an den Auftraggeber zurückgibt, Abschriften oder Fotokopien anfertigen. Sind diese Unterlagen bereits einmal an den Auftraggeber übermittelt worden so hat der Auftragnehmer Anspruch auf ein angemessenes Honorar (Punkt 12. gilt sinngemäß).

(4) Der Auftraggeber hat die dem Auftragnehmer übergebenen Unterlagen nach Abschluss der Arbeiten binnen 3 Monaten abzuholen. Bei Nichtabholung übergebener Unterlagen kann der Auftragnehmer nach zweimaliger nachweislicher Aufforderung an den Auftraggeber, übergebene Unterlagen abzuholen, diese auf dessen Kosten zurückstellen und/oder ein angemessenes Honorar in Rechnung stellen (Punkt 12. gilt sinngemäß). Die weitere Aufbewahrung kann auch auf Kosten des Auftraggebers durch Dritte erfolgen. Der Auftragnehmer haftet im Weiteren nicht für Folgen aus Beschädigung, Verlust oder Vernichtung der Unterlagen.

(5) Der Auftragnehmer ist berechtigt, fällige Honorarforderungen mit etwaigen Depotguthaben, Verrechnungsgeldern, Treuhandgeldern oder anderen in seiner Gewahrsame befindlichen liquiden Mitteln auch bei ausdrücklicher Inverwahrungnahme zu kompensieren, sofern der Auftraggeber mit einem Gegenanspruch des Auftragnehmers rechnen musste.

(6) Zur Sicherung einer bestehenden oder künftigen Honorarforderung ist der Auftragnehmer berechtigt, ein finanzamtliches Guthaben oder ein anderes Abgaben- oder Beitragsguthaben des Auftraggebers auf ein Anderkonto zu transferieren. Diesfalls ist der Auftraggeber vom erfolgten Transfer zu verständigen. Danach kann der sichergestellte Betrag entweder im Einvernehmen mit dem Auftraggeber oder bei Vollstreckbarkeit der Honorarforderung eingezogen werden.

14. Anzuwendendes Recht, Erfüllungsort, Gerichtsstand

(1) Für den Auftrag, seine Durchführung und die sich hieraus ergebenden Ansprüche gilt ausschließlich österreichisches Recht unter Ausschluss des nationalen Verweisungsrechts.

(2) Erfüllungsort ist der Ort der beruflichen Niederlassung des Auftragnehmers.

(3) Gerichtsstand ist – mangels abweichender schriftlicher Vereinbarung – das sachlich zuständige Gericht des Erfüllungsortes.

II. TEIL

15. Ergänzende Bestimmungen für Verbrauchergeschäfte

- (1) Für Verträge zwischen Wirtschaftstreuhändern und Verbrauchern gelten die zwingenden Bestimmungen des Konsumentenschutzgesetzes.
- (2) Der Auftragnehmer haftet nur für vorsätzliche und grob fahrlässig verschuldete Verletzung der übernommenen Verpflichtungen.
- (3) Anstelle der im Punkt 7 Abs 2 normierten Begrenzung ist auch im Falle grober Fahrlässigkeit die Ersatzpflicht des Auftragnehmers nicht begrenzt.
- (4) Punkt 6 Abs 2 (Frist für Mängelbeseitigungsanspruch) und Punkt 7 Abs 4 (Geltendmachung der Schadenersatzansprüche innerhalb einer bestimmten Frist) gilt nicht.
- (5) Rücktrittsrecht gemäß § 3 KSchG:

Hat der Verbraucher seine Vertragserklärung nicht in den vom Auftragnehmer dauernd benützten Kanzleiräumen abgegeben, so kann er von seinem Vertragsantrag oder vom Vertrag zurücktreten. Dieser Rücktritt kann bis zum Zustandekommen des Vertrages oder danach binnen einer Woche erklärt werden; die Frist beginnt mit der Ausfolgung einer Urkunde, die zumindest den Namen und die Anschrift des Auftragnehmers sowie eine Belehrung über das Rücktrittsrecht enthält, an den Verbraucher, frühestens jedoch mit dem Zustandekommen des Vertrages zu laufen. Das Rücktrittsrecht steht dem Verbraucher nicht zu,

1. wenn er selbst die geschäftliche Verbindung mit dem Auftragnehmer oder dessen Beauftragten zwecks Schließung dieses Vertrages angebahnt hat,

2. wenn dem Zustandekommen des Vertrages keine Besprechungen zwischen den Beteiligten oder ihren Beauftragten vorangegangen sind oder

3. bei Verträgen, bei denen die beiderseitigen Leistungen sofort zu erbringen sind, wenn sie üblicherweise von Auftragnehmern außerhalb ihrer Kanzleiräume geschlossen werden und das vereinbarte Entgelt € 15 nicht übersteigt.

Der Rücktritt bedarf zu seiner Rechtswirksamkeit der Schriftform. Es genügt, wenn der Verbraucher ein Schriftstück, das seine Vertragserklärung oder die des Auftragnehmers enthält, dem Auftragnehmer mit einem Vermerk zurückstellt, der erkennen lässt, dass der Verbraucher das Zustandekommen oder die Aufrechterhaltung des Vertrages ablehnt. Es genügt, wenn die Erklärung innerhalb einer Woche abgesendet wird.

Tritt der Verbraucher gemäß § 3 KSchG vom Vertrag zurück, so hat Zug um Zug

1. der Auftragnehmer alle empfangenen Leistungen samt gesetzlichen Zinsen vom Empfangstag an zurückzuerstatten und den vom Verbraucher auf die Sache gemachten notwendigen und nützlichen Aufwand zu ersetzen,

2. der Verbraucher dem Auftragnehmer den Wert der Leistungen zu vergüten, soweit sie ihm zum klaren und überwiegenden Vorteil gereichen.

Gemäß § 4 Abs 3 KSchG bleiben Schadenersatzansprüche unberührt.

- (6) Kostenvorschläge gemäß § 5 KSchG:

Für die Erstellung eines Kostenvorschlages im Sinn des § 1170a ABGB durch den Auftragnehmer hat der Verbraucher ein Entgelt nur dann zu zahlen, wenn er vorher auf diese Zahlungspflicht hingewiesen worden ist.

Wird dem Vertrag ein Kostenvorschlag des Auftragnehmers zugrunde gelegt, so gilt dessen Richtigkeit als gewährleistet, wenn nicht das Gegenteil ausdrücklich erklärt ist.

- (7) Mängelbeseitigung: Punkt 6 wird ergänzt:

Ist der Auftragnehmer nach § 932 ABGB verpflichtet, seine Leistungen zu verbessern oder Fehlendes nachzutragen, so hat er diese Pflicht zu erfüllen, an dem Ort, an dem die Sache übergeben worden ist. Ist es für den Verbraucher tunlich, die Werke und Unterlagen vom Auftragnehmer gesendet zu erhalten, so kann dieser diese Übersendung auf seine Gefahr und Kosten vornehmen.

- (8) Gerichtsstand: Anstelle Punkt 14. (3) gilt:

Hat der Verbraucher im Inland seinen Wohnsitz oder seinen gewöhnlichen Aufenthalt oder ist er im Inland beschäftigt, so kann für

eine Klage gegen ihn nach den §§ 88, 89, 93 Abs 2 und 104 Abs 1 JN nur die Zuständigkeit eines Gerichtes begründet werden, in dessen Sprengel der Wohnsitz, der gewöhnliche Aufenthalt oder der Ort der Beschäftigung liegt.

- (9) Verträge über wiederkehrende Leistungen:

(a) Verträge, durch die sich der Auftragnehmer zu Werkleistungen und der Verbraucher zu wiederholten Geldzahlungen verpflichtet und die für eine unbestimmte oder eine ein Jahr übersteigende Zeit geschlossen worden sind, kann der Verbraucher unter Einhaltung einer zweimonatigen Frist zum Ablauf des ersten Jahres, nachher zum Ablauf jeweils eines halben Jahres kündigen.

(b) Ist die Gesamtheit der Leistungen eine nach ihrer Art unteilbare Leistung, deren Umfang und Preis schon bei der Vertragsschließung bestimmt sind, so kann der erste Kündigungstermin bis zum Ablauf des zweiten Jahres hinausgeschoben werden. In solchen Verträgen kann die Kündigungsfrist auf höchstens sechs Monate verlängert werden.

(c) Erfordert die Erfüllung eines bestimmten, in lit. a) genannten Vertrages erhebliche Aufwendungen des Auftragnehmers und hat er dies dem Verbraucher spätestens bei der Vertragsschließung bekannt gegeben, so können den Umständen angemessene, von den in lit. a) und b) genannten abweichende Kündigungstermine und Kündigungsfristen vereinbart werden.

(d) Eine Kündigung des Verbrauchers, die nicht fristgerecht ausgesprochen worden ist, wird zum nächsten nach Ablauf der Kündigungsfrist liegenden Kündigungstermin wirksam.

Zur Kenntnis genommen:

Die Geschäftsführung



Graz, 8. Februar 2023

Ort, Datum

firmenmäßige Zeichnung

Eigenbetrieb "Wohnen Graz"

z.Hd. Mag. Gerhard Uhlmann
Schillerplatz 4
8011 Graz

Graz, 1. Februar 2023 / tha

Steuerberaterin und Wirtschaftsprüferin:
Dr. Doris Maier

Rückfragen bitte an:
Dr. Doris Maier DW 12

Ausübung der Redepflicht gemäß § 273 (2) UGB wegen nachhaltigen Verlusten

Sehr geehrter Herr Mag. Uhlmann,

stellt der Abschlussprüfer gemäß § 273 Abs 2 UGB - bei Wahrnehmung seiner Aufgaben - Tatsachen fest, die

- den Bestand des geprüften Unternehmens (der geprüften Einheit) gefährden oder
- seine Entwicklung wesentlich beeinträchtigen könnte oder schwerwiegende Verstöße der gesetzlichen Vertreter oder von Arbeitnehmern gegen Gesetz oder Gesellschaftsvertrag erkennen lassen oder
- wesentliche Schwächen bei der internen Kontrolle des Rechnungslegungsprozesses darstellen,

so hat er darüber unverzüglich zu berichten.

Gemäß § 273 Abs 3 UGB hat der Abschlussprüfer auch zu berichten, wenn bei der Prüfung des Jahresabschlusses das Vorliegen der Voraussetzungen für die Vermutung eines Reorganisationsbedarfs gemäß § 22 Abs 1 Z 1 URG festgestellt wird.

Wir üben hiermit unsere Redepflicht gemäß § 273 Abs 2 UGB wegen wesentlicher Verluste unverzüglich aus und dokumentieren die Redepflicht in diesem Schreiben.

Wesentliche Verluste

Im Zuge der Abschlussprüfung wurden wir über die wesentliche Erhöhung des Jahresverlustes 2022 (im Vergleich zum Vorjahr), sowie über den erwarteten wesentlichen Verlust für das Geschäftsjahr 2023 informiert.

Die Mieteinnahmen reichen nicht aus, um die anfallenden Aufwendungen zu finanzieren.

Die ab 2022, infolge eines Verwaltungsausschussbeschlusses, nicht indexierten Mieten verschärfen diese Finanzierungslücke weiter.

Aufgrund der allgemeinen Teuerung (bezogene Leistungen, Brauchbarmachungen ohne Kategorieanhebung etc.) und der Zinssteigerungen erhöhten sich die Aufwendungen und damit der Jahresverlust im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 1.980 auf TEUR 4.278.

Das Budget 2022 konnte in absoluten Zahlen erreicht werden. Allerdings gab es eine Verschiebung der im Budget enthaltenen Liftsanierungen und damit eine Verschiebung wesentlicher Aufwendungen in das Geschäftsjahr 2023. Insofern wurde das Budget 2022 inhaltlich nicht erreicht.

Die Betriebs- und Finanzergebnisse seit 2015 stellen sich wie folgt dar:

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Erwartungswert 2023
Betriebsergebnis in TEUR	-117	-671	-132	-130	637	-2.207	-1.060	-2.846	
Finanzergebnis in TEUR	-182	-242	-335	-697	-1.291	-1.208	-1.237	-1.432	
Gesamtergebnis vor Auflösung von Rücklagen in TEUR	-299	-913	-467	-827	-654	-3.415	-2.297	-4.278	-10.180

Das erwartete Jahresergebnis 2023 lt. Budget (erstellt im Juni 2022) wird sich laut Auskunft der Geschäftsführung wesentlich verschlechtern und einen Verlust von rund TEUR 10.180 Euro zeigen. Die erwartete Verschlechterung ist auf erneute Kostensteigerungen im Bereich der Brauchbarmachungen, Betriebskosten, Zinsaufwendungen und fehlende Mietpreisanpassungen zurückzuführen.

Diese in Zukunft erwarteten Verluste führen zur starken Reduzierung der Eigenkapitalquote und zu einem erhöhten Liquiditätsbedarf.

Finanzierung und Liquidität

Der Eigenbetrieb "Wohnen Graz" wurde per 1.1.2015 als wirtschaftliches Unternehmen durch eigenen Rechnungskreis der Stadt Graz mit eigenem Statut gegründet.

Lt. Betriebsstatut für den Eigenbetrieb "Wohnen Graz" gelten unter anderem folgende Grundsätze:

§ 11 (2) Das Vermögen des Eigenbetriebes „Wohnen Graz“ ist als Sondervermögen der Stadt Graz darzustellen und gesondert zu verwalten. Es ist in seinem Gesamtwert bestmöglich zu erhalten und derart zu verwalten, dass ein möglichst großer und dauernder Ertrag daraus erzielt wird.

Laut Unternehmensgesetzbuch (UGB) sind wirtschaftliche Unternehmen grundsätzlich darauf ausgerichtet, Gewinne zu erzielen, jedenfalls aber nicht darauf, Verluste zu erwirtschaften.

§ 12 des Organisationsstatuts beschreibt die Wirtschaftsplanung. Der § 12 lautet wie folgt: "Der im Voranschlag für die Stadt Graz ausgewiesene Zuschussbetrag ist vierteljährlich im Voraus zu akontieren. Die Höhe des Zuschusses wird auf Grundlage des Finanzmittelbedarfs aus dem Finanzplan ermittelt."

Derzeit werden die Verluste über das Cash Pooling der Stadt Graz fremdfinanziert. Für diese Verlustfinanzierung fallen auch Zinsen an.

Aus der operativen Geschäftsgebarung wird die Tilgung dieser Kreditverbindlichkeiten (aus der Verlustfinanzierung) nicht möglich sein. Die fremdfinanzierten Verluste erhöhen u.a. sich weiter wegen Zins- und Zinseszinsseffekten.

Dieser Teil der Cash-Pool-Verbindlichkeiten ist aus der Sicht des Kreditgebers, der Stadt Graz, keine werthaltige Cash-Pool-Forderung.

Die Verluste des Eigenbetriebes sollten durch Eigenkapitalzuschüsse der Stadt Graz abgedeckt werden. Diese Zuschüsse führten dann daher aus der Sicht des Eigenbetriebes zu keinen weiteren Cash-Pool-Verbindlichkeiten und zu keinen weiteren Zinsbelastungen. Außerdem haben Eigenkapitalzuschüsse positive Effekte auf die Eigenkapitalquoten.

Diese Vorgangsweise - Bezuschussung für erwirtschaftete Verluste - findet auch Deckung im Organisationsstatut § 12.

Auch externe Kreditinstitute würden die Finanzierung von laufenden Verlusten per se nicht fremdfinanzieren.

Mit der Bitte um Kenntnisnahme und Diskussion verbleibe ich mit freundlichen Grüßen



Steirische Prüfungs- und Beratungs GmbH