

# Bericht an den Gemeinderat

GZ: WG-39853/2016/0081

Berichterstatte:in

 GR<sup>in</sup> Manuela Wutte, MA

Graz, 14.12.2023

**Betreff:** Wirtschaftsplan Wohnen Graz 2024

Der Eigenbetrieb Wohnen Graz ist gemäß § 85 Abs. 4 des Statutes der Landeshauptstadt Graz 1967 ein wirtschaftliches Unternehmen der Stadt Graz. Der Eigenbetrieb Wohnen Graz sowie das von diesem verwaltete Vermögen bildet, als ein nicht gewinnorientierter Betrieb mit marktbestimmter Tätigkeit im Wohnbereich, ein Sondervermögen der Stadt Graz ohne eigene Rechtspersönlichkeit.

Das Unternehmen ist nach kaufmännischen Grundsätzen unter Beachtung der Gebote der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit, Zweckmäßigkeit und einer zeitgemäßen Kund:innen- und Mitarbeiter:innenorientierung zu führen.

Gemäß § 12 des Betriebsstatutes Eigenbetrieb Wohnen Graz ist ein Wirtschaftsplan als Bestandteil des Voranschlags der Stadt Graz, in welchem er nur mit seinem Finanzmittelbedarf oder Finanzmittelüberschuss aufscheint, vom Gemeinderat zu beschließen. Der Wirtschaftsplan umfasst den Finanz- und den Erfolgsplan, wobei dem Finanzplan ein Kredit- sowie Investitionsplan und dem Erfolgsplan ein Personalbedarfsplan vorgeschaltet sind.

Grundlagen für die Erstellung des Wirtschaftsplans 2024 und der Mittelfristplanung 2025-2028 waren die Zahlen der doppelten Buchhaltung des Jahres 2022 sowie die aktuellen Daten aus dem 1. Halbjahr 2023, geltende Verträge und aktuelle Projekte. Die Planungen für die Jahre 2024-2028 umfassen im Wesentlichen die Plan-Gewinn- und Verlustrechnung, die Plan-Bilanz sowie die Cash-Flow-Rechnung (Finanzplan), welchen wiederum zahlreiche Teilpläne vorgeschaltet sind.

Für das Wirtschaftsjahr 2024 wird ein EBITDA in Höhe von TEUR 159 veranschlagt. Das Investitionsbudget 2024 wird in Höhe von TEUR 25.969 festgesetzt. Diese Investitionskennzahl setzt sich aus Basisinvestitionen (Wohnhaussanierungen und Wohnungsbrauchbarmachungen) in Höhe von TEUR 20.360 sowie TEUR 5.330 aus dem Bereich der Neuprojekte (Neubauten, Grundstücksankauf und Fernwärmeeinbauten) zusammen. In der veranschlagten Investitionsbudgetkennzahl kommen neben cashwirksamen Investitionen von TEUR 25.690 (vgl. beiliegenden Investitionsplan) auch rein bewertungstechnische Beträge in Verbindung mit den Bezugsrechten Gebäude, welche in Zusammenhang mit Übertragungswohnbauvorhaben mit Baurecht stehen, sowie erwartete Förderbeiträge zum Ansatz.

Die Budgetkennzahlen für den Eigenbetrieb Wohnen Graz stellen sich in den Jahren 2024-2028 wie folgt dar:

(in TEUR)	BUDGET	MIFRI			
	2024	2025	2026	2027	2028
EBITDA	159	1.686	1.831	1.601	1.473
Investitionen	25.969	7.582	12.071	13.575	9.776
VZÄ	48,00	49,00	49,00	49,00	49,00

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

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

#### **ANTRAG**

der Gemeinderat wolle beschließen:

Genehmigung des Wirtschaftsplanes für das Jahr 2024 sowie der Mittelfristplanung für die Jahre 2025-2028 des Eigenbetriebes Wohnen Graz.

#### Anlagen:

Wirtschaftsplan 2024

Mittelfristplanung 2024-2028

Investitionsplan 2024-2028

Detailprojektplan Sanierungen 2024-2028

Die Bearbeiterin:

Alexandra Wumbauer BSc MSc  
*elektronisch unterschrieben*

Der Geschäftsführer:

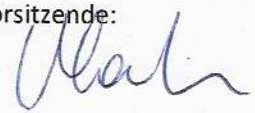
Mag. Gerhard Uhlmann  
*elektronisch unterschrieben*

Die Stadträtin:


Bürgermeisterin  
Elke Kahr  
*elektronisch unterschrieben*


Vorberaten und einstimmig/mehrheitlich/mit 8 Stimmen angenommen/abgelehnt/  
 unterbrechen in der Sitzung des Verwaltungsausschusses Wohnen Graz  
 am 28.11.2023


Der:Die Schriftführer:in:  


Der:Die Vorsitzende:  


Abänderungs-/Zusatzantrag:

Der Antrag wurde in der heutigen	<input checked="" type="checkbox"/>	öffentlichen	<input type="checkbox"/>	nicht öffentlichen Gemeinderatssitzung
<input type="checkbox"/>	bei Anwesenheit von ..... Gemeinderät:innen			
<input type="checkbox"/>	einstimmig	<input checked="" type="checkbox"/>	mehrheitlich (mit ..... Stimmen /..... Gegenstimmen) angenommen.	
<input type="checkbox"/>	Beschlussdetails siehe Beiblatt			
Graz, am <u>14.12.23</u>			Der:Die Schriftführer:in: 	

	Signiert von	Wumbauer Alexandra
	Zertifikat	CN=Wumbauer Alexandra,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2023-11-23T06:47:52+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: <a href="https://sign.app.graz.at/signature-verification">https://sign.app.graz.at/signature-verification</a> verifiziert werden.

	Signiert von	Uhlmann Gerhard
	Zertifikat	CN=Uhlmann Gerhard,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2023-11-23T10:02:47+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: <a href="https://sign.app.graz.at/signature-verification">https://sign.app.graz.at/signature-verification</a> verifiziert werden.



<b>Signiert von</b>	Kahr Elke
<b>Zertifikat</b>	CN=Kahr Elke,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
<b>Datum/Zeit</b>	2023-11-23T12:04:53+01:00
<b>Hinweis</b>	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: <a href="https://sign.app.graz.at/signature-verification">https://sign.app.graz.at/signature-verification</a> verifiziert werden.

**Budget 2024**

Name Beteiligungsgesellschaft:

Wohnen Graz

**Bilanz**

in T Euro	Ist	Ist	Forecast	Budget
	Gesamtjahr bzw Dez 2021	Gesamtjahr bzw Dez 2022	Gesamtjahr bzw Dez 2023	Gesamtjahr bzw Dez 2024
Grund und Gebäude	246.976	253.400	257.304	275.149
sonstiges Anlagevermögen	30.251	33.874	34.297	34.629
Kassa/Bankguthaben	1.698	2.012	1.900	1.950
sonstiges Umlaufvermögen	7.320	8.512	7.854	7.079
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten	3.959	5.906	6.016	5.519
<b>Summe Aktiva</b>	<b>290.204</b>	<b>303.704</b>	<b>307.371</b>	<b>324.325</b>
Eigenkapital	125.902	121.624	112.202	101.485
Investitionszuschüsse	6.927	8.400	9.424	9.168
Rückstellungen	1.210	1.163	1.230	1.258
Bankschulden > 1 Jahr	110.008	111.832	121.796	117.454
Bankschulden < 1 Jahr	37.763	49.934	50.841	79.361
sonstiges Fremdkapital	7.494	6.413	7.621	11.421
Passive Rechnungsabgrenzungsposten	901	4.338	4.258	4.179
<b>Summe Passiva</b>	<b>290.204</b>	<b>303.704</b>	<b>307.371</b>	<b>324.325</b>

Leasing: Anzahl Verträge	0
jährliche Leasingraten	0
Barwert Leasing Dez	0
Anzahl der Mitarbeiter Dez (VZÄ)	50
Anzahl der Mitarbeiter Dez (Köpfe)	53

**G&V**

Umsatzerlöse	20.875	22.559	23.385
davon Leistungsentgelte Stadt Graz	1.229	1.229	1.233
in Umsätzen ausgew GesZuschüsse	0	0	0
aufgelöste Investzuschüsse Stadt Graz	0	0	0
Sonstige Erträge	312	277	288
davon Bestandsveränderung	0	0	0
Aktivierete Eigenleistungen	0	0	0
übrige Erträge	312	277	288
Material u. bezogene Leistungen	7.259	8.039	8.627
Personalaufwand	3.436	3.715	3.907
sonstiger Sach- u. Betriebsaufwand	7.327	9.999	10.980
<b>EBDIT</b>	<b>3.164</b>	<b>1.083</b>	<b>159</b>
Abschreibung	6.011	6.976	7.537
<b>EBIT</b>	<b>-2.846</b>	<b>-5.893</b>	<b>-7.378</b>
Zinsen	1.432	3.529	3.339
Ertragsteuer	0	0	0
<b>Ergebnis</b>	<b>-4.278</b>	<b>-9.422</b>	<b>-10.717</b>

**Cash flow**

Ergebnis	-4.278	-9.422	-10.717
Abschreibung	6.011	6.976	7.537
Veränderung Working Capital (+/-)	829	-1.743	-5.021
Investitionen	14.584	10.280	25.969
<b>Finanzüberschuß+/bedarf-</b>	<b>-13.680</b>	<b>-10.983</b>	<b>-24.127</b>

**Deckung durch:**

Gewinnabfuhr-/Zuschuß+	0	0	0
Erhöhung Bankschulden (+)	13.995	10.871	24.177
Erhöhung Bankguthaben (-)	-314	112	-50
Check	0	0	0

ROI (wird berechnet)

-0,94      -1,93      -2,29

**Investitionen**

<b>Anlagenzugang* (exkl. FAV)</b>	<b>16.279</b>	<b>11.291</b>	<b>25.690</b>
-----------------------------------	---------------	---------------	---------------

\* wenn nicht ident mit Investitionen aus Cash Flow

Mittelfristplanung 2024-2028

Name Beteiligungsgesellschaft:

Wohnen Graz

22.11.2023

in T Euro

	IST	FORECAST	BUDGET	MIFRI	MIFRI	MIFRI	MIFRI
	31.12.2022	31.12.2023	2024	2025	2026	2027	2028
Umsatzerlöse	20.875	22.559	23.385	24.018	24.466	24.986	25.462
davon: Leistungsentgelte Stadt Graz inkl. Eigenbetriebe	1.229	1.244	1.257	1.295	1.334	1.375	1.416
in Umsätzen ausgew. GesZuschüsse Stadt	0	0	0	0	0	0	0
aufgelöste Investzuschüsse	0	0	0	0	0	0	0
Sonstige Erträge	312	277	288	300	312	324	337
davon: Bestandsveränderung	0	0	0	0	0	0	0
Aktivierete Eigenleistungen	0	0	0	0	0	0	0
übrige Erträge	312	277	288	300	312	324	337
Material u. bezogene Leistungen	7.259	8.039	8.627	9.012	9.274	9.546	9.829
Personalaufwand	3.436	3.715	3.907	4.200	4.177	4.331	4.422
sonstiger Sach- und Betriebsaufwand	7.327	9.999	10.980	9.419	9.496	9.832	10.074
EBDIT	3.164	1.083	159	1.686	1.831	1.601	1.473
Abschreibung	6.011	6.976	7.537	8.037	8.814	9.404	9.934
EBIT	-2.846	-5.893	-7.378	-6.351	-6.983	-7.802	-8.461
Zinsen	1.432	3.529	3.339	4.145	4.585	5.161	5.804
Ertragsteuer	0	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	-4.278	-9.422	-10.717	-10.497	-11.567	-12.964	-14.264
INVESTITIONEN (Cashflow aus Investtätigkeit)	14.584	10.280	25.969	7.582	12.071	13.575	9.776
INVESTITIONEN (Zugänge lt. Investplan)	16.279	11.291	25.690	10.013	12.240	14.385	11.365
Anzahl der Mitarbeiter (VZÄ) per 31.12.	51,000	50,000	48,000	49,000	49,000	49,000	49,000
Ø VZÄ	51,110	50,296	48,000	49,459	49,000	49,000	49,000
Anzahl der Mitarbeiter (Köpfe)	54	53	51	52	52	52	52
Ø KÖPFE	53,930	53,296	51,000	52,459	52,000	52,000	52,000

Annahmen zu G & V :

In den Umsatzerlösen wurden die Wohnraumieten jährlich um 2% valorisiert.

Hinweis: Entsprechend den aktuellen Inflationsprognosen hätte für 2024 eine Anpassung von rd. 7,5%, 2025 von rd. 4% sowie 2026 von rd. 3% eingepreist werden müssen. Erst ab 2027 wird erwartet sich wieder an das Inflationsziel der EZB von 2% anzunähern.

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

Im Bereich des Personalaufwandes wurden für die Personalindexierung die vom Personalamt zur Verfügung gestellten Annahmen herangezogen (2024: 8%; 2025: 6%; ab 2026: 3%)

Im Bereich des Sachaufwandes wurden generell die o.a. Inflationsprognosen herangezogen. Da die Mieterlöse nicht entsprechend angepasst werden, wird die Kluft zwischen den Einnahmen und Ausgaben immer größer.

Im Budget 2024 wurden zusätzlich rd. TEUR 750 für größere erforderliche Erhaltungsmaßnahmen veranschlagt. Darüber hinaus war es infolge der aktuellen Zinsentwicklungen sowie künftig anstehender WEG-Sanierungsbauvorhaben erforderlich im Bereich der WEG-Instandhaltungsrücklagen für 2024-2028 wesentlich nach oben zu korrigieren.

Im Zuge des Nachtragsbudgets 2023 wurden die Zinsaufwandserwartungen bereits massiv angepasst. Doch die seitdem erfolgten Leitzinsanhebungen der EZB haben es erforderlich gemacht die Zinsaufwendungen in der gegenständlichen Planung weiters zwischen 1 und 1,5 Mio. jährlich zu erhöhen.

Zur Abfederung dieser steigenden Zinslast wird dem Eigenbetrieb ab 2024 ein jährlicher Zinszuschuss von der Stadt Graz in Höhe von EUR 2 Mio. gewährt.

Die aufgrund oben gemachter Angaben jährlich erwarteten Verluste, welche das Eigenkapital des Eigenbetriebes Wohnen Graz jährlich zwischen 10,5 bis 14,3 Mio Euro schrumpfen lassen, führen dazu, dass die Eigenkapitalquote von rd. 41% Ende 2022 bis zum Jahresende 2028 auf rd. 16,5% sinken wird.

Annahmen zu Investitionsvorhaben:

In den Investitionen sind Mittel für Wohnhaussanierungen (im Wesentlichen thermische Sanierungsbauvorhaben), Wohnungsbrauchbarmachungen mit Investitionscharakter (Kategorieanhebung, Badgeneralsanierungen, etc.), Fernwärmeeinbauten sowie bereits genehmigte Mittel für Neuprojekte enthalten. Noch nicht genehmigte Neubauvorhaben werden erst nach entsprechender Projektgenehmigung durch Umschichtung aus dem Investitionsfonds in das Budget bzw. die Mittelfristplanung aufgenommen.

Die Differenz zwischen der Position Investitions-cashflow und Investitionen lt. Investitionsplan resultiert daraus, dass im Cashflow zum einen die erwarteten Investitionszuschüsse und zum anderen die Zuschreibungen iZm den Bezugsrechten der Übertragungswohnbauprojekte berücksichtigt werden.

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

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

## Investitionen Wohnen Graz 2024-2028

in TEUR	Budget 2024	MIFRI 2025	MIFRI 2026	MIFRI 2027	MIFRI 2028
Wohnhaussanierungen *)	13.945	4.048	6.275	8.420	5.400
Brauchbarmachung mit Investitionscharakter	6.200	5.500	5.500	5.500	5.500
sonstiges Anlagevermögen	185	185	185	185	185
Geringwertige Wirtschaftsgüter	30	30	30	30	30
<b>Σ Basisinvestitionen</b>	<b>20.360</b>	<b>9.763</b>	<b>11.990</b>	<b>14.135</b>	<b>11.115</b>
Grundstücksankauf (bzw. Wohnungsrückkauf)	620				
Fernwärmeeinbau	810	250	250	250	250
Neubau	3.900				
<b>Σ Neuprojekte - aus Investitionsfonds zu genehmigen</b>	<b>5.330</b>	<b>250</b>	<b>250</b>	<b>250</b>	<b>250</b>
<b>Investitionsbudget Wohnen Graz gesamt</b>	<b>25.690</b>	<b>10.013</b>	<b>12.240</b>	<b>14.385</b>	<b>11.365</b>

\*) Details finden Sie im beiliegenden Projektplan.

### Beilage Projektdetailplan Sanierungen Wohnen Graz

Projekt	Projektkosten	bis 2023	Plan 2024	Plan 2025	Plan 2026	Plan 2027	Plan 2028	Summe 2024-2028
Übertrag fertiggestellte Projekte (THS) aus Vorjahr	350.000		350.000	0	0	0	0	350.000
Faunastraße/Wachtelgasse (sonstiges)	300.000	0	300.000	0	0	0	0	300.000
Grazbachgasse 48 (THS)	1.250.000	20.000	1.000.000	230.000	0	0	0	1.230.000
Grazbachgasse 50 (THS)	1.100.000	20.000	900.000	180.000	0	0	0	1.080.000
Heckenweg 8, 10, 12 (THS)	2.300.000	0	0	0	230.000	2.070.000	0	2.300.000
Hermann-Löns-Gasse 24-40 (THS)	4.700.000	180.000	4.300.000	220.000	0	0	0	4.520.000
Hollerweg 2, 4, 6 (THS)	2.300.000	0	230.000	2.070.000	0	0	0	2.300.000
Neuholdaugasse 90, 92, 94 (THS)	2.300.000	0	0	0	230.000	2.070.000	0	2.300.000
Rechbauerstraße 18 (THS)	585.000	25.000	560.000	0	0	0	0	560.000
Schönaugürtel 48 (THS)	1.100.000	0	0	0	110.000	990.000	0	1.100.000
WEG Faunastraße 53, 55, 57, 59 (THS)	1.500.000	310.000	1.190.000	0	0	0	0	1.190.000
WEG Heckenweg 14, 16, 18 (THS)	2.100.000	0	0	0	210.000	1.890.000	0	2.100.000
WEG Heckenweg 2, 4, 6 (THS)	2.200.000	0	0	220.000	1.980.000	0	0	2.200.000
WEG Mohnzeile 10-12, Wachtelgasse 43-45 (THS)	1.225.000	60.000	1.165.000	0	0	0	0	1.165.000
WEG Münzgrabenstraße 185a (THS)	708.000	20.000	600.000	88.000	0	0	0	688.000
WEG Münzgrabenstraße 189, 191 (THS)	1.565.000	20.000	1.400.000	145.000	0	0	0	1.545.000
WEG Münzgrabenstraße 193, 195 (THS)	2.000.000	0	0	300.000	1.700.000	0	0	2.000.000
WEG Münzgrabenstraße 197, 199 (THS)	1.900.000	0	0	285.000	1.615.000	0	0	1.900.000
WEG Neuholdaugasse 83, 85, 87, 89 (THS)	2.160.000	0	1.900.000	260.000	0	0	0	2.160.000
WEG Neuholdaugasse 84, 86, 88 (THS)	1.500.000	0	0	0	150.000	1.350.000	0	1.500.000
WEG Münzgrabengürtel 22 (THS)	1.250.000	0	0	0	0	0	1.250.000	1.250.000
WEG Münzgrabengürtel 24 (THS)	1.500.000	0	0	0	0	0	1.500.000	1.500.000
WEG Münzgrabengürtel 18 (THS)	1.500.000	0	0	0	0	0	1.500.000	1.500.000
WEG Münzgrabengürtel 20 (THS)	1.100.000	0	0	0	0	0	1.100.000	1.100.000
Planungsleistungen - diverse	250.000	0	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	250.000
	<b>38.743.000</b>	<b>655.000</b>	<b>13.945.000</b>	<b>4.048.000</b>	<b>6.275.000</b>	<b>8.420.000</b>	<b>5.400.000</b>	<b>38.088.000</b>

THS: Thermische Sanierung