

Bericht an den Gemeinderat

GZ: A8 – 102333/2015-0016

Betreff: Wohnen Graz – Finanzierung von Sanierungen bei WEG-Einheiten / Haftungsübernahme für Darlehen in Höhe von max. 1.116.799,91 €

Stadt Graz
Finanzdirektion
Referat Budgetvollzug & Finanzierung

Bearbeiter
Mag. Robert Günther
Karoline Fiedler

Ausschuss für Finanzen, Beteiligungen
und Immobilien

BerichterstatteIn

Nora GR G. Hackenburger

Graz, 18. Jänner 2024

Erfordernis der erhöhten Mehrheit
gemäß § 45 Abs 3 Zif 3 des Statutes
der Landeshauptstadt Graz
Mindestanzahl der Anwesenden 32,
Zustimmung von zumindest
25 Mitgliedern des Gemeinderates

Die Stadt Graz ist Miteigentümerin bei den in der beigefügten Liste angeführten Liegenschaften, für welche jeweils Wohnungseigentum begründet wurde. Bei diesen Objekten wurden in den vergangenen Jahren diverse Sanierungen vorgenommen, die mittels Darlehensaufnahmen finanziert wurden. Im Zusammenhang mit der Darlehensaufnahme wurde bzw. wird Wohnen Graz als bestellter Hausverwalter (nicht als Miteigentümer) der jeweiligen Wohnungseigentumsgesellschaft tätig, wobei Darlehensnehmer die entsprechende WEG ist.

Für die erforderlichen Darlehensaufnahmen wurden in der Vergangenheit seitens Wohnen Graz die Gemeinderatsbeschlüsse gemäß Organisationsstatut eingeholt. Da die Stadt Graz aber als Miteigentümerin gem § 18 Abs 4 WEG haftet, sind zusätzlich auch über die Finanzdirektion bzw. in gemeinsamen Stücken die notwendigen Gemeinderatsbeschlüsse gem § 45 Abs 3 Z3 iVm § 82 des Statuts der Landeshauptstadt Graz erforderlich. Dies vor allem deshalb, da alle Haftungen von der Finanzdirektion im Rahmen des Rechnungsabschlusses in der Haftungsbeilage 6r anzuführen sind.

Für die bisherigen Finanzierungen betragen die maximalen Haftungen per 31.12.2023 1.116.799,91 €. Mit dem gegenständlichen Bericht der Finanzdirektion wird vorgeschlagen, diese Summe nachträglich zu genehmigen und für den Rechnungsabschluss 2023 in die Haftungsbeilage zu übernehmen. Angemerkt sei, dass diese Haftungen nur „theoretisch“ bestehen, da im Falle einer Zahlungsunfähigkeit zuerst auf die Rücklage zurückgegriffen wird. Gegenüber der Aufsichtsbehörde besteht gemäß § 99h (2) Z2 Anzeigepflicht.

Eine genaue Bezifferung und Befristung der Haftungen - so wie es § 82 des Statuts der Landeshauptstadt Graz vorsieht – ist bei künftigen Finanzierungen jedoch nicht möglich, da die Darlehenshöhe und die Höhe der Landesförderung schwierig darzustellen sind. Diese Beträge stehen erst nach Endabrechnung (kann oft bis zu 2 Jahren dauern) fest und somit kann kein endgültiger Haftungsbetrag angegeben werden. In den künftigen Gemeinderatsberichten, die in gemeinsamen Stücken von Wohnen Graz und der Finanzdirektion eingebracht werden, wird daher ein Maximalbetrag in Höhe der jeweiligen Gesamtkosten für längstens 20 Jahre angegeben werden.

Zwischen Wohnen Graz und der Finanzdirektion wurde vereinbart, dass in der ersten Gemeinderatssitzung des Folgejahres ein Finanzstück mit den aktualisierten Haftungsbeträgen eingebracht wird und die Haftungsbeilage entsprechend aktualisiert werden kann.

Im Sinne des vorstehenden Motivenberichtes stellt der Ausschuss für Finanzen, Beteiligungen und Immobilien den

Antrag,

der Gemeinderat wolle gem § 45 Abs 3 Zif 3 iVm § 82 des Statutes des Landeshauptstadt Graz, LGBl 130/1967 idgF 118/2021, beschließen:

Die Haftungsübernahmen in Höhe von 1.116.799,91 € für Darlehen im Rahmen von Sanierungen bei Wohnungseigentumsobjekten laut beigefügter Übersicht werden genehmigt.

Anlage: Übersicht Kredite WEG per 31.12.2023

Die Bearbeiterin:

Karoline Fiedler
(elektronisch unterschrieben)

Der Bearbeiter:

Mag. Robert Günther
(elektronisch unterschrieben)

Der Abteilungsvorstand

FD Mag. Johannes Müller
(elektronisch unterschrieben)

Der Finanzreferent

Stadtrat Manfred Eber
(elektronisch unterschrieben)

Vorberaten und einstimmig/mehrheitlich/mit _____ Stimmen angenommen/abgelehnt/
 unterbrochen in der Sitzung des Ausschusses für Finanzen, Beteiligungen und Immobilien

18.01.24


Der/Die SchriftführerIn:


[Handwritten signature]


Der/Die Vorsitzende:

[Handwritten signature]

Der Antrag wurde in der heutigen	<input checked="" type="checkbox"/> öffentlichen	<input type="checkbox"/> nicht öffentlichen Gemeinderatssitzung
<input type="checkbox"/> bei Anwesenheit von <u>35</u> GemeinderätInnen		
<input checked="" type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mehrheitlich (mit Stimmen / Gegenstimmen) angenommen.	
<input type="checkbox"/> Beschlussdetails siehe Beiblatt		
Graz, am <u>18.1.24</u>	Der/die SchriftführerIn: <i>[Handwritten signature]</i>	

	Signiert von	Fiedler Karoline
	Zertifikat	CN=Fiedler Karoline,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2024-01-08T09:06:38+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Müller Johannes
	Zertifikat	CN=Müller Johannes,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2024-01-08T10:41:26+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Eber Manfred
	Zertifikat	CN=Eber Manfred,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2024-01-10T11:59:14+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.



Signiert von	Günther Robert
Zertifikat	CN=Günther Robert,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
Datum/Zeit	2024-01-10T12:18:33+01:00
Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

Kredite WEG per 31.12.2023

Bauag	ONR	Objekt	Anteil Stadt per 31.12.2023	Kontonummer	Darlehensaufnahme	Nominale	Laufzeit	letzte Rückzahlung	Saldo per 31.12.2023	anteiliger Saldo per 31.12.2023	Haftungsübernahme Stadt Graz
			70,824220%		2013	177.400,00	15	31.07.2028	-66.006,53	(Verbindlichkeit Wohnen Graz)	(Anteil Fremdeigentümer)
1	603	WEG Neuhaldgasse 30 und 32		86240925143					-66.006,53	-66.006,53	-19.389,93
Bestehende Darlehen BAWAG											

Bestehende Darlehen Steiermärkische

STBEA	ONR	Objekt	Anteil Stadt per 31.12.2023	Kontonummer	Darlehensaufnahme	Nominale	Laufzeit	letzte Rückzahlung	Saldo per 31.12.2023	anteiliger Saldo per 31.12.2023	Haftungsübernahme Stadt Graz
			95,822431%		2015	580.000,00	14	31.10.2028	-220.733,51	(Verbindlichkeit Wohnen Graz)	(Anteil Fremdeigentümer)
1	607	WEG Wachtelgasse 38, 40, 42, 44, 46, 48		1563780111					-220.733,51	-211.512,22	-9.221,30
2	963	WEG C.v. Hötendorfstr 105, 105a 107		1363779917					-317.038,50	-288.194,46	-28.844,04
3	970	WEG Münzgrabengürtel 22		1761035714					-11.178,62	-9.230,57	-1.948,06
4	971	WEG Münzgrabengürtel 24		1761035813					-19.213,55	-18.396,60	-816,96
5	973	WEG Münzgrabengürtel 18		1761035516					-9.685,79	-9.685,79	0,00
6	975	WEG Münzgrabengürtel 20		1761042215					-12.339,36	-8.963,30	-3.376,06
7	611	WEG Josef Bayer Gasse 14, 16, 18, 20		1761103512					-297.535,67	-297.535,67	0,00
8	609	WEG Wachtelgasse 47, 49, 51, 53		1761132412					-298.411,08	-280.110,45	-18.300,63
9	604	WEG Faunastraße 52, 54, 56, 58, 60		1761132313					-384.597,93	-376.131,27	-8.466,67
10	965	WEG Flugasse 28, 28 a, 28b		1761144813					-154.914,37	-130.953,05	-23.961,32
11	964	WEG C.v. Hötendorferstr 109, 111		00061-077749					-97.044,73	-79.398,74	-17.645,99
12	964	WEG C.v. Hötendorferstr 109, 111		00061-078655					-198.916,50	-162.746,80	-36.169,69
13	4504	WEG Neuhaldgasse 69, 71		61072930					-244.294,98	-244.294,98	0,00
14	4508	WEG Neuhaldgasse 73, 75		61073335					-279.160,44	-279.160,44	0,00
15	608	WEG Wachtelgasse 32-36, Mohnzeile 4-8		61077947					-648.209,24	-591.839,46	-56.369,78
16	959	WEG Münzgrabengürtel 187 a, b		61082970					-844.330,29	-712.336,13	-131.994,16
17	960	WEG Münzgrabengürtel 187 c, d		61082962					-782.580,88	-782.580,88	0,00
18	961	WEG Münzgrabengürtel 187 e, f		61082954					-893.497,99	-818.713,92	-74.784,07
19	962	WEG Münzgrabengürtel 187 g, h		61082947					-937.230,88	-816.719,61	-120.511,27
									-6.650.914,31	-6.118.504,33	-532.409,98
Gesamtsumme bestehende Darlehen									-6.716.920,84	-6.185.120,93	-551.799,91

Offene Darlehensaufnahmen

STBEA	ONR	Objekt	Anteil Stadt per 31.12.2023	GZ GR-Beschluss	Datum GR-Beschluss	Datum GR-Beschluss	Laufzeit	Maximale Darlehenshöhe (Projektkosten)	anteilige maximale Darlehenshöhe (Anteilige Projektkosten)	maximale Haftungsübernahme (Projektkosten Anteil Fremdeigentümer)	
1	116	WEG Auf der Tändelwiese 4, 6	86,791127%		07.07.2022	07.07.2022	14	-1.250.000,00	-1.100.000,00	-150.000,00	
2	511	WEG Neuhaldgasse 72-76	81,681744%	aufgrund Wertgrenze kein GR erforderlich			14	-1.550.000,00	-1.250.000,00	-300.000,00	
3	605	WEG Faunastraße 61-63, Wachtelgasse 50-54	100,000000%	WG-039853/2016/0064	07.07.2022	07.07.2022	14	-1.650.000,00	-1.650.000,00	0,00	
4	606	WEG Faunastraße 53-59	100,000000%	WG-039853/2016/0065	21.09.2023	21.09.2023	20	-1.500.000,00	-1.500.000,00	0,00	
5	610	WEG Mohnzeile 10-12, Wachtelgasse 43-45	93,774446%	WG-039853/2016/0076	21.09.2023	21.09.2023	20	-1.300.000,00	-1.225.000,00	-75.000,00	
6	516	WEG Neuhaldgasse 83-89	97,838585%	WG-039853/2016/0077	21.09.2023	21.09.2023	20	-2.160.000,00	-2.160.000,00	-40.000,00	
7	947	WEG Münzgrabengürtel 185a	100,000000%	WG-039853/2016/0080	16.11.2023	16.11.2023	20	-1.565.000,00	-1.565.000,00	0,00	
8	958	WEG Münzgrabengürtel 189, 191	100,000000%				20	-11.723.000,00	-11.723.000,00	-565.000,00	
Gesamtsumme bestehende zzgl. offene Darlehen									-18.439.920,84	-17.323.120,93	-1.116.799,91

#32601 Anteilige Kredite
Jahresabschluss Wohnen Graz
unter sonstigen Verbindlichkeiten

Haftungsübernahme Stadt Graz