

5



# Bericht an den Gemeinderat

Stadt Graz  
Wohnen Graz  
Finanzmanagement

Bearbeiterin  
Alexandra Wumbauer BSc MSc

Berichtersteller:in  
*Zeynep Aygan Romaner*

Graz, 12.12.2024

GZ: WG-39853/2016/0089

**Betreff:** Wirtschaftsplan Wohnen Graz 2025 und 2026

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

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

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

Grundlagen für die Erstellung des Wirtschaftsplans 2025/26 und der Mittelfristplanung 2027-2030 waren die Zahlen der doppelten Buchhaltung des Jahres 2023 sowie die aktuellen Daten aus dem 1. Halbjahr 2024, geltende Verträge und aktuelle Projekte. Die Planungen für die Jahre 2025-2030 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 2025 wird ein EBITDA in Höhe von TEUR -26, für das Jahr 2026 in Höhe von TEUR 1.678 veranschlagt. Das Investitionsbudget 2025 wird in Höhe von TEUR 17.292 und für das Jahr 2026 in Höhe von TEUR 13.437 festgesetzt. Diese Investitionskennzahlen setzen sich aus Basisinvestitionen (Wohnhaussanierungen und Wohnungsbrauchbarmachungen) in Höhe von TEUR 10.538 im Jahr 2025 bzw. TEUR 13.356 im Jahr 2026 sowie TEUR 5.550 im Jahr 2025 bzw. TEUR 250 im Jahr 2026 aus dem Bereich der Neuprojekte (Neubauten, Wohnungsankauf und Fernwärmeeinbauten) zusammen. In der veranschlagten Investitionsbudgetkennzahl kommen neben cashwirksamen Investitionen von TEUR 16.088 im Jahr 2025 bzw. TEUR 13.606 im Jahr 2026 (vgl. beiliegenden Investitionsplan) auch rein bewertungstechnische Beträge in Verbindung mit den Bezugsrechten Gebäude, welche in Zusammenhang mit Übertragungswohnbauprojekten mit Baurecht stehen, sowie erwartete Förderbeiträge zum Ansatz.

Die Budgetkennzahlen für den Eigenbetrieb Wohnen Graz stellen sich in den Jahren 2025-2030 wie folgt dar:

(in TEUR)	BUDGET		MIFRI			
	2025	2026	2027	2028	2029	2030
<b>EBITDA</b>	-26	1.678	2.120	2.114	2.092	2.238
<b>Investitionen</b>	17.292	13.437	12.195	9.776	10.155	10.620
<b>VZÄ</b>	50,25	50,25	50,25	50,25	50,25	50,25

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

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

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

der Gemeinderat wolle beschließen:

Genehmigung des Wirtschaftsplanes für das Jahr 2025 und das Jahr 2026 sowie der Mittelfristplanung für die Jahre 2027-2030 des Eigenbetriebes Wohnen Graz.

#### Anlagen:

Wirtschaftsplan 2025 und 2026

Mittelfristplanung 2025-2030

Investitionsplan 2025-2030

Detailprojektplan Sanierungen 2025-2030

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 27.11.2024

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>12.12.2024</u>	Der:Die Schriftführer:in: 

	Signiert von	Wumbauer Alexandra
	Zertifikat	CN=Wumbauer Alexandra,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2024-11-20T07:20:57+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	2024-11-20T08:03:40+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>	2024-11-20T17:52:22+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 2025/2026

Name Beteiligungsgesellschaft:

Wohnen Graz

in T Euro

Bilanz

	Ist Gesamtjahr bzw Dez 2022	Ist Gesamtjahr bzw Dez 2023	Forecast Gesamtjahr bzw Dez 2024	Budget Gesamtjahr bzw Dez 2025	Budget Gesamtjahr bzw Dez 2026
Grund und Gebäude	253.400	255.575	276.361	283.891	288.285
sonstiges Anlagevermögen	33.874	34.319	34.673	35.012	35.347
Kassa/Bankguthaben	2.012	1.979	2.001	2.101	2.201
sonstiges Umlaufvermögen	8.512	6.998	6.840	6.237	5.685
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten	5.906	6.169	6.319	5.679	5.575
<b>Summe Aktiva</b>	<b>303.704</b>	<b>305.039</b>	<b>326.194</b>	<b>332.920</b>	<b>337.092</b>
Eigenkapital	121.624	113.666	108.349	97.740	88.243
Investitionszuschüsse	8.400	8.481	13.022	15.393	15.442
Rückstellungen	1.163	1.739	1.621	1.637	1.653
Bankschulden > 1 Jahr	111.832	114.163	117.322	122.711	118.020
Bankschulden < 1 Jahr	49.934	55.592	70.045	84.538	97.955
sonstiges Fremdkapital	6.413	7.140	11.656	6.802	11.761
Passive Rechnungsabgrenzungsposten	4.338	4.258	4.179	4.099	4.019
<b>Summe Passiva</b>	<b>303.704</b>	<b>305.039</b>	<b>326.194</b>	<b>332.920</b>	<b>337.092</b>

Check 0 0 0 0 0

Leasing: Anzahl Verträge	
jährliche Leasingraten	
Barwert Leasing Dez	
Anzahl der Mitarbeiter Dez (VZÄ)	49,25
Anzahl der Mitarbeiter Dez (Köpfe)	52

	0
	0
	0
	49,25
	52

G&V

Umsatzerlöse	22.716	23.792	24.450	24.703
davon Leistungsentgelte Stadt Graz	1.240	1.229	1.257	1.295
in Umsätzen ausgew GesZuschüsse	0	0	0	0
aufgelöste Investzuschüsse Stadt Graz	0	0	0	0
Sonstige Erträge	277	322	298	311
davon Bestandsveränderung	0	0	0	0
Aktivierete Eigenleistungen	0	0	0	0
übrige Erträge	277	322	298	311
Material u. bezogene Leistungen	8.015	8.331	8.733	8.792
Personalaufwand	3.585	4.031	4.369	4.345
sonstiger Sach- u. Betriebsaufwand	8.767	12.321	11.673	10.199
<b>EBDIT</b>	<b>2.625</b>	<b>-569</b>	<b>-26</b>	<b>1.678</b>
Abschreibung	6.962	7.611	8.159	8.757
<b>EBIT</b>	<b>-4.337</b>	<b>-8.180</b>	<b>-8.185</b>	<b>-7.079</b>
Zinsen	3.620	3.186	2.424	2.418
Ertragsteuer	0	0	0	0
<b>Ergebnis</b>	<b>-7.958</b>	<b>-11.366</b>	<b>-10.609</b>	<b>-9.498</b>

Cash flow

Ergebnis	-7.958	-11.366	-10.609	-9.498
Abschreibung	6.962	7.611	8.159	8.757
Veränderung Working Capital (+/-)	-2.474	-4.326	3.675	-5.552
Investitionen	9.501	24.211	13.657	13.437
<b>Finanzüberschuß+/bedarf-</b>	<b>-8.023</b>	<b>-23.640</b>	<b>-19.782</b>	<b>-8.626</b>

Deckung durch:

Gewinnabfuhr-/Zuschuß+	0	6.049	0	0
Erhöhung Bankschulden (+)	7.989	17.613	19.882	8.726
Erhöhung Bankguthaben (-)	34	-22	-100	-100

Check 0 0 0 0

ROI (wird berechnet) -1,43 -2,52 -2,47 -2,11

Investitionen

Anlagenzugang* (exkl. FAV)	9.791	22.695	16.088	13.606
----------------------------	-------	--------	--------	--------

\* wenn nicht ident mit Investitionen aus Cash Flow

Mittelfristplanung 2025-2030

Name Beteiligungsgesellschaft:

Wohnen Graz

14.11.2024

in T Euro

	IST	FORECAST	BUDGET	BUDGET	MIFRI	MIFRI	MIFRI	MIFRI
	31.12.2023	31.12.2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Umsatzerlöse	20.875	23.792	24.450	24.703	25.202	25.565	26.055	26.433
davon: Leistungsentgelte Stadt Graz inkl. Eigenbetriebe	1.229	1.244	1.257	1.295	1.334	1.375	1.416	0
in Umsätzen ausgew GesZuschüsse Stadt	0	0	0	0	0	0	0	0
aufgelöste Investzuschüsse	0	0	0	0	0	0	0	0
Sonstige Erträge	312	322	298	311	323	336	350	364
davon: Bestandsveränderung	0	0	0	0	0	0	0	0
Aktivierete Eigenleistungen	0	0	0	0	0	0	0	0
übrige Erträge	312	322	298	311	323	336	350	364
Material u. bezogene Leistungen		8.331	8.733	8.792	9.039	9.206	9.437	9.613
Personalaufwand	3.436	4.031	4.369	4.345	4.528	4.604	4.613	4.692
sonstiger Sach- und Betriebsaufwand	7.327	12.321	11.673	10.199	9.837	9.977	10.263	10.255
EBDIT	10.424	-569	-26	1.678	2.120	2.114	2.092	2.238
Abschreibung	6.011	7.611	8.159	8.757	9.462	9.976	10.300	10.584
EBIT	4.413	-8.180	-8.185	-7.079	-7.342	-7.862	-8.208	-8.347
Zinsen	1.432	3.186	2.424	2.418	2.520	2.852	3.085	3.537
Ertragsteuer	0	0	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	2.981	-11.366	-10.609	-9.498	-9.862	-10.714	-11.293	-11.884
INVESTITIONEN (Cashflow aus Investtätigkeit)	9.501	24.211	13.657	13.437	12.195	9.776	10.155	10.620
INVESTITIONEN (Zugänge lt. Investplan)	16.279	22.695	16.088	13.606	13.005	11.365	11.015	11.015
Anzahl der Mitarbeiter (VZÄ) per 31.12.	50,000	49,250	50,250	50,250	50,250	50,250	50,250	50,250
Ø VZÄ	50,296	49,059	50,702	49,740	50,250	50,250	50,250	50,250
Anzahl der Mitarbeiter (Köpfe)	53	52	53	53	53	53	53	53
Ø KÖPFE	53,296	51,943	53,452	52,490	53,000	53,000	53,000	53,000

Annahmen zu G & V :

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

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

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 (2025: 5%, 2026: 4%; 2027: 3,5%; 2028: 3,2%; ab 2029: 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 2025 wurden rd. 2,3 Mio. für größere erforderliche Erhaltungsmaßnahmen (Lift- und Fassadensanierungen) veranschlagt.

Die Zinsaufwendungen wurden an die aktuellen Zinserwartungen angepasst. Durch die Einleitung der Leitzinssenkungen der EZB konnten die Zinsaufwendungen gegenüber der letzten Mittelfristplanung entsprechend nach unten korrigiert werden. Zur Abfederung der gegenüber der Niedrigzinsphase gestiegenen Zinslast wird dem Eigenbetrieb seit 2024 ein jährlicher Zinszuschuss von der Stadt Graz in Höhe von EUR 2 Mio. gewährt. Dieser wird ab 2025 auf EUR 3 Mio. erhöht

Die aufgrund oben gemachter Angaben jährlich erwarteten Verluste, welche das Eigenkapital des Eigenbetriebes Wohnen Graz jährlich zwischen 9,5 bis 11,9 Mio Euro schrumpfen lassen, führen dazu, dass die Eigenkapitalquote von rd. 38% Ende 2023 bis zum Jahresende 2030 auf rd. 14% sinken wird

Annahmen zu Investitionsvorhaben:

In den Investitionen sind Mittel für Wohnhaussanierungen (im Wesentlichen thermische Sanierungsbauvorhaben), Wohnungsbrauchbarmachungen mit Investitionsscharakter (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 erwartete 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. Hierin sind auch die Positionen angeführt, für welche entsprechende Budgetmittel im Investitionsfonds zur Verfügung zu stellen sind um diese bei Bedarf abrufen zu können

## Investitionen Wohnen Graz 2025-2030

in TEUR	Budget 2025	Budget 2026	MIFRI 2027	MIFRI 2028	MIFRI 2029	MIFRI 2030
Wohnhaussanierungen *)	4.173	7.641	7.040	5.400	5.050	5.050
Brauchbarmachung mit Investitionscharakter	6.150	5.500	5.500	5.500	5.500	5.500
sonstiges Anlagevermögen	185	185	185	185	185	185
Geringwertige Wirtschaftsgüter	30	30	30	30	30	30
<b>Σ Basisinvestitionen</b>	<b>10.538</b>	<b>13.356</b>	<b>12.755</b>	<b>11.115</b>	<b>10.765</b>	<b>10.765</b>
Grundstücksankauf (bzw. Wohnungsrückkauf)	500	0	0	0	0	0
Fernwärmeeinbau	950	250	250	250	250	250
Neubau	4.100	0	0	0	0	0
<b>Σ Neuprojekte - aus Investitionsfonds zu genehmigen</b>	<b>5.550</b>	<b>250</b>	<b>250</b>	<b>250</b>	<b>250</b>	<b>250</b>
<b>Investitionsbudget Wohnen Graz gesamt</b>	<b>16.088</b>	<b>13.606</b>	<b>13.005</b>	<b>11.365</b>	<b>11.015</b>	<b>11.015</b>

\*) Details finden Sie im beiliegenden Projektplan.

## Beilage Projektdetailplan Sanierungen Wohnen Graz

Projekt	Projektkosten	bis 2024	Plan 2025	Plan 2026	Plan 2027	Plan 2028	Plan 2029	Plan 2030	Summe 2025-2030
Faunastraße/Wachtelgasse (sonstiges)	300.000	32.000	268.000	0	0	0	0	0	268.000
Grazbachgasse 48 (THS)	1.550.000	1.450.000	100.000	0	0	0	0	0	100.000
Grazbachgasse 50 (THS)	1.250.000	1.150.000	100.000	0	0	0	0	0	100.000
Heckenweg 8, 10, 12 (THS)	2.300.000	0	50.000	500.000	1.750.000	0	0	0	2.300.000
Herrmann-Löns-Gasse 24-40 (THS)	4.700.000	4.541.000	159.000	0	0	0	0	0	159.000
Hollerweg 2, 4, 6 (THS)	2.300.000	114.000	2.000.000	186.000	0	0	0	0	2.186.000
Neuhaldagasse 90, 92, 94 (THS)	2.300.000	0	50.000	500.000	1.750.000	0	0	0	2.300.000
Rechbauerstraße 18 (THS)	850.000	700.000	150.000	0	0	0	0	0	150.000
Schönaugürtel 48 (THS)	1.100.000	0	0	110.000	990.000	0	0	0	1.100.000
WEG Faunastraße 53, 55, 57, 59 (THS)	1.300.000	1.300.000	0	0	0	0	0	0	0
WEG Heckenweg 14, 16, 18 (THS)	2.100.000	0	50.000	500.000	1.550.000	0	0	0	2.100.000
WEG Heckenweg 2, 4, 6 (THS)	2.200.000	0	220.000	1.980.000	0	0	0	0	2.200.000
WEG Mohnzeile 10-12, Wachtelgasse 43-45 (THS)	1.050.000	1.050.000	0	0	0	0	0	0	0
WEG Münzgrabenstraße 185a (THS)	708.000	708.000	0	0	0	0	0	0	0
WEG Münzgrabenstraße 189, 191 (THS)	1.565.000	1.324.000	241.000	0	0	0	0	0	241.000
WEG Münzgrabenstraße 193, 195 (THS)	2.000.000	0	300.000	1.700.000	0	0	0	0	2.000.000
WEG Münzgrabenstraße 197, 199 (THS)	1.900.000	0	285.000	1.615.000	0	0	0	0	1.900.000
WEG Neuhaldagasse 83, 85, 87, 89 (THS)	2.300.000	2.200.000	100.000	0	0	0	0	0	100.000
WEG Neuhaldagasse 84, 86, 88 (THS)	1.500.000	0	50.000	500.000	950.000	0	0	0	1.500.000
WEG Münzgrabengürtel 22 (THS)	1.250.000	0	0	0	0	1.250.000	0	0	1.250.000
WEG Münzgrabengürtel 24 (THS)	1.500.000	0	0	0	0	1.500.000	0	0	1.500.000
WEG Münzgrabengürtel 18 (THS)	1.500.000	0	0	0	0	1.500.000	0	0	1.500.000
WEG Münzgrabengürtel 20 (THS)	1.100.000	0	0	0	0	1.100.000	0	0	1.100.000
Budget 2029	5.000.000	0	0	0	0	0	5.000.000	0	5.000.000
Budget 2030	5.000.000	0	0	0	0	0	0	5.000.000	5.000.000
Planungsleistungen - diverse	300.000	0	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	300.000
	<b>48.923.000</b>	<b>14.569.000</b>	<b>4.173.000</b>	<b>7.641.000</b>	<b>7.040.000</b>	<b>5.400.000</b>	<b>5.050.000</b>	<b>5.050.000</b>	<b>34.354.000</b>

THS: Thermische Sanierung