

DM



Stadt Graz
Finanzdirektion
Referat Budgetvollzug & Finanzierung

Bearbeiterin
Karoline Fiedler

Bericht an den Gemeinderat

GZ: A8 – 102333/2015-0016

Betreff: Wohnen Graz – Finanzierung von Sanierungen bei WEG-Einheiten / Aktualisierung der Haftungshöhe von max. 1.116.799,91 € auf 815.290,55 €

Berichterstatlerin

Graz, 16.01.2025

Erfordernis der erhöhten Mehrheit
gem. § 45 Abs 3 Zif 3 des Statutes
der Landeshauptstadt Graz;
Mindestanzahl der Anwesenden
32, Zustimmung von mindestens
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.

Mit Gemeinderatsbeschluss vom 18.01.2024 wurden für die bisherigen Finanzierungen die maximalen Haftungen per 31.12.2023 mit 1.116.799,91 € genehmigt. Eine Aktualisierung dieser Summe soll jeweils in der ersten Gemeinderatssitzung des Folgejahres erfolgen. Laut beiliegender Übersicht von Wohnen Graz reduziert sich die max. Haftungssumme per 31.12.2024 auf 815.290,55 €. Mit dem gegenständlichen Bericht der Finanzdirektion wird vorgeschlagen, diese Summe zu genehmigen und für den Rechnungsabschluss 2024 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.

Der Ausschuss für Finanzen, Beteiligungen und Immobilien stellt daher gem. § 45 Abs 3 Zif 3 iVm § 82 des Statutes des Landeshauptstadt Graz, LGBl 130/1967, i.d.F. 122/2024, den

Antrag,

der Gemeinderat wolle mit der erforderlichen erhöhten Mehrheit beschließen:

Die Haftungsübernahmen in Höhe von 815.290,55 € für Darlehen im Rahmen von Sanierungen bei Wohnungseigentumsobjekten laut beigefügter Übersicht werden genehmigt. Dies entspricht einer Reduktion von 301.509,36 € im Vergleich zum Vorjahreswert von 1.116.799,91 €.

Anlage: Übersicht Kredite WEG per 31.12.2024

Die Bearbeiterin
Karoline Fiedler
elektronisch unterschrieben

Der Finanzdirektor
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
am 16.01.2025

Der/Die SchriftführerIn:

Der/Die Vorsitzende:

Abänderungs-/Zusatzantrag: Eventuelle Änderungen und Ergänzung sind zu protokollieren!

Der Antrag wurde in der heutigen <input checked="" type="checkbox"/> öffentlichen <input type="checkbox"/> nicht öffentlichen Gemeinderatssitzung	
<input checked="" type="checkbox"/> bei Anwesenheit von <u>24</u> Gemeinderätinnen	
<input checked="" type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> mehrheitlich (mit Stimmen /..... Gegenstimmen) angenommen.	
<input type="checkbox"/> Beschlussdetails siehe Beiblatt	
Graz, am <u>16.01.2025</u>	Der/die SchriftführerIn:

	Signiert von	Fiedler Karoline
	Zertifikat	CN=Fiedler Karoline,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2025-01-08T13:49:48+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	2025-01-09T15:41:02+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	2025-01-10T08:24:16+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

Kredite WEG per 31.12.2024

Bestehende Darlehen BAWAG

Bawag	ONR	Objekt	Anteil Stadt per 31.12.2024	Kontonummer	Darlehensaufnahme	Nominale	Laufzeit	letzte Rückzahlung	Saldo per 31.12.2024	antelliger Saldo per 31.12.2024 (Verbindlichkeit Wohnen Graz)	Haftungsübernahme Stadt Graz (Anteil Fremdeigentümer)
1	603	WEG Neuhaldgasse 30 und 32	70,624220%	86240925143	2013	177.400,00	15	31.07.2028	-54.271,84	-38.329,06	-15.942,78
									-54.271,84	-38.329,06	-15.942,78

Bestehende Darlehen Steiermärkische

STBEA	ONR	Objekt	Anteil Stadt per 31.12.2024	Kontonummer	Darlehensaufnahme	Nominale	Laufzeit	letzte Rückzahlung	Saldo per 31.12.2024	antelliger Saldo per 31.12.2024 (Verbindlichkeit Wohnen Graz)	Haftungsübernahme Stadt Graz (Anteil Fremdeigentümer)
1	607	WEG Wachtelgasse 38, 40, 42, 44, 46, 48	95,827431%	1563780111	2015	580.000,00	14	31.10.2028	-181.270,34	-173.697,65	-7.572,69
2	963	WEG C.v. Hötendorfstr 105, 105a 107	90,902040%	1363779917	2015	759.460,00	14	28.02.2029	-266.161,59	-241.946,32	-24.215,27
3	970	WEG Münzgrabenbüchel 22	82,573392%	1761035714	2016	52.410,00	10	31.12.2025	-5.742,40	-4.741,69	-1.000,71
4	971	WEG Münzgrabenbüchel 24	95,748020%	1761035813	2016	90.000,00	10	31.12.2025	-9.869,61	-9.449,96	-419,65
5	973	WEG Münzgrabenbüchel 18	100,000000%	1761035516	2016	45.370,00	10	31.12.2025	-4.370,00	-4.370,00	0,00
6	975	WEG Münzgrabenbüchel 20	72,639889%	1761042215	2016	57.800,00	10	31.12.2025	-6.338,62	-4.975,60	-1.363,02
7	611	WEG Josef Bayer Gasse 14, 16, 18, 20	100,000000%	1761103512	2017	560.000,00	14	31.12.2030	-261.490,54	-248.920,18	-12.570,36
8	609	WEG Wachtelgasse 47, 49, 51, 53	93,867309%	1761132412	2017	525.000,00	14	30.06.2031	-265.183,04	-248.920,18	-16.262,86
9	604	WEG Faunastraße 52, 54, 56, 58, 60	97,798567%	1761132313	2017	676.630,00	14	30.06.2031	-341.772,88	-334.248,98	-7.523,90
10	965	WEG Flurgasse 28, 28 a, 28b	84,532539%	1761144813	2017	367.620,00	10	30.09.2027	-119.218,55	-100.778,47	-18.440,08
11	964	WEG C.v. Hötendorfstr 109, 111	81,816645%	00061-077749	2018	184.920,00	10	30.09.2028	-79.683,46	-65.194,33	-14.489,13
12	964	WEG C.v. Hötendorfstr 109, 111	81,816645%	00061-077749	2018	184.920,00	10	30.09.2028	-79.683,46	-65.194,33	-14.489,13
13	4504	WEG Neuhaldgasse 69, 71	100,000000%	61072930	2019	295.030,00	14	30.09.2032	-181.318,57	-148.348,77	-32.969,80
14	4508	WEG Neuhaldgasse 73, 75	100,000000%	61073235	2019	330.020,00	14	31.10.2033	-225.305,00	-225.305,00	0,00
15	608	WEG Wachtelgasse 32-36, Mohnzeile 4-8	91,303768%	61072947	2021	867.640,00	14	31.10.2035	-257.461,30	-257.461,30	0,00
16	959	WEG Münzgrabenstraße 187 a, b	84,367000%	61082970	2022	929.030,00	14	31.10.2035	-608.629,74	-555.701,88	-52.927,86
17	960	WEG Münzgrabenstraße 187 c, d	100,000000%	61082962	2022	867.640,00	14	29.02.2036	-795.529,38	-671.164,27	-124.365,11
18	961	WEG Münzgrabenstraße 187 e, f	100,000000%	61082954	2022	983.130,00	14	29.02.2036	-724.877,99	-724.877,99	0,00
19	962	WEG Münzgrabenstraße 187 g, h	87,141773%	61082947	2022	1.031.250,00	14	29.02.2036	-843.855,22	-771.393,60	-70.461,62
20	116	WEG Auf der Tändelwiese 4, 6	86,791127%	62013560	2024	1.100.000,00	14	30.04.2038	-883.060,46	-769.514,55	-113.545,91
21	511	WEG Neuhaldgasse 72-76	81,581744%	61100350	2024	1.100.000,00	14	30.06.2038	-321.872,76	-279.357,00	-42.515,76
22	605	WEG Faunastraße 61-63, Wachtelgasse 50-54	100,000000%	61100343	2024	1.100.000,00	14	30.06.2038	-1.069.441,96	-873.538,85	-195.903,11
									-1.069.441,96	-1.069.441,96	0,00
									-8.574.772,86	-7.834.482,31	-740.290,55

Gesamtsumme bestehende Darlehen

Offene Darlehensaufnahmen

STBEA	ONR	Objekt	Anteil Stadt per 31.12.2024	GZ GR-Beschluss	Datum GR-Beschluss	Laufzeit	Maximale Darlehenshöhe (Projektkosten)	antelliger maximale Darlehenshöhe (anteilige Projektkosten)	maximale Haftungsübernahme (Projektkosten Anteil Fremdeigentümer)
1	606	WEG Faunastraße 53-59	100,000000%	WG-039853/2016/0075	21.09.2023	20	-1.500.000,00	-1.500.000,00	0,00
2	610	WEG Mohnzeile 10-12, Wachtelgasse 43-45	93,774446%	WG-039853/2016/0076	21.09.2023	20	-1.200.000,00	-1.200.000,00	-75.000,00
3	516	WEG Neuhaldgasse 83-89	100,000000%	WG-039853/2016/0077	21.09.2023	20	-2.200.000,00	-2.200.000,00	0,00
4	947	WEG Münzgrabenstraße 185a	100,000000%	WG-039853/2016/0080	16.11.2023	20	-708.000,00	-708.000,00	0,00
5	958	WEG Münzgrabenstraße 189, 191	100,000000%	WG-039853/2016/0080	16.11.2023	20	-1.565.000,00	-1.565.000,00	0,00
							-7.273.000,00	-7.198.000,00	-75.000,00
Gesamtsumme bestehende zzgl. offene Darlehen							-15.847.772,86	-15.032.482,31	-815.290,55

Gesamtsumme bestehende zzgl. offene Darlehen