

Bericht
über die Konsolidierung der
Unternehmensgruppe Stadt Linz (UGL)
zum 31.12.2023

„UGL-Bilanz“

1 UGL-Bilanz: Ziel der Konsolidierung

Ziel der konsolidierten „UGL-Bilanz“ ist die umfassende Darstellung des Vermögens sowie des Eigen- und Fremdkapitals der Stadt Linz inklusive ihrer Gesellschaften. Eine konsolidierte Ergebnisrechnung (Gewinn- und Verlustrechnung) wird nicht aufgestellt. Die UGL-Bilanz dient der Information, es handelt sich um einen freiwilligen bzw. „fiktiven“ Konzernabschluss.

Die UGL-Bilanz, die seit 2007 erstellt wird, ist somit vom verpflichtenden Konzernabschluss der „Unternehmensgruppe der Stadt Linz Holding GmbH“ (UGLH), der erstmals per 31.12.2017 aufgestellt wurde, zu unterscheiden.

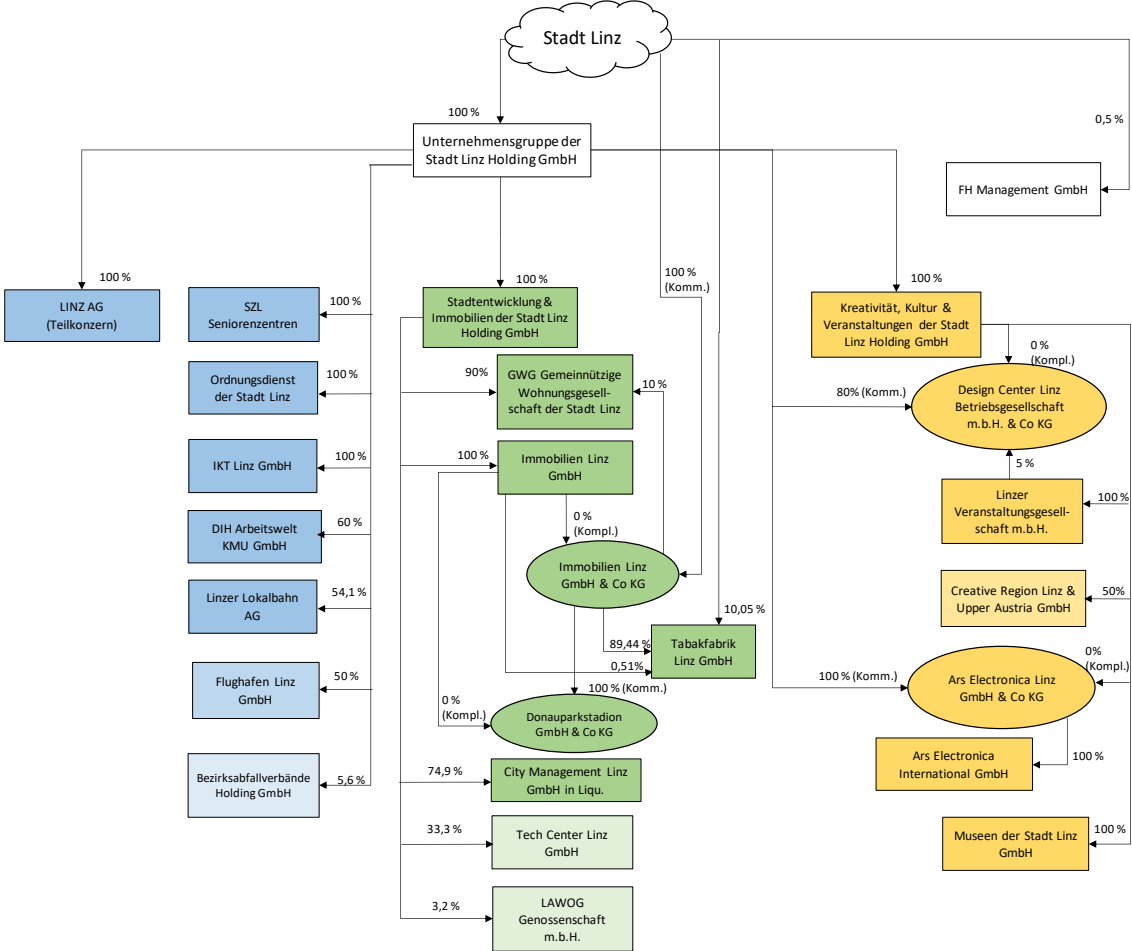
UGLH:

Die **UGLH** wurde im Jahr 2017 gemeinsam mit zwei Branchenholding-Gesellschaften, die „Stadtentwicklung & Immobilien der Stadt Linz Holding GmbH“ (SIH) und die „Kreativität, Kultur & Veranstaltungen der Stadt Linz Holding GmbH“ (KKVH) gegründet und umfasste am 31.12.2023 alle von der Stadt Linz beherrschten Gesellschaften, siehe dazu das Organigramm auf Seite 3.

Immobilien Linz GmbH & Co KG (ILG KG):

Die Stadt Linz ist zwar weiterhin Kommanditistin der ILG KG, aufgrund der einheitlichen Leitung mit der ILG GmbH (als Komplementärin der ILG KG) wurde die ILG KG samt deren Gesellschaft, die „Tabakfabrik Linz Entwicklungs- und Betriebsgesellschaft mbH“ (TFL) sowie seit 2021 die „Donauparkstadion GmbH & Co KG“ (DPS) vollkonsolidiert in den Konzernabschluss der UGLH mit einbezogen.

Das Organigramm per 31.12.2023:



Die „IKT Linz GmbH“ (IKT Linz) wurde 2022 in die UGLH eingebracht. Zuvor wurde die ehemalige „IKT Linz Infrastruktur GmbH“ (IKT Infra) auf die IKT zu einer GmbH gesellschaftsrechtlich verschmolzen.

2 Juristische und betriebswirtschaftliche Rahmenbedingungen

Als relevante Rechnungslegungsvorschriften sind die VRV 2015¹ für die Stadt Linz, das WGG² und die BGVO³ für die GWG als gemeinnützige Bauvereinigung sowie das UGB⁴ für die übrigen Unternehmen zu nennen.

Die insbesondere früher bestandenen unterschiedlichen Buchführungs- bzw Rechnungslegungsstandards haben sich für die Stadt Linz mit der Novelle der VRV im Jahr 2020 (VRV 2015) an jene des UGB angenähert.

Kernstück der VRV 2015 ist die Umstellung von der Kameralistik gemäß der damaligen VRV 1997 auf ein Drei-Komponenten-Rechnungswesen (doppelte Buchführung) in Anlehnung an das UGB, sohin mit integriertem Ergebnis-, Finanzierungs- und Vermögenshaushalt. Seit dem 1.1.2020 wird die Vermögensrechnung bzw. die Bilanz der Stadt Linz, die zuvor über Jahre hinweg auf freiwilliger Basis erstellt wurde, verpflichtend erstellt.

3 Konsolidierungskreis

Die UGL ist ein fiktives Konzerngebilde, das sich aus der Stadt Linz (Magistrat) und seinen Gesellschaften zusammensetzt. Der Konsolidierungskreis präsentierte sich zum Bilanzstichtag 31.12.2023 jeweils wie folgt:

Unternehmensgruppe Stadt Linz (UGL) - Konzernabschluss zum 31.12.2023					
Konsolidierungskreis					
lfd.Nr.	Firmenwortlaut	Kurz- bezeichnung	Körperschaft / Gesellschaftsform	Konzern- anteil	Kons.Art
1	Stadt Linz inkl. Unternehmen nach Statut (KJS)	Stadt Linz	Gebietskörperschaft	100,00%	Vollkons.
2	Unternehmensgruppe der Stadt Linz Holding GmbH	UGLH (Konzern)	Gesellschaft mit beschränkter Haftung	100,00%	Vollkons.

¹ Voranschlags- und Rechnungsabschlussverordnung

² Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz

³ Bilanzgliederungsverordnung

⁴ Unternehmensgesetzbuch

Veränderungen beim Konsolidierungskreis:

Die UGLH hielt im Vorjahr noch 99 % an der IKT Linz, die KUK (Kepler Universitätsklinikum GmbH) war zu diesem Stichtag mit 1 % beteiligt. Inzwischen ist die KUK ausgeschieden. Die UGLH hält nunmehr 100 % an der IKT Linz.

Die City Management Linz GmbH (CML) befindet sich seit 2.6.2023 in Liquidation.

4 Ergebnis und Erläuterungen

Als Abschlussstichtag wurde der 31.12. gewählt, da dies der gesetzliche Stichtag für die Stadt Linz und der gewählte Stichtag der Mehrzahl der UGL-Unternehmen ist. Eine Ausnahme bildet die LINZ AG, deren Bilanzstichtag mit 30.9. definiert ist. Die Differenz von drei Monaten liegt innerhalb der Toleranz gem § 252 Abs 2 UGB. Die Aufstellung eines Zwischenabschlusses ist somit nicht erforderlich.

Für die Konsolidierung der UGL-Bilanz wurden als Quellen der Rechnungsabschluss der Stadt Linz (insbesondere die Vermögensrechnung) sowie die Bilanzen aus den Prüfberichten, Jahresabschlüssen bzw. Geschäftsberichten der UGL-Unternehmen verwendet, sowie die Konzern-Packages der UGLH und weitere Konsolidierungstab-
leaus.

Hinweis zur Gliederung der Finanzverbindlichkeiten:

Die Finanzverbindlichkeiten wurden aus Transparenzgründen wie folgt gegliedert:

Die Bilanzpositionen „*Anleihen*“ (Pos. E.1) und „*Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten*“ (Pos. E.2) werden analog dem UGB dargestellt.

Bei den „*Kapitalmarktverbindlichkeiten gegenüber Nicht-Kreditinstituten*“ (Pos. E.3) handelt es sich um Schuldscheindarlehen der Stadt Linz (bestehen seit 2014) und der ILG KG (bestehen seit 2015). Gläubiger sind in diesem Fall Versicherungsunternehmen.

Die Position „*Sonstige Darlehen*“ (Pos. E.4) umfasst Darlehen gegenüber öffentlichen Körperschaften, darin sind insbesondere Wohnbauförderungsdarlehen (vor allem der

GWG gegenüber dem Land OÖ) sowie weitere Darlehen der LINZ AG (Bundes-, Landes- und Gemeindebeiträge sowie Darlehen aus dem Wasserwirtschaftsfonds) enthalten.

Ergänzender Hinweis: In den Einzelbilanzen der UGL-Unternehmen sind Verbindlichkeiten der Pos. E.3 und E.4 bei den *Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten* oder bei den *sonstigen Verbindlichkeiten* enthalten.

Die obgenannten Positionen (1 - 4) in Summe ergeben die „Finanzverbindlichkeiten“ der UGL. Zur leichteren Lesbarkeit wurde eine Zwischensumme eingefügt.

Die freiwillige Konzernbilanz der UGL stellt sich wie folgt dar (Langversion):

Unternehmensgruppe Stadt Linz (UGL)				
Konzernbilanz zum 31. Dezember 2023				
	31.12.2023	31.12.2022	Veränderung	
	€	€	€	%
AKTIVA				
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile sowie daraus abgeleitete Lizenzen	23.491	25.854	-2.363	-9,1%
2. Geschäfts(Firmen)wert	5.906	7.531	-1.625	-21,6%
3. geleistete Anzahlungen	52	32	20	63,3%
	29.449	33.417	-3.967	-11,9%
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremden Grund	3.894.119	3.827.214	66.905	1,7%
2. technische Anlagen und Maschinen	951.609	951.595	14	0,0%
3. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	422.972	423.847	-875	-0,2%
4. geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	149.408	161.484	-12.076	-7,5%
	5.418.108	5.364.140	53.968	1,0%
III. Finanzanlagen				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	3.886	3.886	0	0,0%
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0	0	0	0,0%
3. Beteiligungen	219.894	220.141	-247	-0,1%
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0	0	0	0,0%
5. Wertpapiere (Wertrechte) des Anlagevermögens	26.691	27.117	-426	-1,6%
6. sonstige Ausleihungen	32.350	33.181	-831	-2,5%
	282.821	284.324	-1.503	-0,5%
B. Umlaufvermögen				
I. Vorräte				
1. Roh-,Hilfs- und Betriebsstoffe	45.279	41.063	4.216	10,3%
2. unfertige Erzeugnisse	21	35	-14	-39,4%
3. fertige Erzeugnisse und Waren	47.240	74.500	-27.260	-36,6%
4. noch nicht abrechenbare Leistungen	12.007	10.228	1.779	17,4%
5. geleistete Anzahlungen	90	2.340	-2.250	-96,1%
6. Grundstücke und Bauten des Umlaufvermögens	0	0	0	0,0%
	104.639	128.167	-23.528	-18,4%
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	229.720	199.328	30.392	15,2%
2. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	-18	0	-18	0,0%
3. Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.988	2.685	-697	-26,0%
4. sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	250.123	291.189	-41.066	-14,1%
	481.813	493.201	-11.388	-2,3%
III. Wertpapiere und Anteile				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	0	0	0	0,0%
2. sonstige Wertpapiere und Anteile	34.349	32.831	1.518	4,6%
IV Kassenbestand, Schecks, Guthaben bei Kreditinstituten	73.864	156.809	-82.945	-52,9%
C. Rechnungsabgrenzungsposten	16.436	12.468	3.968	31,8%
D. Aktive latente Steuern	0	335	-335	-100,0%
Bilanzsumme	6.441.478	6.505.691	-64.212	-1,0%

	31.12.2023	31.12.2022	Veränderung	
	TE	TE	TE	%
PASSIVA				
A. Eigenkapital	2.076.890	2.069.187	7.703	0,4%
davon Anteile anderer Gesellschafter	38.247	33.744	4.503	13,3%
B. Investitionszuschüsse	285.545	278.265	7.280	2,6%
C. Bau- und Anschlusskostenbeiträge	179.899	174.693	5.206	3,0%
D. Rückstellungen				
1. Rückstellungen für Abfertigungen	118.828	116.691	2.137	1,8%
2. Rückstellungen für Pensionen	60.576	59.892	684	1,1%
3. Steuerrückstellungen	17.009	1.404	15.605	1111,5%
4. sonstige Rückstellungen	547.933	560.813	-12.880	-2,3%
	744.346	738.800	5.546	0,8%
E. Verbindlichkeiten				
1. Anleihen	31.550	43.150	-11.600	-26,9%
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.278.132	2.242.075	36.057	1,6%
3. Kapitalmarktverbindlichkeiten gegenüber Nicht-Kreditinstituten (zB Schuldscheindarlehen)	146.067	152.050	-5.983	-3,9%
4. Sonstige Darlehen (insbes. gegenüber öffentlichen Darlehensgebern, zB Wohnbauförderung)	215.349	210.747	4.602	2,2%
Zwischensumme	2.671.098	2.648.022	23.076	0,9%
5. erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	3.288	7.881	-4.593	-58,3%
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	191.089	191.389	-300	-0,2%
7. Verbindlichkeiten aus der Annahme gezogener Wechsel und der Ausstellung eigener Wechsel	0	0	0	0,0%
8. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	-18	0	-18	0,0%
9. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	9.101	2.906	6.195	213,2%
10. sonstige Verbindlichkeiten	260.141	375.178	-115.037	-30,7%
	3.134.700	3.225.376	-90.676	-2,8%
F. Rechnungsabgrenzungsposten	20.099	19.371	728	3,8%
Bilanzsumme	6.441.478	6.505.691	-64.213	-1,0%

Die freiwillige Konzernbilanz der UGL stellt sich wie folgt dar (Kurzversion):

Unternehmensgruppe Stadt Linz (UGL)				
Konzernbilanz zum 31. Dezember 2023				
	31.12.2023	31.12.2022		
	€	€	31.12.2023	31.12.2022
AKTIVA			PASSIVA	
A. Anlagevermögen			A. Eigenkapital	2.076.890
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	29.449	33.417	davon Anteile anderer Gesellschafter	38.247
II. Sachanlagen	5.418.108	5.364.140		
III. Finanzanlagen	282.821	284.324	B. Investitionszuschüsse	285.545
	5.730.378	5.681.880		
B. Umlaufvermögen			C. Bau- und Anschlusskostenbeiträge	179.899
I. Vorräte	104.639	128.167		
II. Forderungen und sonstige	481.813	493.201	D. Rückstellungen	744.346
III. Wertpapiere und Anteile	34.349	32.831		
IV Kassenbestand, Schecks, Guthaben bei	73.864	156.809	E. Verbindlichkeiten	3.134.700
	694.665	811.008		
C. Rechnungsabgrenzungsposten	16.436	12.468	F. Rechnungsabgrenzungsposten	20.099
D. Aktive latente Steuern	0	335		
Bilanzsumme	6.441.478	6.505.691	Bilanzsumme	6.441.478
				6.505.692

Die UGL-Bilanz mit einem Gesamt-Vermögen von rd. **6,4 Mrd.€** ist gekennzeichnet durch eine hohe Anlagen- bzw. Investitionsintensität.

Dem **Sachanlagevermögen** der UGL iHv rd. **5,4 Mrd.€**, das sind rd. 84 % des Gesamt-Vermögens, kommt eine besondere Bedeutung zu; im Detail:

- UGLH (Konzern) 3,693 Mrd.€ (VJ⁵ 3,620 Mrd.€), davon nach den einzelnen UGL-Unternehmen:
 - LINZ AG (Teilkonzern) 1,64 Mrd.€ (VJ 1,61 Mrd.€)
 - ILG KG⁶ 1,0 Mrd.€ (VJ 993,4 Mio.€)
 - GWG⁷ 744,4 Mio.€ (VJ 742,9 Mio.€)
 - SZL⁸ 56,0 Mio.€ (VJ 54,8 Mio.€)
 - TFL⁹ 65,1 Mio.€ (VJ 65,6 Mio.€)
 - LILO¹⁰ 64,9 Mio.€ (VJ 55,9 Mio.€)

⁵ Vorjahr (gemeint ist 2022)

⁶ Immobilien Linz GmbH & Co KG

⁷ Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft der Stadt Linz GmbH

⁸ Seniorenzentren Linz GmbH

⁹ Tabakfabrik Linz GmbH

¹⁰ Linzer Lokalbahn AG

- DPS¹¹ 44,9 Mio.€ (VJ: 28,9 Mio.€)
 - ILG GmbH¹² 29,8 Mio.€ (VJ: 31,4 Mio.€)
 - FLG¹³ 19,9 Mio.€ (VJ 20,7 Mio.€)¹⁴
- Stadt Linz 1,724 Mrd.€ (VJ 1,745 Mrd.€)

Die **Investitionstätigkeit**¹⁵ der UGL betrug 2023 gesamthaft **345,3 Mio.€** (VJ 358,0 Mio.€). Beispielsweise wurden folgende Investitionen getätigt:

- LINZ AG 167,8 Mio.€ (VJ 162,1 Mio.€), darunter Projekt „Neuland/Hafen“, Standortentwicklung Neubau Netzgebäude, Anschaffung Elektro-Hybrid-Busse, 5G-Ausbau, Lichtwellenleiter, Fernwärme-Offensive und Fernkälteausbau, Naturwärmeprojekte, diverse Netzbau-Projekte (Strom, Fernwärme, Kanal, Wasser) sowie Entwicklung von Projekten zur Dekarbonisierung der Wärme- bzw. Energieerzeugung zum Beispiel das Zukunftsprojekt „Wärmewandler“ an Standort Linz-Mitte usw.
- GWG 61,4 Mio.€ (VJ 56,6 Mio.€), dv. 18,6 Mio.€ in Wohnungsverbesserungsmaßnahmen, 14,7 Mio.€ in Liegenschaftsankäufen, 10,8 Mio.€ in Großinstandsetzungen sowie 16,5 Mio.€ in Neubauprojekte, u.a. darunter die Projekte „Poschacherpark“, „Adolf-Dietl-Weg“, „Derfflingerstraße“ (3. Etappe), „Wiener Straße 272-274“ sowie „Wimhölzel-Hinterland“ (Mehrjahres-Großprojekt); 2023 waren 123 Wohnungen/Lokale in Baubeginn (VJ 54), 154 Wohnungen in Bau (VJ 174), ferner wurden 143 Wohnungen fertig gestellt (VJ 232). Die GWG verwaltete am Bilanzstichtag 32.707 Einheiten (+229), davon 20.129 Wohnungen. Nachfrageseitig gab es 10.727 Wohnungsvormerkungen.
- Stadt Linz 50,6 Mio.€ (VJ 52,0 Mio.€)¹⁶, darunter rd. 23,3 Mio.€ für Straßenbau/Verkehr (u.a. Umfahrungsstraße Ebelsberg, Generalsanierung Mona-Lisa-Tunnel, Westring A26, Autobahn-Halbanschlussstelle Auhof) sowie für Bildung, Kultur und Soziales (insbesondere für Investitionen für Senior*innen und Lift-einbauten).

¹¹ Donauparkstadion KG

¹² Immobilien Linz GmbH

¹³ Flughafen Linz GmbH

¹⁴ Die Zahlen des FLG (50%-Beteiligung) sind bezogen auf den Konzernabschluss mit der Quote, das sind somit 50 %

¹⁵ Zugänge zum Anlagevermögen

¹⁶ Bereinigt um die Zuschüsse der Stadt Linz an die ILG KG

- ILG KG 24,4 Mio.€ (VJ 28,9 Mio.€), zB Adaptierung Sport-NMS¹⁷ Kleinmünchen und Ballsporthalle), VS Aubrunnerweg (Sanierung und Horteinbau) sowie VS und Hort Goethestraße (Sanierung), Botanischer Garten: Neubau Glashäuser und Eingang, Brucknerhaus Barrierefreiheit und Innenbeleuchtung und Ausbau von Photovoltaikanlagen.
- DPS 16,6 Mio.€ (VJ 22,2 Mio.€) für die Errichtung des neuen Donauparkstadions (Fertigstellung Rohbau und Ausbau)
- LILO 13,4 Mio.€ (VJ 7,7 Mio.€) ua. für den Umbau des Bahnhofs Alkoven, Erneuerungen der Haltestellen Dörnbach und Straßham, diverse Unterbau- und Oberbausanierungen, sowie Investitionen in Sicherungsanlagen und Elektrische Anlagen.

Das **Eigenkapital** erhöhte sich geringfügig um +7,7 Mio.€ oder +0,4 % auf rd. 2,08 Mrd.€.

Die **Rückstellungen** stiegen um +5,5 Mio.€ oder +0,8 % leicht an und lagen bei rd. 744,3 Mio.€. In den sonstigen Rückstellungen ist ein passivischer Unterschiedsbetrag iHv 243 Mio.€ (VJ 261 Mio.€) enthalten, der sich aus der Bewertungsdifferenzen bei LINZ AG und FLG ergibt. Dieser Betrag wird in der UGLH (Konzern) über 20 Jahre erfolgswirksam aufgelöst.

Die **Verbindlichkeiten** lagen bei rd. 3,13 Mrd.€ (VJ 3,22 Mrd.€). Innerhalb der Verbindlichkeiten stiegen die Finanzverbindlichkeiten um +23,1 Mio.€ oder +0,9 % auf rd. 2,67 Mrd.€ an. Grund dafür ist vor allem die Investitionstätigkeit im UGLH-Konzern, im speziellen in der ILG KG und GWG.

¹⁷ Neue Mittelschule

5 Kennzahlen

Die **Eigenmittelquote** nach betriebswirtschaftlicher Betrachtung¹⁸ für das Jahr 2023 betrug 39,5 % (VJ 38,8 %) und ist damit gegenüber dem Vorjahr leicht angestiegen.

Ein **Vergleich mit den an der Wiener Börse (Segment ATX)** notierten Aktiengesellschaften zeigt folgendes Bild: Im Median wiesen die ATX-Unternehmen 2023 eine Eigenmittelquote von (ebenfalls) 39,5 % (VJ 38,0 %) auf. Bei dieser Berechnung blieben die Finanzdienstleister (Banken und Versicherungen) unberücksichtigt, da sie aufgrund ihrer Branchenspezifika die Kennzahl verwässern würden. Betriebswirtschaftliche Autoren beurteilen Unternehmen mit einer Eigenmittelquote von über 30 % mit sehr gut.

Die **fiktive Schuldentilgungsdauer** betrug 16,1 Jahre (VJ 17,9 Jahre), das bedeutet dass die Nettoschulden (=Schulden abzüglich der liquiden Mittel) bei angenommen unveränderter Ertragskraft in diesem Zeitraum getilgt werden könnten.

Die **Anlagenintensität** mit 89,0 % (VJ 87,3 %) unterstreicht die hohe Investitionstätigkeit in der UGL.

Der **Anlagendeckungsgrad** (zeigt die Finanzierung des Anlagevermögens durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital) beläuft sich auf eine Quote von 88,5 % (VJ 90,2 %). Dadurch zeigt sich, dass das langfristige Vermögen im Wesentlichen auch langfristig finanziert ist. Der „Goldenen Bilanzregel“ wird somit de facto entsprochen.

¹⁸ Zu den Eigenmitteln werden gezählt: bilanzielles Eigenkapital, nicht rückzahlbare Investitionszuschüsse und Bau- und Anschlusskostenbeiträge der LINZ AG

6 Personelles

Vollzeitäquivalente (VZÄ):

Die Zahl der Mitarbeiter*innen (Beamte, Vertragsbedienstete, Angestellte, Arbeiter, Honorarkräfte, Jobimpuls und Lehrlinge) im Jahresdurchschnitt in der UGL betrug 2023 **8.269 VZÄ**, davon waren bei der Stadt Linz 3.545 VZÄ, bei der LINZ AG 3.117 VZÄ und bei den SZL 760 VZÄ beschäftigt.

Personen (Köpfe):

Die Zahl der Mitarbeiter*innen (Definition siehe oben) im Jahresdurchschnitt in der UGL betrug 2023 **9.524 Personen**, davon waren bei der Stadt Linz 4.253 Personen, bei der LINZ AG 3.313 Personen und bei den SZL 959 Personen beschäftigt.