

Bericht an den Gemeinderat

Bearbeiterin: Alexandra Wumbauer BSc MSc

Berichtersteller/in: GR. Berno Hoegl

GZ: WG-39853/2016/0009

Graz, 06.07.2017

Wohnen Graz Geschäftsbericht 2016

Der Eigenbetrieb Wohnen Graz ist gemäß § 85 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 KundInnen- und MitarbeiterInnenorientierung zu führen.

Gemäß § 9 (3) des Organisationsstatutes des Eigenbetriebes Wohnen Graz ist die Geschäftsführung unter Berücksichtigung der nach den einschlägigen Rechtsvorschriften zu führenden Aufzeichnungen verpflichtet dem Gemeinderat innerhalb der ersten neun Monate eines Jahres über das vergangene Rechnungs- bzw. Kalenderjahr in Form eines Geschäftsberichtes zu berichten.

Der Verwaltungsausschuss stellt daher gemäß § 5 Abs. 2 des Organisationsstatutes des Eigenbetriebes Wohnen Graz den

Antrag

der Gemeinderat wolle beschließen:

Genehmigung des Geschäftsberichtes 2016 des Eigenbetriebes Wohnen Graz.

Die Bearbeiterin:

Der Geschäftsführer:

Alexandra Wumbauer BSc MSc
(elektronisch signiert)

Mag. Gerhard Uhlmann
(elektronisch signiert)

Der Stadtsenatsreferent:

Mag. (FH) Mario Eustacchio
(elektronisch signiert)

Vorberaten und einstimmig/mehrheitlich/mit¹⁰..... Stimmen angenommen/abgelehnt/
unterbrochen in der Sitzung des Verwaltungsausschusses Wohnen Graz

am 06. Juli 2017

Die/Der Schriftführer/in:

Z. Fieroll

Die/Der Vorsitzende:

M. Eustacchio

Der Antrag wurde in der heutigen	<input checked="" type="checkbox"/> öffentlichen	<input type="checkbox"/> nicht öffentlichen Gemeinderatssitzung
<input type="checkbox"/> bei Anwesenheit von ____ GemeinderätInnen		
<input checked="" type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mehrheitlich (mit ____ Stimmen / ____ Gegenstimmen) angenommen.	
<input type="checkbox"/> Beschlussdetails siehe Beiblatt		
Graz, am <u>21/9/17</u>	Die/Der Schriftführer/in: <u><i>M</i></u>	

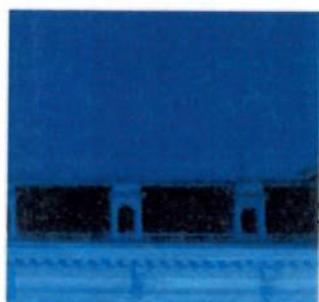
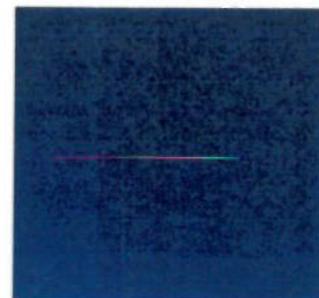
Beilage/n:

Geschäftsbericht 2016 des Eigenbetriebes Wohnen Graz

	Signiert von	Wumbauer Alexandra
	Zertifikat	CN=Wumbauer Alexandra,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2017-06-27T07:19:41+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Uhlmann Gerhard
	Zertifikat	CN=Uhlmann Gerhard,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2017-06-27T11:45:23+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Eustacchio Mario
	Zertifikat	CN=Eustacchio Mario,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2017-06-27T14:07:22+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.



GESCHÄFTSBERICHT 2016

Wohnen Graz
Schillerplatz 4 | 8011 Graz

Tel.: +43 316 872-5400
Fax: +43 316 872-5409
wohnungswesen@stadt.graz.at

www.graz.at

Bestandteil des
Gemeinderatsbeschlusses
Der Schriftführer:

STADT
GRAZ
WOHNUNGSWESEN

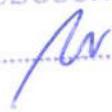
Inhaltsverzeichnis

1. Wirtschaftsbericht	1
1.1. Erläuterung zu den Geschäfts- und Rahmenbedingungen.....	1
1.2. Informationen zum Geschäftsverlauf und zu den Projekten	2
1.3. Leistungsentwicklung	6
1.3.1. Finanzielle Leistungsindikatoren	6
1.3.1.1. Kapitalstruktur, Vermögens- und Finanzlage	6
1.3.1.2. Ertragslage	9
1.3.2. Nicht finanzielle Leistungsindikatoren	10
1.3.2.1. Kennzahlen Wohnungsmanagement (WOMA)	10
1.3.2.2. Kennzahlen Gebäudemanagement (GEMA).....	11
1.3.2.3. Kennzahlen Baumanagement (BAUMA).....	11
1.4. Forschungsstudien und Wettbewerbe	12
2. Risikomanagement	13
3. Voraussichtliche Entwicklung des Eigenbetriebes „Wohnen Graz“	14
4. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres (Nachtragsbericht). 16	

Anlagen:

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016	I
---	---

Bestandteil des
 Gemeinderatsbeschlusses

Der Schriftführer: 

1. Wirtschaftsbericht

Der Wirtschaftsbericht beinhaltet Erläuterungen zu den Geschäfts- und Rahmenbedingungen, Informationen zum Geschäftsverlauf und zu den Projekten des Wirtschaftsjahres 2016 sowie zur Leistungsentwicklung und zu den in Auftrag gegebenen Forschungsstudien und Wettbewerben des Eigenbetriebes „Wohnen Graz“ des vergangenen Geschäftsjahres.

1.1. Erläuterung zu den Geschäfts- und Rahmenbedingungen

Der Eigenbetrieb „Wohnen Graz“ ist gemäß § 85 des Statutes der Landeshauptstadt Graz 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 KundInnen- und MitarbeiterInnenorientierung zu führen.

Der Aufgabenbereich des Eigenbetriebes „Wohnen Graz“ umfasst die Zuweisung von städtischen Wohnungen und Genossenschaftswohnungen in Übertragungswohnbauten, die Verwaltung, Instandhaltung und Sanierung der stadteigenen Wohnhäuser und der darin befindlichen Geschäftsobjekte sowie die Vorbereitung und Koordinierung von städtischen Wohnbaumaßnahmen.

Die Führung und Leitung des Eigenbetriebes „Wohnen Graz“ obliegt:

1. dem Gemeinderat
2. dem Verwaltungsausschuss für den Eigenbetrieb „Wohnen Graz“
3. der Bürgermeisterin/dem Bürgermeister
4. dem Stadtsenat
5. der Stadtsenatsreferentin/dem Stadtsenatsreferenten und
6. der Geschäftsführung

Gemäß § 14 des Organisationstatutes des Eigenbetriebes „Wohnen Graz“ wurde der im Anhang befindliche Jahresabschluss nach den Vorschriften des Unternehmensgesetzbuches (UGB) unter Beachtung der Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung sowie der Generalnorm, ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens zu vermitteln, aufgestellt.

Für den Eigenbetrieb „Wohnen Graz“ war das Jahr 2016 das zweite Geschäftsjahr in Eigenverantwortung.

Bestandteil des
Gemeinderatsbeschlusses
Der Schriftführer:

1.2. Informationen zum Geschäftsverlauf und zu den Projekten

Mit 1.1.2015 wurden die nicht-hoheitlichen Agenden des Amtes für Wohnungsangelegenheiten in den Eigenbetrieb „Wohnen Graz“ ausgegliedert. Im nunmehr zweiten Geschäftsjahr der Unternehmung konnten diverse Prozesse aufgrund von Erfahrungswerten des Vorjahres optimiert werden.

Nach der erfolgreichen Umstellung von der Kameralistik auf die doppelte Buchführung konnte man sich 2016 weiterführenden Projekten wie dem Aufbau des internen Kontrollsystem und der Balanced Scorecard sowie der Entwicklung eines Kennzahlen- und Kostenrechnungssystems widmen.

Im Rahmen der Grundstücksbevorratung wurden im Jahr 2016 die Grundstücke *Plüddemanngasse 27* und *Starhemberggasse/Wagner-Biro-Straße* angekauft. Darüber hinaus kam es beim Ankauf der *Payer-Weyprecht-Straße 9*, der *Plüddemanngasse 27a* sowie beim Grundstück *Herrgottwiesgasse* zu Haus-Graz-internen Grundstückstransaktionen. Des Weiteren wurden dem Eigenbetrieb „Wohnen Graz“ 37 Baurechtsliegenschaften von der Stadt Graz übertragen, da diese bislang, trotz Zuweisung der Wohnungen durch den Eigenbetrieb, nicht in diesem eingebracht wurden.

Im Folgenden wird auf den Geschäftsverlauf 2016 sowie die durchgeführten und geplanten Projekte der einzelnen Fachbereiche des Eigenbetriebes „Wohnen Graz“ – Wohnungsmanagement, Gebäudemanagement sowie Baumanagement – eingegangen.

Wohnungsmanagement (WOMA)

Die Stadt Graz verfügt über das Einweisungsrecht für rund 11.000 Wohnungen im Eigentum der Stadt Graz bzw. Wohnungen in Übertragungsbauten, im weiteren Gemeindewohnungen genannt.

Die Richtlinien für die Zuweisung von Gemeindewohnungen sowie die Vermietung von Geschäftsräumlichkeiten stellen die Grundlage für sämtliche Tätigkeiten in diesem Bereich dar. Die Kernaufgaben des Wohnungsmanagements beinhalten die Erfassung und Bewertung der Ansuchen um eine Gemeindewohnung, die Erfassung und Prüfung für die Gewährung eines rückzahlbaren Kautionsbeitrages sowie sämtliche Maßnahmen, die für die Zuweisung aller rückgestellten (beendete Mietverhältnisse) bzw. neu errichteten Gemeindewohnungen erforderlich sind.

Nach Abschluss der umfangreichen Datenprüfung, welche aufgrund des Umstieges der Fachanwendung sowie der Richtlinienänderungen im Jahr 2015 notwendig war, erfolgten im Wirtschaftsjahr 2016 als weitere Schritte die Aktualisierung der Vormerkungen und eine Optimierung bei den Wohnungsangeboten. Nach Ablauf der Wartezeit erhielten alle WohnungswerberInnen, die sich trotz Ablauf der Mindestwartezeit noch nicht bei „Wohnen Graz“ gemeldet haben, eine Aufforderung zur Vorsprache. Im Zuge dieser Maßnahme wurden jene WohnungswerberInnen, die keinen aktuellen Bedarf mehr haben bzw. sich für keine der fünf vorgeschlagenen Wohnungen entschlossen haben, als Vorgemerkte ausgeschieden. Die Anzahl der vorgemerkten Haushalte konnte zum 31.12.2016 auf 1.862 gesenkt werden. Bei den Zwei- und Drei-Personen-Haushalten verringerte sich die Mindestwartezeit um ca. drei Monate.

Die persönlichen und zeitintensiven Beratungen nehmen aufgrund der sozialstrukturellen Veränderungen einen immer größeren Stellenwert ein.

Gebäudemanagement (GEMA)

Die Aufgaben des Gebäudemanagements umfassen die Verwaltung und die Instandhaltung der rund 4.250 stadteigenen Gemeindewohnungen, der 119 Geschäftslokale sowie der über 600 sonstigen Bestandseinheiten, welche sich in den 41 Wohnungseigentumsanlagen und den 381 städtischen Wohnhäusern befinden. Die Tätigkeiten des Gebäudemanagement gliedern sich in die folgenden Bereiche:

- Der Abschluss bzw. die Auflösung von Mietverträgen sowie die Durchführung der Mietzinsverrechnung und Legung der Betriebskosten-, Hauptmietzins- und Reparaturrücklagenabrechnungen für die verwalteten Liegenschaften.
- Das Mahnwesen samt der Eintreibung von Mietzinsrückständen und die Vorbereitung von gerichtlichen Kündigungsverfahren.
- Die Vorbereitung und die Abwicklung von Erhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen an den Liegenschaften – beginnend mit der Angebotseinholung bis hin zur Kontrolle und Abrechnung von Reparaturarbeiten und Brauchbarmachungen (Wohnungssanierungen).
- Die Betreuung der Liegenschaften und damit verbunden die regelmäßige Besichtigung der Liegenschaften, um deren Zustand zu ermitteln sowie zur Kontrolle der Reinigungsarbeiten.
- Die Einberufung und die Abhaltung von Mieter- und Eigentümerversammlungen samt der Mitwirkung an der Beschlussfassung.
- Das Beschwerdemanagement – hier steht das Vermitteln und Lösen von Konflikten bei MieterInnen- und EigentümerInnenproblemen im Mittelpunkt.
- Sämtliche Tätigkeiten im Zusammenhang mit den HausbesorgerInnen und den anderen Hilfskräften (außer Lohnverrechnung).
- Die Ausarbeitung und die Ausstellung von privatrechtlichen Bewilligungen sowie von rechtlichen und technischen Stellungnahmen.
- Die Verwaltung von delogierten Fahrnissen im angemieteten Möbeldepot in der Martinhofstraße.

Im Gebäudemanagement wurden im Wirtschaftsjahr 2016 folgenden Projekte verwirklicht:

Optimierung von Brauchbarmachungen

Um die Verkürzung der Leerstellungszeiten der Wohnungen und die Senkung der damit in Verbindung stehenden Kosten zu gewährleisten, wurden im Geschäftsjahr 2016 weitere Optimierungsmaßnahmen gesetzt. Darüber hinaus wurde vermehrt zu Generalunternehmer-Ausschreibungen übergegangen, da die Anzahl von umfangreicheren Wohnungssanierungen stark angestiegen ist.

BFI – Projekt PISA (Projekt für Integration, Schulung und Arbeit)

Das „Projekt PISA“ ist ein Sozialprojekt in Zusammenarbeit mit dem Arbeitsmarktservice (AMS) mit dem Ziel Langzeitarbeitslose auf den beruflichen Wiedereinstieg vorzubereiten. Hierbei werden von „Wohnen Graz“ Verschönerungsarbeiten (wie z.B. Maler- oder Bodenlegerarbeiten), welche im Rahmen der Brauchbarmachungen von Gemeindewohnungen anfallen, gezielt an das Berufsförderungsinstitut (BFI) vergeben.

Heizungsumstellung auf Fernwärme in Gemeindewohnungen

Seit 2010 werden vermehrt Heizungsumstellungen von Heizsystemen mit festen oder flüssigen Brennstoffen auf mit Fernwärme versorgte Zentralheizungen durchgeführt. So wurden auch im Geschäftsjahr 2016 zahlreiche, für die GemeindemieterInnen kostenlose, Fernwärmeeinbauten vorgenommen. Ziel der Fernwärmeförderung ist die Senkung von Feinstaub in der Stadt Graz einerseits sowie die Verbesserung der Wohnqualität in den Gemeindewohnungen andererseits.

Baumanagement (BAUMA)

Die Tätigkeit des Baumanagement gliedert sich in die folgenden Bereiche:

- Die Beurteilung von vorhandenen Grundstücken der Stadt Graz und der GBG bzw. von geplanten Ankäufen in Bezug auf die Eignung für den Bau von Gemeindewohnungen.
- Die Ausschreibung der Vergabe von Baurechten an gemeinnützige und nicht gemeinnützige Wohnbauträger, die Einholung aller erforderlichen Gutachten, die Beauftragung von Planungsentwürfen, Vorstudien etc. und die Begleitung der Baurechtsobjekte von der Planung bis hin zur Übergabe der Wohnungen.
- Die Abwicklung von nicht geförderten Eigenprojekten des Eigenbetriebes von der Finanzierung und Planung bis hin zur Übergabe der Wohnungen. Dies erfordert unter anderem die Beauftragung von Machbarkeitsstudien, aller erforderlichen Gutachten und notwendiger Grundstücksvermessungen, die Ausschreibung von Planungsleistungen sowie die funktionelle Ausschreibung des gesamten Neubaus und die Beantragung von Bebauungsplänen sowie die Baueinreichung.
- Die Abwicklung von umfassenden Sanierungen inklusive möglicher Dachgeschossausbauten, welche die Auswahl der geeigneten Objekte, die Vergabe der Planungsarbeiten, sämtliche erforderlichen Schritte zur Erlangung der Förderungen der A 15 des Landes Steiermark, Besprechungen mit der Grazer Altstadt-Sachverständigen-Kommission (ASVK) und sofern erforderlich mit dem Bundesdenkmalamt, Verhandlungen mit den MieterInnen zur Erlangung der Zustimmung zur Sanierung, Überwachung der Ausschreibung sämtlicher Gewerke, begleitende Teilnahme an allen wichtigen Besprechungsterminen bei der Planung und Ausführung der Arbeiten, beinhalten.
- Die Abwicklung von thermischen Sanierungen der Miet- und Eigentumsobjekte mit allen erforderlichen Planungs- und Bauüberwachungstätigkeiten, Ausschreibung und Abrechnung aller Bauleistungen, Kalkulation, der MieterInneninformation, falls erforderlich Beantragung eines Schlichtungsverfahrens zur Erhöhung der Mietzinse gem. § 18 Mietrechtsgesetz (MRG), der Fördereinreichung bei Land und Bund und die Veranlassung der Darlehensaufnahme.

Bestandteil des
 Gemeinderatsbeschlusses
 Der Schriftführer: 

Wohnen Graz

Neubau

Im Rahmen der „Wohnbauoffensive 2010“ konnten im Jahr 2016 zwei Neubauprojekte fertiggestellt und plangemäß an die MieterInnen übergeben werden:

- *Hummelkaserne/Maria-Pachleitner-Straße 22-28:*
Durch die Baurechtsnehmerin Neue Heimat wurden 92 Wohnungen errichtet, welche im Juli 2016 übergeben wurden.
- *Albert-Schweitzer-Gasse 14:*
Es wurde ein Baurechtsvertrag mit der GWS abgeschlossen. Die Fertigstellung und Übergabe der 20 Wohneinheiten fand im Oktober 2016 statt.

Darüber hinaus erfolgte der Baubeginn des Wohnbauprojektes *Sternäckerweg* der neuen „Wohnbauoffensive 2015“ im August 2016. Die Fertigstellung der 59 Wohneinheiten ist für September 2018 geplant.

Zwei weitere Wohnbauprojekte (*Auf der Tändelwiese 2 und Max-Mell-Allee 4-6*) der „Wohnbauoffensive 2015“ befanden sich 2016 noch im Planungsstadium, wodurch weitere 50 Wohneinheiten entstehen sollen. Der Baubeginn dieser Projekte ist im Februar 2017 erfolgt.

Umfassende Sanierungen

Im Bereich der umfassenden Sanierungen wurden zwei ehemalige Geschäftslokale in der *Schmiedgasse 16* in vier Wohnungen umgebaut. Die umfassende Sanierung in der *Mandellstraße 40* inklusive Dachgeschossausbau wurde planmäßig fertiggestellt. So konnten im Dezember 2016 die elf neuen Wohnungen an die MieterInnen übergeben werden. Außerdem befanden sich zahlreiche umfassende Sanierungsprojekte in Planung bzw. Vorbereitung, welche im Jahr 2017 umgesetzt werden sollen.

Thermische Sanierungen

Umfassende energetische Sanierungen wurden im Geschäftsjahr 2016 bei den Objekten in der *Faunastraße 35-41, Faunastraße 43-51, Wachtelgasse 10, 14, 18, Ghegagasse 27-29, Ghegagasse 31-33 sowie Bahnhofgürtel 65* vorgenommen, wobei in der *Ghegagasse* im Jahr 2017 noch zusätzlich Lifte angebaut werden. Darüber hinaus wurde das WE-Objekt *Conrad-von-Hötzendorf-Straße 109, 111* thermisch saniert. Insgesamt waren von diesen umfassend energetischen Sanierungen 184 Wohnungen betroffen.

Aufgrund der Dringlichkeit wurden die Kanalsanierungen bei der *Wachtelgasse 12, 16, 20, 24, 26* und der *Schönaugasse 66, 68* bereits im Jahr 2016 durchgeführt – die zugehörigen thermischen Sanierungen dieser Objekte erfolgen im Jahr 2017.

Revitalisierungen und Feuerpolizeiliche Maßnahmen

Des Weiteren wurden vom Baumanagement im Wirtschaftsjahr 2016 die Fassadensanierung in der *Kasernstraße 29 (Tupay-Schlössl)* vorgenommen sowie vorgeschriebene feuerpolizeiliche Maßnahmen im WE-Objekt *Flurgasse 28, 28a, 28b* umgesetzt.

Bestandteil des
Gemeinderatsbeschlusses
Der Schriftführer: 

1.3. Leistungsentwicklung

Die Leistungsentwicklung des Eigenbetriebes „Wohnen Graz“ wird sowohl durch finanzielle als auch nichtfinanzielle Leistungsindikatoren gemessen.

1.3.1. Finanzielle Leistungsindikatoren

Die finanziellen Leistungsindikatoren des Eigenbetriebes „Wohnen Graz“ werden in die Bereiche der Kapitalstruktur, Vermögens- und Finanzlage sowie der Ertragslage unterteilt.

1.3.1.1. Kapitalstruktur, Vermögens- und Finanzlage

Erläuterung der Vermögens- und Kapitalstruktur

Die Leistungsverrechnungen und sonstigen Verrechnungen mit der Stadt Graz, welche nicht auf dem Gesellschaftsverhältnis beruhen, werden in den Forderungen bzw. in den Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt Graz ausgewiesen. Nur tatsächlich auf dem Gesellschaftsverhältnis beruhende Zahlungen (echte Eigenkapitalentnahmen oder Eigenkapitalzuführungen) werden im Eigenkapital dargestellt. Die Übertragungen der Baurechtsliegenschaften von der Stadt Graz in den Eigenbetrieb „Wohnen Graz“ haben als Sacheinlage (=Zuführung Kapitalrücklage) das Eigenkapital des Unternehmens um TEUR 38.676 erhöht. Dies entspricht der Bewertung der Baurechtsliegenschaften abzüglich der geleisteten Abgeltungszahlung.

Die Bilanzsumme in Höhe von TEUR 217.045 ergab eine Erhöhung im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 59.256.

Das Anlagevermögen hat sich von TEUR 149.645 auf TEUR 209.261 erhöht. Hierin sind Zugänge im Bereich des Grund und Bodens durch Grundstücksankäufe in Höhe von TEUR 21.568 (inkl. Grundanteil der übertragenen Baurechtsliegenschaften TEUR 17.908) sowie im Bereich der Gebäude durch Sanierungen, Fernwärmeeinbauten sowie Brauchbarmachungen mit Kategorieanhebungen in Höhe von etwa TEUR 10.090 enthalten. Im sonstigen Anlagevermögen sind Zugänge von TEUR 30.782 zu verzeichnen, wobei hier TEUR 30.768 aus dem Bezugsrecht der Gebäude der Baurechtsliegenschaften stammen. Die Differenz ergibt sich aufgrund der jährlichen Abschreibungen im Bereich des Anlagevermögens. Noch nicht fertiggestellte Bauvorhaben werden eigens als Anlagen in Bau ausgewiesen. Diese belaufen sich per 31.12.2016 auf TEUR 4.423 und haben sich im Vergleich zu 2015 um TEUR 3.686 erhöht. Geringwertige Wirtschaftsgüter werden ausnahmslos im Anschaffungsjahr voll abgeschrieben. Insgesamt wurden im Geschäftsjahr 2016 Investitionen in Höhe von TEUR 62.485 getätigt. Darüber hinaus waren im Jahr 2016 Abgänge im Bereich der Grundstücke und Bauten in Höhe von TEUR 22 aus dem Verkauf einer Wohnung sowie in Höhe von TEUR 1 im Bereich des sonstigen Anlagevermögens zu verzeichnen.

Im Umlaufvermögen kam es zu einer Verringerung von TEUR 6.070 auf TEUR 5.746. Diese Veränderung stammt im Wesentlichen aus einer Verminderung der Guthaben bei Kreditinstituten in Höhe von TEUR 308.

Bestandteil des
 Gemeinderatsbeschlusses
 Der Schriftführer:

Wohnen Graz

Die aktiven Rechnungsabgrenzungsposten haben sich von TEUR 2.074 auf TEUR 2.038 gesenkt. Grund dafür ist die Verminderung des Positivsaldos der Instandhaltungsrücklage, welche als Vorauszahlungen für künftig notwendige Erhaltungsarbeiten an die Wohnungseigentumsgemeinschaften geleistet werden müssen.

Aufgrund des Jahresfehlbetrages in Höhe von TEUR 913 und einer notwendigen Kapitalkorrektur aufgrund der rückwirkenden Anpassung der Schuldenstände durch die laufende Verzinsung der vom Land Steiermark gewährten rückzahlbaren Annuitätenzuschüsse in Höhe von TEUR 839 einerseits, sowie der Zuführung zur Kapitalrücklage durch die Übertragung der Baurechtsliegenschaften andererseits, hat sich das Eigenkapital des Eigenbetriebes „Wohnen Graz“ von TEUR 86.974 auf TEUR 123.898 erhöht.

Die Investitionszuschüsse haben sich von TEUR 112 auf TEUR 296 erhöht. Diese enthalten die Tilgungsanteile der nicht rückzahlbaren Annuitätenzuschüsse des Landes Steiermark sowie sonstige Förderbeiträge (z.B. Öko-Punkte vom Land Steiermark, Förderungen vom Bundesdenkmalamt, etc.), welche entsprechend der Abschreibung der Investition aufgelöst werden.

Bei der Bemessung der Rückstellungen wurden alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen in ausreichendem Maß berücksichtigt. Diese haben sich von TEUR 640 auf TEUR 752 erhöht, da einerseits bereits erbrachte Leistungen, welche zum Zeitpunkt der Abschlusserstellung noch nicht abgerechnet waren, rückgestellt wurden. Andererseits war es notwendig für die Verzinsung der bereits vom Land Steiermark erhaltenen rückzahlbaren Annuitätenzuschüsse eine Rückstellung zu bilden (TEUR 71), da die Kontoauszüge vom Land Steiermark per 31.12.2016 bis zur Erstellung des Jahresabschlusses noch nicht vorlagen.

Der Betrag der gesamten Verbindlichkeiten hat sich von TEUR 70.063 auf TEUR 92.099 erhöht. Bei den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen kam es zu einer Erhöhung in Höhe von TEUR 1.308. Dem gegenüber steht eine Verminderung von TEUR 4.121 im Bereich der Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt Graz. Diese bestehen aus den Darlehensverbindlichkeiten (Senkung um TEUR 1.415) sowie den Verrechnungskonten mit der Stadt Graz (Senkung um TEUR 2.706). Letztere Verminderung lässt sich dadurch erklären, dass 2016 zum quartalsweisen Ausgleich der Verrechnungskonten übergegangen wurde. Der Anstieg der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von TEUR 24.440 stammt aus dem Cash-Pooling mit der Stadt Graz, durch welches Sanierungsprojekte vor- bzw. Grundstücksankäufe finanziert werden. Hierin enthalten ist auch die Abgeltungszahlung für die Baurechtsliegenschaften in Höhe von TEUR 10.000.

Zu erwähnen ist, dass die Darlehensverbindlichkeiten gegenüber der Stadt Graz per 31.12.2016 einerseits Darlehen in Höhe von TEUR 2.251 beinhalten, welche dem Eigenbetrieb „Wohnen Graz“ zur Gänze ersetzt werden, sowie andererseits nicht zuordenbare AOG-Darlehen in Höhe von TEUR 3.498 enthalten sind.

Erläuterung der Finanz- und Vermögenslage

Der Cashflow aus dem ordentlichen Ergebnis (Jahresergebnis zuzüglich Abschreibungen) beträgt TEUR 1.840 (Vorjahr: 2.184).

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit und somit aus dem operativen Bereich beläuft sich auf TEUR 1.152 (Vorjahr: 4.175). Wesentliche Veränderungen im Working Capital sind aufgrund

Wohnen Graz

des Aufbaus der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie dem Abbau der Forderungen und der Verbindlichkeiten der Verrechnungskonten mit der Stadt Graz, da im Jahr 2016 auf quartalsweisen Ausgleich dieser Konten durch den Eigenbetrieb „Wohnen Graz“ übergangen wurde, zu verzeichnen.

Aus der Investitionstätigkeit des Eigenbetriebes „Wohnen Graz“ hat sich ein Cashflow von TEUR -62.184 (Vorjahr: TEUR -6.403) ergeben. Hierin enthalten sind auch die von der Stadt Graz in den Eigenbetrieb „Wohnen Graz“ übertragenen Baurechtsliegenschaften mit einer Bewertung von TEUR 48.676 (Grundanteil: TEUR 17.908).

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit beträgt für das Jahr 2016 TEUR 60.723 (Vorjahr: 3.194). Hier bildet sich neben der Finanzierung durch Darlehensaufnahmen und durch den Cash-Pool auch die notwendige Kapitalkorrektur aufgrund der Verzinsung der vom Land Steiermark gewährten rückzahlbaren Annuitätzuschüsse der Vorjahre sowie der Kapitalzuführung der Stadt Graz durch die Übertragung der Baurechtsliegenschaften ab.

Kennzahlen zur Finanz- und Vermögenslage

Die Nettoverschuldung (Net Debt) ergibt sich als Saldo des verzinslichen Fremdkapitals und der flüssigen Mittel und liegt bei TEUR 81.765 (Vorjahr: TEUR 58.576). Das verzinsliche Fremdkapital setzt sich aus den folgenden Positionen zusammen:

- Verbindlichkeiten Darlehen Stadt Graz
- Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten
- Verbindlichkeiten der anteiligen Kredite der Wohnungseigentumsgemeinschaften
- Verbindlichkeiten aus der Verzinsung der rückzahlbaren Annuitätzuschüsse

Die Erhöhung des verzinslichen Fremdkapitals stammt im Wesentlichen aus einer Erhöhung des Cash-Pool-Kontos, welches für die Vor- bzw. Finanzierung von Investitionen herangezogen wird.

Das Nettoumlaufvermögen (Working Capital) ergibt sich aus der Differenz des kurzfristigen Umlaufvermögen und des kurzfristigen Fremdkapitals und beträgt TEUR -35.206 (Vorjahr: TEUR -11.306). Das Cash-Pool-Konto wird aufgrund der Ausgestaltung als Kontokorrentkonto dem kurzfristigen Fremdkapital zugeordnet, wodurch die Verminderung des Working Capital zu erklären ist. Hierbei zu beachten ist, dass nach erfolgter Abrechnung der Bauprojekte diese in ein Darlehen (langfristiges Fremdkapital) umgeschuldet werden.

Die Eigenmittelquote gemäß § 23 Unternehmensreorganisationsgesetz (URG), welche sich aus dem Verhältnis Eigenkapital zu Gesamtkapital abzüglich Investitionszuschüsse berechnet, beträgt 57,16 % (Vorjahr: 55,16%). Die Erhöhung der Eigenmittelquote lässt sich (trotz Jahresfehlbetrag) durch die Sacheinlage der Baurechtsliegenschaften in den Eigenbetrieb „Wohnen Graz“ erklären.

Die fiktive Schuldentilgungsdauer gemäß § 24 URG ergibt sich aus dem Verhältnis der Effektivverschuldung (Fremdkapital abzüglich liquider Mittel) zum Mittelüberschuss aus der Geschäftstätigkeit (Ergebnis zuzüglich Abschreibungen abzüglich Gewinn aus Anlagenabgängen). Diese zeigt an, wie viele Jahre der Betrieb bei der derzeitigen Ertragslage benötigen würde, um das gesamte Fremdkapital zurückzuzahlen und beträgt für das Geschäftsjahr 2016 48,8 Jahre (Vorjahr: 31,6 Jahre).

Wohnen Graz

Die Anlagenintensität (Verhältnis Anlagevermögen zu Gesamtkapital) ergibt 96,41% (Vorjahr: 94,84%).

Der Anlagendeckungsgrad I (Verhältnis Eigenkapital inkl. Investitionszuschüsse zu Anlagevermögen) liegt bei 59,35% (Vorjahr: 58,19%). Wird zusätzlich auch das langfristige Fremdkapital miteinbezogen, ergibt sich der Anlagendeckungsgrad II (Verhältnis Eigenkapital inkl. Investitionszuschüsse und langfristiges Fremdkapital zu Anlagevermögen), welcher im Jahr 2016 bei 84,24 % (Vorjahr: 93,85%) liegt. Berücksichtigt man hierbei, dass mittels Cash-Pool langfristige Investitionen finanziert werden und wird dieser daher im Rahmen des langfristigen Fremdkapitals einbezogen ergibt sich für 2016 ein Deckungsgrad von 98,05% (Vorjahr: 96,67%).

1.3.1.2. Ertragslage

Erläuterung der Ertragslage

Das Jahresergebnis hat sich im Vergleich zum Vorjahr von TEUR -299 auf TEUR -913 vermindert. In den folgenden Absätzen wird dazu Stellung genommen.

Die Erträge in Höhe von TEUR 17.426 (Vorjahr: TEUR 18.080) gliedern sich in Umsatzerlöse von TEUR 17.283 (Vorjahr: TEUR 17.461) - im Wesentlichen Mieterlöse - sowie sonstige betriebliche Erträge von TEUR 143 (Vorjahr: TEUR 619). In den Umsatzerlösen sind Leistungsentgelte der Stadt Graz für die Eigennutzungen in Höhe von TEUR 98 (Vorjahr: TEUR 96) enthalten. Die Verminderung der Umsatzerlöse von 2015 auf 2016 lässt sich durch Einmaleffekte im Jahr 2015 aufgrund von Bereinigungen aus Vorperioden erklären. Grundsätzlich sind steigende Mieterlöse zu verzeichnen, welche einerseits aus Brauchbarmachungen mit Kategorieanhebung und andererseits aus förderungsbedingten Anpassungen der Mietzinse resultieren. Die für 2016 geplante Anpassung der Richtwertmietzinse wurde von Gesetzes wegen (2. Mietrechtliches Inflationslinderungsgesetz) ausgesetzt und ist für 2017 vorgesehen.

Der Sachaufwand hat sich von TEUR 13.242 auf TEUR 12.687 vermindert. Es wurde 2016 dazu übergegangen den Instandhaltungsaufwand von Versicherungsschäden durch Ausweis der Versicherungserlöse im Bereich des Sachaufwandes zu neutralisieren (=Behandlung als Durchläufer), wodurch sich die Verminderung des Sachaufwandes im Wesentlichen erklären lässt.

Die Veränderung des Personalaufwandes von TEUR 2.471 auf TEUR 2.568 ergibt sich aufgrund der jährlichen Personalkostensteigerungen sowie der beiden Neuaufnahmen im zweiten Halbjahr 2016.

Aufgrund von Investitionen in Gebäude - Sanierungen, Brauchbarmachungen mit Kategorieanhebungen sowie Fernwärmeeinbauten - erhöhten sich die Abschreibungen von TEUR 2.483 auf TEUR 2.842.

Das Finanzergebnis sank aufgrund des steigenden Zinsaufwandes (Neuaufnahmen von Darlehen sowie steigenden Cash-Pool-Stand) von TEUR -182 auf TEUR -242.

Kennzahlen zur Ertragslage

Das EBITDA (*Earnings before interests, taxes, depreciation and amortization* – Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen), welches sich aus den Erträgen abzüglich des Sach- und Personalaufwandes ergibt, beträgt TEUR 2.171 (Vorjahr: TEUR 2.366).

Wohnen Graz

Nach Abzug der Abschreibungen in Höhe von TEUR 2.842 ergibt sich das EBIT (*Earnings before interests, taxes* – Ergebnis vor Zinsen und Steuern) = Betriebsergebnis, welches TEUR -671 (Vorjahr: TEUR -117) beträgt. Demgegenüber steht ein Finanzergebnis in Höhe von TEUR -242 (Vorjahr: TEUR -182).

Da der Eigenbetrieb „Wohnen Graz“ aufgrund der überwiegend vermögensverwaltenden Tätigkeit keinen Betrieb gewerblicher Art begründet und somit nicht körperschaftsteuerpflichtig ist, entspricht das EGT (Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit) in Höhe von TEUR -913 (Vorjahr: TEUR -299) dem Jahresfehlbetrag. Dieser mindert das Eigenkapital des Eigenbetriebes.

1.3.2. Nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Die nichtfinanziellen Leistungsindikatoren stellen für den Eigenbetrieb „Wohnen Graz“ die zentralen Kenngrößen der Performancemessung dar. Diese werden nach den Bereichen des Eigenbetriebes - Wohnungsmanagement, Gebäudemanagement sowie Baumanagement - gegliedert.

1.3.2.1. Kennzahlen Wohnungsmanagement (WOMA)

Im Geschäftsjahr 2016 wurden 1.603 (Vorjahr: 1.709) Gemeindewohnungsansuchen eingebracht, wobei zum 31.12.2016 1.862 (Vorjahr: 2.012) positive Vormerkungen vorlagen. Das Wohnungsmanagement hat insgesamt 838 (Vorjahr: 659) Wohnungen (inkl. Wohnungswechsel) zugewiesen, hierbei haben 367 (Vorjahr: 282) Zuweisungen stadteigene Wohnungen betroffen und 471 (Vorjahr: 377) Zuweisungen sind auf Wohnungen in Übertragungswohnbauten entfallen. Dadurch konnten insgesamt 1.944 (Vorjahr: 1.641) Personen wohnversorgt werden. Somit ergibt sich für das Geschäftsjahr 2016 eine durchschnittliche Anzahl von wohnversorgten Personen pro Wohneinheit von 2,32 (Vorjahr: 2,49).

Insgesamt wurden 285 (Vorjahr: 279) Wohnungswechsel beantragt. Hiervon konnten 186 (Vorjahr: 176) Ansuchen positiv bewertet werden, wovon wiederum 134 (Vorjahr: 107) Wohnungswechsel auch tatsächlich umgesetzt werden konnten.

Die durchschnittliche Dauer der Wohnungsvergabe, gemessen ab Freimeldung der Wohnung durch das Gebäudemanagement bis hin zur Zuweisung, hat 28,61 Tage (Vorjahr: 17,58) betragen.

Die Stadt Graz hat für insgesamt 6.701 Genossenschaftswohnungen in Übertragungsbauten das Einweisungsrecht. Die Leerstellungskosten im Übertragungswohnbau, welche anfallen sofern innerhalb von drei Monaten nach Freimeldung einer Genossenschaftswohnung keine Zuweisung erfolgt ist, haben im Jahr 2016 € 8.146,87 (Vorjahr: € 13.103,84) betragen.

Die Wohnungskontrollstelle hat im Jahr 2016 insgesamt 588 (Vorjahr: 653) Erhebungen durchgeführt, wodurch 24 (Vorjahr: 23) Wohnungen freigeworden sind. 1,8 % dieser Wohnungskontrollen haben Gemeindewohnungen, 98,1 % Übertragungsbauten sowie 0,1 % Privatadressen im Grazer Umland betroffen.

Bestandteil des
 Gemeinderatsbeschlusses
 Der Schriftführer: 

1.3.2.2. Kennzahlen Gebäudemanagement (GEMA)

Von den insgesamt 4.250 (Vorjahr: 4.255) städtischen Gemeindewohnungen wurden im Jahr 2016 vom technischen Gebäudemanagement bei 394 (Vorjahr: 305) Wohnungen Brauchbarmachungen durchgeführt. Im Zuge dieser ist es bei 94 (Vorjahr: 60) Wohnungen zu einer Kategorieanhebung (=Mieterhöhung) gekommen. Die durchschnittlichen Kosten einer Brauchbarmachung lagen im Geschäftsjahr 2016 bei € 9.142 (Vorjahr: €7.363) (exkl. Fernwärmeeinbau). Im Schnitt dauerte eine Brauchbarmachung 71 (Vorjahr: 130) Tage, gemessen ab Ende des Mietverhältnisses bis zur Freimeldung der Wohnung durch das Gebäudemanagement für die Neuvermietung. Die damit in Verbindung stehenden Leerstellungskosten der gemeindeeigenen Wohnungen beliefen sich im Jahr 2016 auf € 250.747,28 (Vorjahr: € 281.513,47). Hierdurch ist deutlich ersichtlich, dass die Neudefinierung der Abläufe der Brauchbarmachungen im Vorjahr bereits erste Früchte trägt. Sie hat die Senkung der Brauchbarmachungsdauer im Schnitt um 59 Tage sowie eine Senkung der Leerstellungskosten um € 30.766,19 möglich gemacht.

Darüber hinaus wurden 180 (Vorjahr: 86) Fernwärmeeinbauten in Wohnungen vorgenommen, wodurch die Anzahl der an Fernwärme angeschlossenen Wohnungen auf 2.921 gestiegen ist.

Insgesamt entsprechen 88,36 % (Vorjahr: 87,82%) der Wohnungen den Standards der Kategorie A bzw. B.

Die durchschnittlichen Betriebskosten pro Quadratmeter betragen im Jahr 2016 € 2,28 (Vorjahr: € 2,27).

Das Gebäudemanagement hat im Jahr 2016 152 (Vorjahr: 229) Kündigungsverfahren eingeleitet, wovon 101 (Vorjahr: 139) Kündigungen rechtskräftig wurden. Des Weiteren wurden 21 (Vorjahr: 49) Delogierungen durchgeführt.

1.3.2.3. Kennzahlen Baumanagement (BAUMA)

Das Baumanagement hat 2016 insgesamt 184 (Vorjahr: 154) Wohnungen thermisch saniert. Die durchschnittlichen Kosten hierfür haben 483,56 €/m² (Vorjahr: 416,01 €/m²) betragen. Die zusätzlichen Kosten bei einem Liftanbau haben sich im Schnitt auf 84,82 €/m² (Vorjahr: 153,35 €/m²) belaufen. Die Kosten für eine thermische Sanierung unterliegen aufgrund der unterschiedlichen vorhandenen Bausubstanz der Gebäude sowie aufgrund von zusätzlichen Dach- oder Kanalsanierungsarbeiten starken Schwankungen.

Außerdem wurden 16 (Vorjahr: 7) Wohnungen umfassend saniert, wobei die Kosten hierfür im Schnitt bei 1.711,56 €/m² (Vorjahr: 1.406,89 €/m²) gelegen sind. Die durchschnittlichen Kosten des Lifteinbaus im Rahmen der umfassenden Sanierungen lagen bei 155,66 €/m².

Im Jahr 2016 wurden im Bereich des Neubaus 112 (Vorjahr: 0) Wohnungen im Übertragungswohnbau fertiggestellt und an die MieterInnen übergeben. Die Fertigstellung der ersten städtischen Wohnungen durch Eigenerrichtung des Eigenbetriebes „Wohnen Graz“ ist für Ende 2018 geplant.

Erstellt von
 Gemeindefachbereich
 Der Schriftführer:

1.4. Forschungsstudien und Wettbewerbe

Der Eigenbetrieb „Wohnen Graz“ hat bereits im Jahr 2015 eine Forschungsstudie in Auftrag gegeben, welche die städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten auf den gemeindeeigenen Grundstücken der Grünanger-Siedlung aufzeigen sollte. Aufbauend auf diese Forschungsstudie wurde 2016 ein Wettbewerb für die Nachverdichtung am Grünanger-Areal durchgeführt.

Forschungsstudie/Wettbewerb Nachverdichtung Grünanger-Siedlung

Die Wohnbaustudie Grünanger beinhaltet eine Bestandsstrukturanalyse sowie darauf aufbauend die Ausarbeitung eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes. Diese wurde vom Institut für Städtebau der Technischen Universität Graz durchgeführt.

Nach Erfassung des Istzustandes des Wohngebietes Grünanger-Siedlung mittels der städteräumlichen Bestandsstrukturanalyse wurden unterschiedliche städtebauliche Entwicklungsszenarien erarbeitet, welche wie folgt umgesetzt werden sollen.

Im ersten Schritt wurde im Jahr 2016 ein Architektenwettbewerb für die Nachverdichtung am Grünanger ausgelobt. Ziel dieser Nachverdichtung im ersten Realisierungsabschnitt ist die Schaffung von 13 Wohnhäusern zu je ca. 215 m², welche in vier bzw. sechs Wohneinheiten geteilt werden sollen. Dadurch sollen insgesamt 60 neue Wohneinheiten durch den Eigenbetrieb „Wohnen Graz“ geschaffen werden. Als Baubeginn dieses Projektes ist der Herbst 2018 vorgesehen.

Im darauffolgenden zweiten Realisierungsabschnitt sollen nach erfolgter Baufeldfreimachung rund 86 weitere Gemeindewohnungen entstehen.

Gemeinderat
Der Schriftführer:

2. Risikomanagement

Ziel des Risikomanagements des Eigenbetriebes „Wohnen Graz“ ist es, Risiken frühzeitig zu erkennen, diese zu beurteilen und geeignete Vorsorgemaßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung von Gefahren einzuleiten.

Das Risikomanagement des Eigenbetriebes „Wohnen Graz“ gliedert sich im Wesentlichen in die Bereiche finanzielles Risiko, personelles Risiko sowie IT-Risiko.

Die Vorgaben des internen Kontrollsystems (IKS) wurden bei der Formulierung der einzelnen Workflows berücksichtigt.

Um vor Missbrauch hinsichtlich der finanziellen Gebarung zu schützen, ist durchgehend das Vier- bzw. bei Überschreitung gewisser Wertgrenzen das Sechs-Augen-Prinzip implementiert worden. Zur Sicherstellung dieses Prinzips wurde bereits im Jahr 2015 ein Freigabemodul im verwendeten Softwarepaket ITS entwickelt und eingeführt.

Darüber hinaus wurde ein eigenes Modul für die Überwachung und Kontrolle des Jahresbudgets und des Investitionsprogrammes in die ITS-Software integriert. Dadurch ist die Einhaltung der Budgetvorgaben gewährleistet.

Ein wesentlicher Bestandteil des finanziellen Risikomanagements stellt das Versicherungswesen dar. Mit der Betreuung aller Versicherungsangelegenheiten von „Wohnen Graz“ wurde der Versicherungsmakler „Fuchs & Partner GmbH“ beauftragt. Zu dessen Aufgaben gehören die Abwicklung der Schadensfälle für die verwalteten Objekte, die Prüfung der bestehenden Verträge auf eine etwaige Über- oder Unterdeckung sowie die jährliche Berichterstattung über die entstandenen Schäden.

Um das Ausfallrisiko zu minimieren wird im Bereich des Forderungsmanagements seitens der Hausverwaltung im Rahmen von regelmäßigen Mahnläufen ausstehende Mieten eingefordert bzw. bei hohen Mietrückständen ein Kündigungsverfahren eingeleitet.

Das laufende Liquiditätsrisiko des Eigenbetriebes „Wohnen Graz“ wird durch das Cash-Pooling im Hause Graz minimiert.

Zur Minimierung des personellen Risikos werden den Mitarbeitern des Eigenbetriebes „Wohnen Graz“ umfangreiche Aus- und Fortbildungsmöglichkeiten sowie gesundheitsfördernde Maßnahmen angeboten. Um den Verlust von Know-How von Schlüsselpersonal zu vermeiden, wird auf eine frühzeitige Nachfolgeplanung gesetzt. Zusätzlich werden jährlich Mitarbeitergespräche durchgeführt. All diese Maßnahmen sollen eine hohe MitarbeiterInnenzufriedenheit gewährleisten.

Die mit der IT verbundenen Agenden sind an die ITG Informationstechnik Graz GmbH, ein Shared-Service-Unternehmen der Stadt Graz, ausgegliedert.

Gemeinderat
Beschlusses
Der Schriftführer:

3. Voraussichtliche Entwicklung des Eigenbetriebes „Wohnen Graz“

Um den beiden Hauptzielen des Eigenbetriebes „Wohnen Graz“, nämlich der flächendeckenden Versorgung der anspruchsberechtigten Grazer Bevölkerung mit leistbaren Wohnungen einerseits und der Verbesserung der Wohnqualität andererseits, näher zu kommen, sind folgende Maßnahmen geplant.

Geplante Projekte im Bereich des Neubaus bzw. der Grundstücksbevorratung:

Für die im Geschäftsjahr 2015 angekauften Grundstücke *Auf der Tändelwiese 2* bzw. *Max-Mell-Allee 4-6* wurde bereits ein Baurechtsvertrag mit der GWS bzw. mit der Siedlungsgenossenschaft Ennstal abgeschlossen. Der Baubeginn für die 12 bzw. 38 geförderten Mietwohnungen mit Einweisungsrecht der Stadt Graz ist im Februar 2017 erfolgt.

Zusätzlich wurde Anfang 2017 ein Baurecht für den *Mühlriegel 11* an die ENW vergeben, wodurch weitere 120 Wohneinheiten geschaffen werden sollen, für welche „Wohnen Graz“ das Einweisungsrecht erhält. Auch in der *Starhembergasse/Waagner-Biro-Straße* sollen durch die Baurechtsnehmerin ÖWG 60 geförderte Mietwohnungen mit Einweisungsrecht der Stadt Graz entstehen. Mit Baubeginn dieser beiden Wohnbauprojekte ist frühestens Ende 2018 zu rechnen.

Darüber hinaus werden auf dem 2015 zugekauften Grundstück und den bereits bestehenden stadt-eigenen Grundstücken in der *Peter-Rosegger-Straße/ Faunastraße* weitere 38 gemeindeeigene nicht geförderte Wohneinheiten durch den Eigenbetrieb „Wohnen Graz“ errichtet. Da die Genehmigung des Gestaltungsbeirates erst im zweiten Anlauf erlangt werden konnte, können die funktionelle Ausschreibung des Neubauprojektes *Faunastraße 78* sowie die Baueinreichung erst im Jahr 2017 erfolgen. Der Baubeginn ist für Juli 2017 geplant.

Im Bereich des Neubaus durch Selbsterrichtung durch den Eigenbetrieb „Wohnen Graz“ ist geplant in der *Mitterstraße 28/Adlergasse 20* ungeforderte Wohneinheiten mit Baubeginn Herbst 2018 zu schaffen. Im ersten Bauabschnitt der Nachverdichtung Grünanger sollen 60 Wohneinheiten entstehen, wobei der Baubeginn frühestens Ende 2018 geplant ist. Die geplante Nachverdichtung im Bereich der *Triestersiedlung* wurde vorläufig zurückgestellt, da die Aufstockung auf bewohnte Gebäude sehr problematisch ist und hierfür noch Realisationskonzepte entwickelt werden müssen.

Des Weiteren ist geplant auf den beiden in der *Plüddemanngasse* zugekauften Grundstücken 40 Wohneinheiten unter Inanspruchnahme von Fördermitteln des Landes Steiermark im Rahmen des Sonderwohnbauprogrammes „Sozialmietwohnungen für Jungfamilien“ zu errichten.

Das Budget für die Grundstücksbevorratung konnte auch 2016 nicht zur Gänze ausgeschöpft werden, da nicht ausreichend geeignete Flächen angeboten wurden. Im Jahr 2017 soll der Ankauf des Grundstückes *Zieherstraße* abgewickelt werden. Es ist auch künftig geplant weitere für den Bau von Gemeindewohnungen geeignete Grundstücke anzukaufen, weswegen in den Budgets bzw. Mittelfristplanungen Budgetmittel für die Grundstücksbevorratung, insbesondere für Vorbehaltsflächen, vorgesehen sind.

Gemeinderatsbeschlusses
Der Schriftführer: 

Geplante Projekte im Bereich der umfassenden bzw. thermischen Sanierungen:

In der *Eggenberger Straße 18* sollen durch eine umfassende Sanierung inklusive Dachgeschossausbau zu den zwölf Bestandswohnungen zwei zusätzliche geförderte Mietwohnungen errichtet werden. Aufgrund von Forderungen des Wohnbautisches musste die umfassende Sanierung neu geplant werden, wobei mittlerweile die Förderungszusicherung vorliegt und im Februar 2017 mit den Arbeiten begonnen werden konnte.

Darüber hinaus ist geplant, dass im Geschäftsjahr 2017 im Objekt in der *Schillerstraße 17* mit sieben Bestandswohnungen sieben neue Wohnungen durch die umfassende Sanierung inklusive Dachgeschossausbau geschaffen werden. Nach diversen Umplanungen, da dieses Objekt in der Schutzzone der ASVK liegt, gibt es nunmehr eine positive Baubewilligung. Der Baubeginn für dieses Projekt erfolgte im Mai 2017.

Die beiden Gebäude auf dem im Jahr 2016 zugekauften Grundstück in der *Payer-Weyprecht-Straße 9* werden mit Beginn Februar 2017 umfassend als auch thermisch saniert. Dadurch entstehen vier weitere gemeindeeigene geförderte Mietwohnungen.

Darüber hinaus wird noch im Jahr 2017 die Möglichkeit einer Nachverdichtung der stadteigenen Wohnobjekte *Fichtestraße 69* sowie *Dominikanergasse 1* in Form von Aufstockungen bzw. nachträglichen Dachgeschoßausbauten geprüft. Im Falle einer baulichen Realisierung können etwa sieben neue Wohnungen geschaffen werden.

Im Jahr 2016 wurde die thermische Sanierung des *Eggenberger Gürtel 10* inklusive Liftanbau geplant. Mit den Arbeiten wurde bereits im November 2016 begonnen, wobei mit Fertigstellung der Sanierung im Herbst 2017 gerechnet wird.

Thermische Sanierungen sind des Weiteren in der *Wachtelgasse 12, 16, 20, 24, 26, der Wachtelgasse 23, 25, 37, 39, Ghegagasse 27a, 29a* sowie bei den Objekten *Schönaugürtel 66, 68* und *Am Freigarten 9* geplant. Zusätzlich soll bei den thermischen Sanierungen des Objektes *Ghegagasse 27a, 29a* ein Liftanbau erfolgen. Insgesamt werden 121 Bestandswohnungen von der Thermischen Sanierung betroffen sein.

Im Bereich der Wohnungseigentumsobjekte sind für das Wirtschaftsjahr 2017 thermische Sanierungen der Objekte *Münzgrabenstraße 187a, b* und *Münzgrabenstraße 187c, d* sowie *Neuholdaugasse 69, 71* und *Neuholdaugasse 73, 75* geplant. Hierbei stehen von den insgesamt 117 betroffenen Wohnungen, 113 Wohnungen im Eigentum der Stadt Graz.

Gemeinschafterbeamteter
Der Schriftführer: 

4. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres (Nachtragsbericht)

Vorgänge von besonderer Bedeutung haben sich nach dem Schluss des Geschäftsjahres nicht ereignet.

Graz, 27. Juni 2017

Für die Stadt Graz

Für den Eigenbetrieb Wohnen Graz


STADT
GRAZ
Wohnen Graz
Schillerplatz 4 | 8010 Graz
Der Geschäftsführer
Mag. Gerhard Uhlmann

Gemeinderatsobmann
Der Schriftführer:

ANLAGEN

Bestandteil des
Gemeinderatsbeschlusses
Der Schriftführer: 

Eigenbetrieb Wohnen Graz

JAHRESABSCHLUSS

zum 31. Dezember 2016

Bestandteil des
Gemeinderatsbeschlusses
Der Schriftführer:

Bilanz zum 31. Dezember 2016

Aktiva	31.12.2016 EUR	31.12.2015 TEUR	Passiva	31.12.2016 EUR	31.12.2015 TEUR
A. Anlagevermögen			A. Eigenkapital		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			Kapital zu Beginn des Geschäftsjahres	86.974.118,42	87.273
1. gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile und Software	30.774.465,13	0	Kapitaländerungen	37.837.013,86	0
II. Sachanlagen			Jahresverlust	-913.090,07	-299
1. Grundstücke und Bauten	171.108.441,59	148.668		123.898.042,21	86.974
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	147.659,90	172	B. Investitionszuschüsse	296.158,74	112
3. geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	7.230.611,45	809	C. Rückstellungen		
	178.486.712,95	149.645	1. sonstige Rückstellungen	751.992,17	640
	209.261.178,08	149.645	D. Verbindlichkeiten		
B. Umlaufvermögen			1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	29.388.949,29	4.900
I. Vorräte			davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	29.388.949,29	4.900
1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	11.200,00	11	2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.382.517,79	1.084
2. Grundstücke	0,00	32	davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	2.101.050,60	863
	11.200,00	43	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	281.467,19	201
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			3. Verbindlichkeiten gegenüber Stadt Graz	51.873.916,11	55.995
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	236.769,08	154	davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	5.034.850,87	7.074
2. Forderungen gegenüber Stadt Graz	1.025.364,18	1.196	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	46.839.065,14	48.921
3. sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	3.033.248,39	2.929	4. sonstige Verbindlichkeiten	8.432.409,11	6.024
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	2.485.122,36	2.293	davon aus Steuern	0,00	2
	4.295.381,65	4.279	davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	3.683.316,03	3.184
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.430.516,12	1.746	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	4.739.093,08	4.840
	5.746.097,77	6.070	davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	92.098.792,30	70.063
	2.037.709,57	2.074	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	40.229.166,99	16.100
C. Rechnungsabgrenzungsposten	217.044.985,42	157.789		51.869.625,41	53.962
Summe Aktiva			Summe Passiva	217.044.985,42	157.789

Beschreibung
Gemeinderat
Der Schriftführer



Gewinn- und Verlustrechnung
für das Geschäftsjahr 2016

	2016 EUR	2016 EUR	2015 TEUR
1. Umsatzerlöse		17.282.958,90	17.461
2. sonstige betriebliche Erträge		143.313,94	210
3. Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen			
a. Betriebskosten		-6.442.035,88	-6.463
4. Personalaufwand			
a. Gehälter	-2.158.128,70		-2.087
b. soziale Aufwendungen	<u>-410.319,42</u>		<u>-384</u>
		-2.568.448,12	-2.471
5. Abschreibungen			
a. auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-2.842.270,05	-2.483
6. sonstige betriebliche Aufwendungen		<u>-6.244.572,59</u>	<u>-6.370</u>
7. Zwischensumme aus Z 1 bis 6 (Betriebsergebnis)		-671.053,80	-117
8. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		133.645,25	127
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u>-375.645,59</u>	<u>-309</u>
10. Zwischensumme aus Z 8 bis 9 (Finanzergebnis)		-242.000,34	-182
11. Ergebnis vor Steuern		-913.054,14	-299
12. Steuern vom Einkommen		<u>-35,93</u>	<u>0</u>
13. Ergebnis nach Steuern		-913.090,07	-299
14. Jahresfehlbetrag		-913.090,07	-299

Post. 10/16
Gemeinderatsbeschlusses
Der Schriftführer:

