

**G R A Z**

KONTROLLAMT  
KONTROLLBERICHT 06/2026

# GRAZER GELDGESCHICHTEN

Der Eigenbetrieb  
Wohnen **Graz**

# Inhalt

## Zusammenfassung

Seite 4/5

## Einleitung

Steckbrief des Eigenbetriebs Wohnen Graz.  
ab Seite 6

## Das Wohnungsmanagement

Versorgung mit Wohnungen.  
ab Seite 24

## Das Gebäudemanagement

Verwaltung der Wohnungen.  
ab Seite 38

## Das Baumanagement

Schaffung von Wohnungen.  
ab Seite 50

## Finanzielles

Wirtschaftliche Situation der Wohnungen.  
ab Seite 62

**Hinweis:**  
Diesem Bericht liegt der Stand der vorliegenden Unterlagen und Auskünfte bis zum 6. Mai 2026 zugrunde.

**Fotohinweis Cover:**  
KON

**Impressum:**  
GZ.: KON-035983/2025  
Graz, 27. Mai 2026  
Kontrollamt der Landeshauptstadt Graz  
8010 Graz – Kaiserfeldgasse 19



# Editorial

**Wenn Warnsignale sichtbar sind und Mittel nicht für alles reichen, muss Steuerung entscheiden, welche Aufgaben notwendig sind und wie sie gesichert werden.**

Nicht jede Grenze ist ein Hindernis. Manche Grenzen zeigen, wo Orientierung notwendig wird. Die finanzielle Lage öffentlicher Haushalte zwingt dazu, genauer zu unterscheiden: zwischen dem Wünschbaren, dem Zweckmäßigen und dem Notwendigen. Zweckmäßigkeit bedeutet, die richtigen Dinge zu tun. Unter angespannten Rahmenbedingungen bedeutet sie darüber hinaus, von den richtigen Dingen jene zu tun, die am notwendigsten sind.

Kommunales Wohnen ist keine beliebige Aufgabe. Es berührt soziale Sicherheit, städtische Entwicklung und die Verantwortung der Stadt gegenüber Menschen, die auf leistbaren Wohnraum angewiesen sind. Gerade deshalb braucht es in diesem Bereich klare Ziele, eine tragfähige Finanzierung und ein wirksames internes Kontrollsystem.

Der vorliegende Bericht zeigt, dass der Eigenbetrieb Wohnen Graz kund:innenorientiert agierte. Er zeigt aber ebenso, dass Kund:innenorientierung allein keine Strategie ersetzt. Eine langfristige strategische Ausrichtung des kommunalen Wohnens in Graz war für das Kontrollamt nicht erkennbar. Damit bestand die Gefahr, dass der Eigenbetrieb vor allem kurzfristig reagierte, anstatt aus einem klaren Auftrag heraus zu steuern. Besonders schwer wiegt, dass finanzielle Warnsignale seit Jahren sichtbar waren. Der Gemeinderat gab dem Eigenbetrieb in seinem Betriebsstatut den Auftrag, Überschüsse zu erwirtschaften. Diesen Auftrag erfüllte der Eigenbetrieb aus wirtschaftlicher Sicht zu keinem Zeitpunkt. Seit dem Jahr 2020 stiegen die jährlichen Verluste merklich an. Sowohl die Wirtschaftsprüfer:innen als auch Stadtrechnungshof / Kontrollamt wiesen auf die problematische Entwicklung hin. Dennoch war bis zum Ende der Kontrolltätigkeit keine ausreichende Gegensteuerung erkennbar.

Laufende Ausgaben dauerhaft über ein überzogenes Konto zu finanzieren, ist keine nachhaltige Lösung. Es ist im Gegenteil extrem teuer. Wenn der Eigenbetrieb

Wohnen Graz nach Feststellung der Wirtschaftsprüferin aus dem laufenden Geschäftsbetrieb weder die Kontoüberziehung noch die dazugehörigen Zinsen jemals tilgen kann, ist das kein technisches Detail. Es ist ein Steuerungssignal.

Die Kassenstärkergrenze der Stadt wirkt in diesem Zusammenhang wie ein Leuchtturm: Sie ist nicht verhandelbar, nur weil eine Kursänderung unbequem ist. Man kann nicht den Leuchtturm verschieben, sondern muss den Kurs ändern.

„  
Wo Geld fehlt,  
wird Steuerung  
Pflicht.“

Dieser Bericht zeigt mehrere Handlungsfelder: steigende Kosten durch Leerstände, lange und teure Brauchbarmachungen, nicht selbsttragende Neubauten, erforderliche Sanierungen ohne ausreichende Mittel und unvollständig erfasste Risiken. Diese Feststellungen zeigen Steuerungsmöglichkeiten.

Um das kommunale Wohnen in Graz langfristig abzusichern, braucht es eine klare politische Entscheidung: entweder ausreichende Zuschüsse der Stadt Graz (auf Kosten anderer Leistungen) oder niedrigere Ausgaben oder höhere Einnahmen. Jede dieser Möglichkeiten hat Folgen. Die politische Abwägung darüber kann nur der Gemeinderat treffen.

Unsere Kontrolle kann und will diese Entscheidungen nicht ersetzen. Sie kann aber sichtbar machen, wann Entscheidungen notwendig werden.

Denn wenn nicht mehr Geld für alles da ist, wird Steuerung zur Pflicht. Dann genügt es nicht, gute Zwecke zu benennen. Dann muss entschieden werden, wie der Kurs zu ändern ist.



Mag. Hans-Georg Windhaber, MBA

# Wohnen Graz – ein Eigenbetrieb der Stadt

Wohnen Graz benötigte eine wirtschaftliche Stabilisierung und eine Stärkung des internen Kontrollsystems.

Für das kommunale Wohnen gründete die Stadt Graz 2015 einen Eigenbetrieb. Damit erhöhte sie Vermögenswerte und gliederte ihre Schulden aus. 2024 konnte der Eigenbetrieb über rund 11.500 Wohnungen verfügen, davon befanden sich knapp 40% im Eigentum der Stadt Graz. Eine langfristige Strategie des Eigenbetriebs konnte das Kontrollamt nicht erkennen. Daraus folgte die Gefahr, dass der Eigenbetrieb nur kurzfristig reagierte und inkonsistent wirkte.

Der Gemeinderat gab dem Eigenbetrieb in seinem Betriebsstatut den Auftrag, Überschüsse zu produzieren. Der Eigenbetrieb und seine zuständigen Organe erfüllten diesen Auftrag in wirtschaftlicher Hinsicht zu keinem Zeitpunkt. In den Anfangsjahren wendete die Stadt die Wirtschaftseinheit Wohnen Graz auch, um ihre eigene Finanzkraft kurzfristig zu verbessern. Seit dem Jahr 2020 stiegen die jährlichen Verluste des Eigenbetriebs merklich an. Trotz Warnungen von Wirtschaftsprüfer:innen und Stadtrechnungshof/Kontrollamt nahm der Eigenbetrieb Wohnen Graz zunehmend mehr Substanz in Anspruch als er erwirtschaftete. Die Stadt Graz leistete aber auch keine ausreichenden Zuschüsse, um die Abgänge vollständig zu decken. Für den laufenden Finanzbedarf überzog der Eigenbetrieb sein Konto daher immer weiter. Laufende Ausgaben mit einer Überziehung des Kontos zu finanzieren, war nicht nachhaltig. Laut Feststellung der Wirtschaftsprüferin (Jahresabschluss 2023) wäre der Eigenbetrieb nicht in der Lage, aus seinem laufenden Geschäftsbetrieb das überzogene Konto und die dazugehörigen Zinsen je zu tilgen. Ein Sanierungskonzept hatte der Verwaltungsausschuss des Eigenbetriebs bereits im April 2025 avisiert. Dem Kontrollamt lag bis zum Ende der Kontrolltätigkeit jedoch kein entsprechendes Konzept vor.

**Der Bericht** des Kontrollamts zeigt mehrere akute Handlungsfelder auf:

- Die Voraussetzungen für den Erhalt einer Grazer Gemeindewohnung waren entgegenkommend. Dennoch stiegen die Kosten für Leerstände in den vergangenen Jahren deutlich.

- Brauchbarmachungen von Wohnungen nahmen viel Zeit und Geld in Anspruch. Generalunternehmer:innen hatten kaum Anreize, die Brauchbarmachungen zeitnah abzuschließen.
- Neubauten der vergangenen Jahre trugen sich nicht selbst – auch deshalb, weil die Kosten während der Bauphase zum Teil massiv gestiegen waren.
- Sanierungen waren erforderlich, Mittel allerdings nur unzureichend vorhanden.
- Der Verwaltungsausschuss des Eigenbetriebs hatte die Aufgabe, die korrekte Zuweisung von Wohnungen zu überprüfen. Dem Kontrollamt lag keine schriftliche Dokumentation vor, dass der Ausschuss in seiner Gesamtheit diese Kontrollfunktion wahrgenommen hätte. Somit unterlagen auch jene Wohnungswechsel, die auf Weisungen der zuständigen Stadtsenatsreferent:innen beruhten, keiner dokumentierten Kontrolle.
- Unklare Zuständigkeiten der einzelnen Fachbereiche des Eigenbetriebs sowie Verstöße gegen Bauvorschriften erhöhten den Koordinationsaufwand und die Kosten.
- Der Eigenbetrieb erfasste seine Risiken nicht vollständig. Das Kontrollamt vermisste klare Maßnahmen, um alle Risiken im täglichen Arbeiten zu adressieren.

Alle diese Punkte verdeutlichten, dass das interne Kontrollsystem des Eigenbetriebs mangelhaft war.

**Um das kommunale Wohnen** in Graz langfristig abzusichern, ist eine wirtschaftliche Stabilisierung des Eigenbetriebs und eine Stärkung des internen Kontrollsystems erforderlich. Notwendig wären eine klare Zielsetzung, eine darauf aufbauende Reform der Organisation, eine Schärfung der internen Kontrollen sowie ein nachhaltiger wirtschaftlicher Ausgleich. Ob dieser Ausgleich durch eine Erhöhung der Einnahmen, durch eine Senkung der Ausgaben oder – auf Kosten anderer städtischer Leistungen – durch ausreichende Zuschüsse der Stadt Graz erfolgt, ist vom Gemeinderat zu entscheiden. **S1 S2**

Der Eigenbetrieb Wohnen Graz agierte kund:innenorientiert. Er verfügte jedoch über **keine klare Strategie** und befand sich in **akuten finanziellen Schwierigkeiten**. Um das kommunale Wohnen in Graz langfristig abzusichern, wären daher ein klarer Auftrag sowie ein nachhaltiger Ausgleich von Einnahmen und Ausgaben erforderlich.



# Einleitung: Wer ist „Wohnen Graz“?

## In diesem Kapitel lesen Sie über:

- Steckbrief des Eigenbetriebs Wohnen Graz
- Gründe für die Einrichtung des Eigenbetriebs Wohnen Graz
- Zahlen und Fakten zu Grazer Gemeindewohnungen
- Unterschiede zwischen stadt-eigenen Wohnungen und Übertragungswohnbauten
- Steuerung und Organisation des Eigenbetriebs Wohnen Graz

# DIE GESCHICHTE DER MIETERIN MARIE UND IHR LEBEN IN EINER GRAZER GEMEINDEWOHNUNG

In diesem Bericht begleitet uns Marie. Marie ist 28 Jahre alt, arbeitet im IT-Bereich und sucht eine Wohnung in Graz. Über eine Bekannte erfährt sie, dass Graz auch über Gemeindewohnungen verfügt. Davon hat sie noch nie gehört. Gemeindewohnungen aus Wien sind ihr von Ausflügen zu ihrer Tante bekannt, aber über Grazer Gemeindewohnungen weiß sie noch nichts.

Mit dieser erfundenen Geschichte möchte das Kontrollamt die Ergebnisse des Berichts anschaulich darstellen. Allfällige Ähnlichkeiten mit lebenden Personen sind nicht intendiert; kommen sie dennoch zustande, sind sie rein zufällig.



© Adobe Firefly

Münzgrabenstraße,  
eigener Wohnbau  
© KON



## Kommunales Wohnen in Graz

Die Stadt Graz hatte den Eigenbetrieb Wohnen Graz im Jahr 2015 eingerichtet. Damit konnte sie das Vermögen in den Büchern erhöhen und Schulden ausgliedern. Zuständig war der Eigenbetrieb für Zuweisung und Verwaltung von Wohnungen sowie den städtischen Wohnbau. Der Eigenbetrieb konnte über rund 11.500 Wohnungen verfügen, davon befanden sich knapp 40% im Eigentum der Stadt Graz. Der Eigenbetrieb war in akuten finanziellen Schwierigkeiten und verfügte über keine klare Strategie.

Per 1. Jänner 2015 löste der Grazer Gemeinderat den Eigenbetrieb Wohnen Graz aus dem Amt für Wohnungsangelegenheiten heraus. Die hoheitlichen Angelegenheiten verblieben im Amt, die privatwirtschaftlichen Bereiche erledigte der Eigenbetrieb.

Als Eigenbetrieb war Wohnen Graz ein wirtschaftliches Unternehmen ohne eigene Rechtspersönlichkeit. Dies bedeutete, dass der Eigenbetrieb rechtlich in der Stadt Graz verankert war und Geschäfte nur im Namen der Stadt Graz tätigen konnte. Zu führen war der Eigenbetrieb nach kaufmännischen Grundsätzen. Sein vom Gemeinderat beschlossenes Betriebsstatut verlangte: „[Das Vermögen des Eigenbetriebs] ist in seinem Gesamtwert bestmöglich zu erhalten und derart zu verwalten, dass ein möglichst großer und dauernder Ertrag daraus erzielt wird.“

Daraus folgt: Der Gemeinderat gab dem Eigenbetrieb den Auftrag, Überschüsse zu produzieren. Der Eigenbetrieb und seine zuständigen Organe erfüllten diesen Auftrag in wirtschaftlicher Hinsicht nicht. Wohnen Graz war seit seiner Gründung auf Zuschüsse angewiesen.

S1 S2

**Das Vermögen des Eigenbetriebs** bestand in erster Linie aus Sachanlagen (Gebäude und Bauten, Grundstücke etc.). Bei diesen Werten handelte es sich um ein Sondervermögen der Stadt Graz: Der Grazer Gemeinderat hatte dem Eigenbetrieb die Vermögenswerte in mehreren Tranchen zugeordnet. Für die erste und bedeutendste Tranche per 1. Jänner 2015 lag kein expliziter Beschluss des Gemeinderates vor. Die Zuordnung ergab sich nur indirekt aus der Eröffnungsbilanz des Eigenbetriebs.

Wirtschaftlich war der Eigenbetrieb Wohnen Graz ein

eigener Rechnungskreis innerhalb der Stadt Graz. Als solcher erstellte Wohnen Graz Wirtschaftspläne und Jahresabschlüsse. Ergebnisse und Vermögenswerte des Eigenbetriebs flossen in die städtischen Rechnungsabschlüsse nicht direkt ein, sondern lagen ihnen nur bei. Detailliert kontrollierte die Jahresabschlüsse des Eigenbetriebs nicht das Kontrollamt, sondern eine externe Steuerberatungs- und Wirtschaftsprüfungskanzlei. Diese hatte durchgehend seit 2022 ihre Redepflicht ausgeübt und vor wesentlichen Verlusten gewarnt.

S1 S2

Auszüge aus dem Schreiben zum Jahresabschluss 2024

#### Wesentliche Verluste

Im Zuge der Abschlussprüfung wurden wir über die wesentliche Erhöhung des Jahresverlustes 2024 (im Vergleich zum Vorjahr), sowie über den erwarteten wesentlichen Verlust für die Geschäftsjahre 2025 bis 2030 laut Mittelfristplanung informiert.

Diese in Zukunft erwarteten Verluste führen zur starken Reduzierung der Eigenkapitalquote und zu einem erhöhten Liquiditätsbedarf.

#### Finanzierung und Liquidität

Der Eigenbetrieb "Wohnen Graz" wurde per 1.1.2015 als wirtschaftliches Unternehmen durch eigenen Rechnungskreis der Stadt Graz mit eigenem Statut gegründet.

Lt. Betriebsstatut für den Eigenbetrieb "Wohnen Graz" gelten unter anderem folgende Grundsätze:

*§ 11 (2) Das Vermögen des Eigenbetriebes „Wohnen Graz“ ist als Sondervermögen der Stadt Graz darzustellen und gesondert zu verwalten. Es ist in seinem Gesamtwert bestmöglich zu erhalten und derart zu verwalten, dass ein möglichst großer und dauernder Ertrag daraus erzielt wird.*

Laut Unternehmensgesetzbuch (UGB) sind wirtschaftliche Unternehmen grundsätzlich darauf ausgerichtet, Gewinne zu erzielen, jedenfalls aber nicht darauf, Verluste zu erwirtschaften.

Derzeit werden die Verluste über das Cash Pooling der Stadt Graz fremdfinanziert. Für diese Verlustfinanzierung fallen auch Zinsen an.

Aus der operativen Geschäftsgebarung wird die Tilgung dieser Kreditverbindlichkeiten (aus der Verlustfinanzierung) nicht möglich sein. Die fremdfinanzierten Verluste erhöhen sich weiter wegen Zins- und Zinseszinsseffekten.

Um den Eigenbetrieb Wohnen Graz finanziell zu stabilisieren, wären **Erhöhungen der Einnahmen, Senkungen der Ausgaben oder ausreichende Zuschüsse der Stadt Graz dringend erforderlich.**

#### Auszug aus dem Jahresabschluss 2024 des Eigenbetriebs Wohnen Graz

Vermögen:

- Grundstücke: 74,4 Mio. Euro
- Gebäude und Bauten: 187,8 Mio. Euro



Faunastraße,  
eigener Wohnbau  
© KON

# 11.454

Wohnungen konnte der Eigenbetrieb Wohnen Graz mit Stichtag 31. Dezember 2024 vermitteln.

# 6,21%

betrug der Anteil kommunaler Wohnungen in Graz (eigener Wohnbau und Übertragungswohnbau).  
(Regionalis Verkehrsplanung und Regionalentw. e.U., 2022)



# 3.082

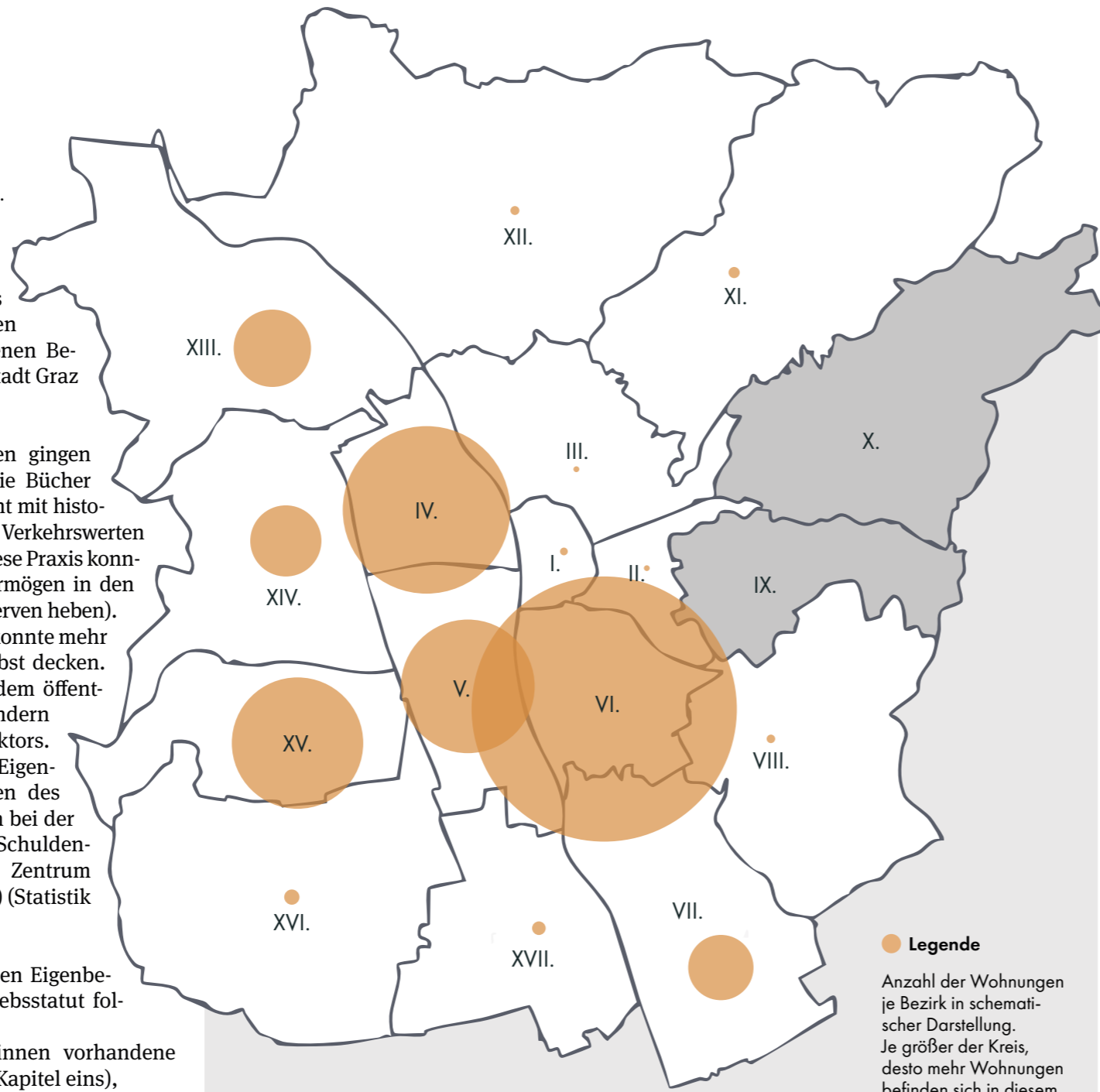
Wohnungen befanden sich im Bezirk Jakomini (VI.), der somit den höchsten Anteil an Wohnungen hatte.

**Den Eigenbetrieb** Wohnen Graz als eigenen Rechnungskreis zu gründen und seine Aufgaben in einem eigenen Betriebsstatut zu regeln, brachte der Stadt Graz zwei zentrale Vorteile:

1. Die übertragenen Liegenschaften gingen bis ins Mittelalter zurück. In die Bücher des Eigenbetriebs gingen sie nicht mit historischen, sondern mit aktuellen Verkehrswerten bzw. Ertragswerten ein. Durch diese Praxis konnte die Stadt Graz das Gesamtvermögen in den Büchern erhöhen (d.h. stille Reserven heben).
2. Der Eigenbetrieb Wohnen Graz konnte mehr als die Hälfte seiner Kosten selbst decken. Statistisch war er daher nicht dem öffentlichen Sektor zuzurechnen, sondern galt als Einheit des privaten Sektors. Somit zählten die Schulden des Eigenbetriebs nicht zu den Schulden des öffentlichen Sektors. Sie blieben bei der Ermittlung des öffentlichen Schuldenstandes ausgeklammert. (KDZ Zentrum für Verwaltungsforschung, 2025) (Statistik Austria, 2025).

Der Grazer Gemeinderat legte für den Eigenbetrieb Wohnen Graz in seinem Betriebsstatut folgende Aufgabenbereiche fest:

- anspruchsberechtigten Grazer:innen vorhandene Wohnungen zuzuweisen (siehe Kapitel eins),
- die städtischen Wohnhäuser sowie darin befindliche Geschäftsobjekte zu verwalten, instand zu hal-



Datenquelle: Datensystem des Eigenbetriebs Wohnen Graz, aufbereitet durch das Kontrollamt.

**Legende**  
Anzahl der Wohnungen je Bezirk in schematischer Darstellung. Je größer der Kreis, desto mehr Wohnungen befinden sich in diesem Bezirk.

## Welche Wohnungen konnte der Eigenbetrieb Wohnen Graz vermitteln?

Anspruchsberechtigten Grazer:innen konnte der Eigenbetrieb Wohnen Graz per 31. Dezember 2024 rund 11.500 Wohnungen anbieten. Davon entfielen knapp 40% auf eigene Wohnungen (EWB) und mehr als 60% auf Wohnungen gemeinnütziger Wohnbauträger (ÜWB). Die meisten Wohnungen lagen in Jakomini (VI.), Lend (IV.), Gries (V.) und Wetzelsdorf (XV.).

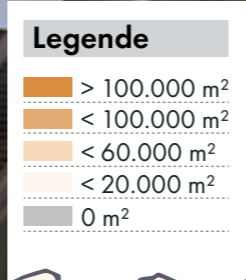
Bezirk	Gesamt	EWB	ÜWB
I. Innere Stadt	90	90	0
II. St. Leonhard	67	67	0
III. Geidorf	68	0	68
IV. Lend	1947	599	1348
V. Gries	1553	1205	348
VI. Jakomini	3082	1397	1685
VII. Liebenau	759	245	514
VIII. St. Peter	66	7	59
IX. Waltendorf	0	0	0
X. Ries	0	0	0
XI. Mariatrost	130	49	81
XII. Andritz	104	29	75
XIII. Gösting	899	154	745
XIV. Eggenberg	827	36	791
XV. Wetzelsdorf	1527	487	1040
XVI. Straßgang	177	4	173
XVII. Puntigam	158	3	155
<b>Objekte gesamt:</b>	<b>11.454</b>		
<b>EWB gesamt:</b>	<b>4.372</b>		
<b>ÜWB gesamt:</b>	<b>7.082</b>		

## Mieten

Die Stadt Graz konnte lediglich auf die Mieten ihrer **4.372 eigenen Wohnungen (EWB)** Einfluss nehmen. Mieten in den 7.082 Wohnungen des Übertragungswohnbaus (ÜWB) legten die jeweiligen Wohnbauträger fest.



S3



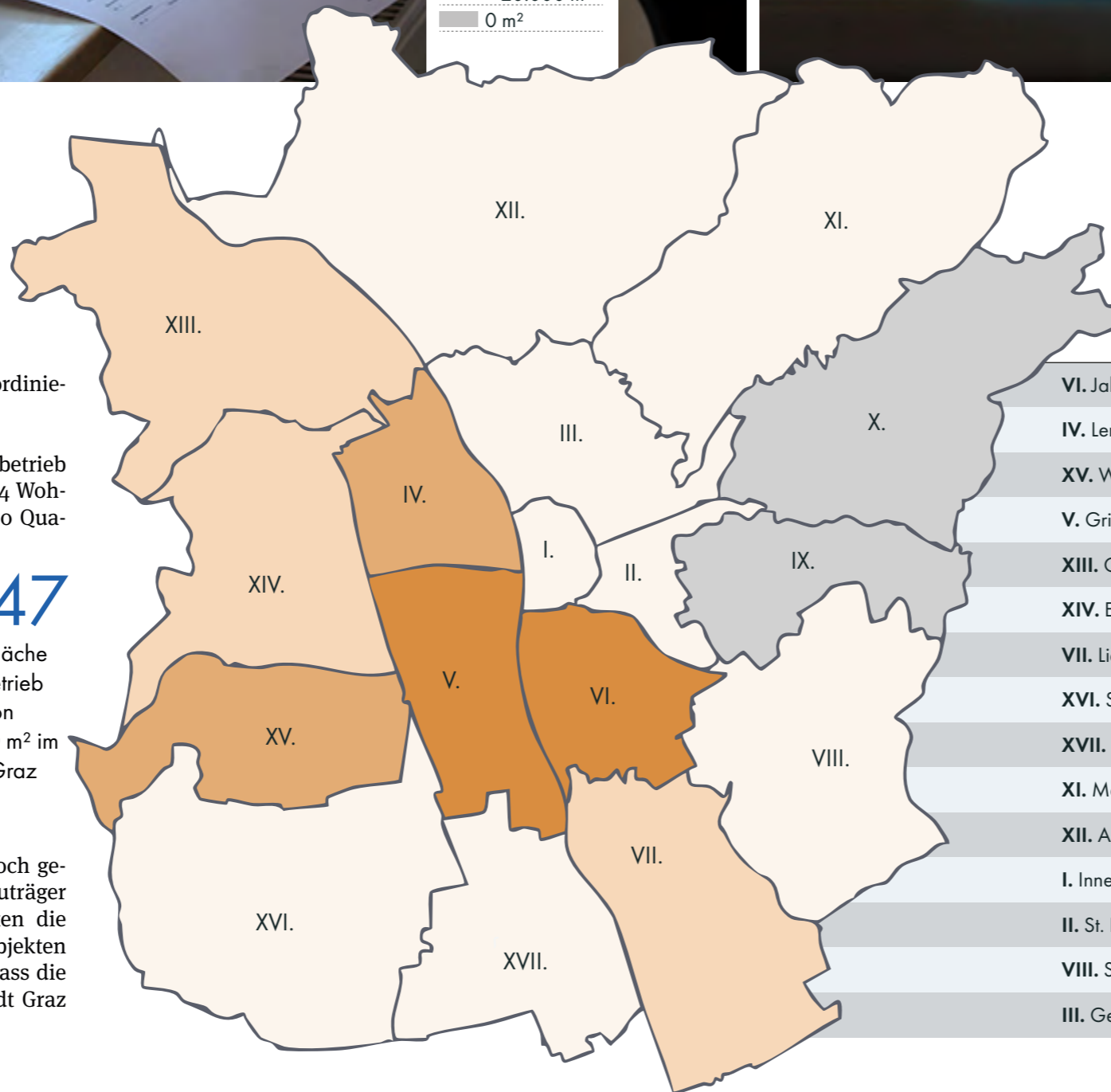
© KON (2)

- ten und zu sanieren (siehe Kapitel zwei),
- städtischen Wohnbau vorzubereiten, zu koordinieren und durchzuführen (siehe Kapitel drei).

Per **31. Dezember 2024** verfügte der Eigenbetrieb Wohnen Graz über ein Zuweisungsrecht in 11.454 Wohnungen mit einer Nutzfläche von knapp 670.000 Quadratmetern (m<sup>2</sup>). Davon standen nur 4.372 Wohnungen oder rund 231.000 m<sup>2</sup> im Eigentum der Stadt Graz (EWB). Die übrigen 7.082 Wohnungen bzw. rund 438.000 Quadratmeter befanden sich in sogenannten Übertragungswohnbauten. Diese standen (zum Großteil) auf Grundstücken der Stadt Graz, gehörten jedoch gemeinnützigen Wohnbauträgern. Die Wohnbauträger hatten die Bauten errichtet und vereinnahmten die Mieten; für Leerstände bezahlte in manchen Objekten der Eigenbetrieb. Vertraglich vorgesehen war, dass die Bauten nach mehreren Jahrzehnten an die Stadt Graz fallen würden.

**668.847**

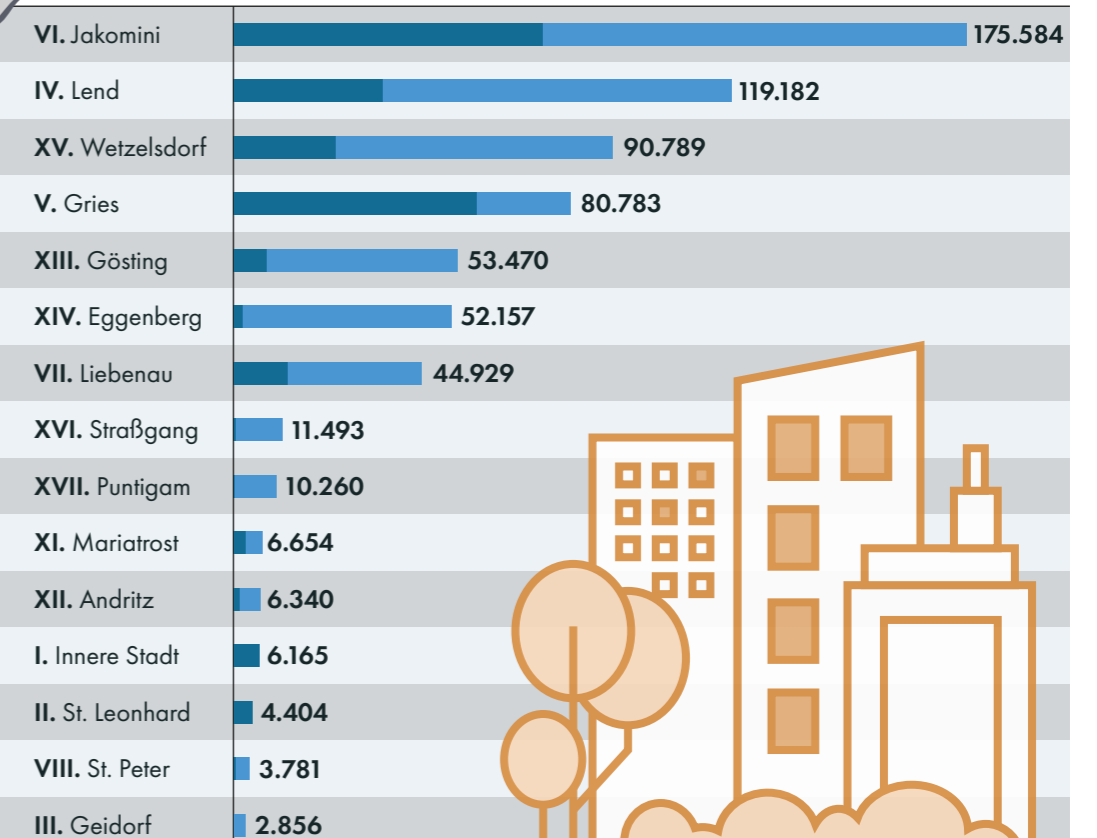
Quadratmeter Nutzfläche verfügte der Eigenbetrieb Wohnen Graz. Davon waren rund 231.000 m<sup>2</sup> im Eigentum der Stadt Graz (Eigenwohnbau).



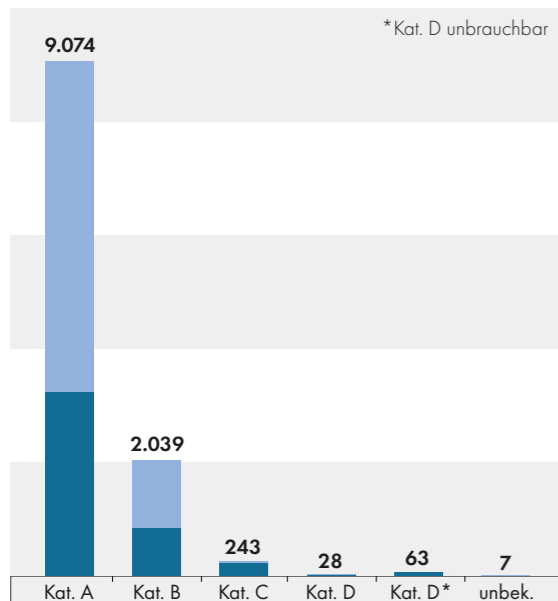
## Wie viel Wohnfläche konnte der Eigenbetrieb Wohnen Graz vermitteln?

Die größten Wohnflächen des Eigenbetriebs lagen südlich und westlich des Grazer Zentrums.

■ Eigener Wohnbau ■ Übertragungswohnbau



Datenquelle: Datensystem des Eigenbetriebs Wohnen Graz, aufbereitet durch das Kontrollamt. Angaben in m<sup>2</sup>.

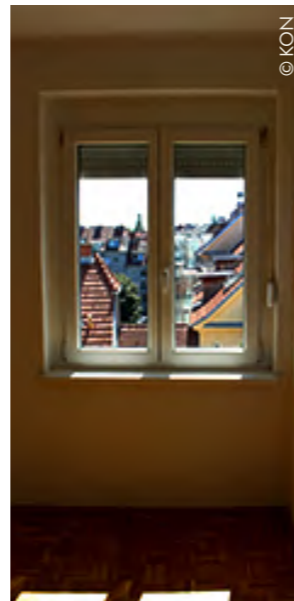


## Welche Kategorien umfassten die Wohnungen des Eigenbetriebs Wohnen Graz?

Über 80% der Wohnungen im Übertragungswohnbau und knapp 75% jener im eigenen Wohnbau betrafen per 31. Dezember 2024 die **Kategorie A**. Weitere 19% bzw. 17% waren der **Kategorie B** zuzuordnen. Wenige Wohnungen erreichten nur die Kategorien C, D oder waren unbekannt.

■ Eigener Wohnbau  
■ Übertragungswohnbau

Datenquelle: Datensystem des Eigenbetriebs Wohnen Graz, aufbereitet durch das Kontrollamt.



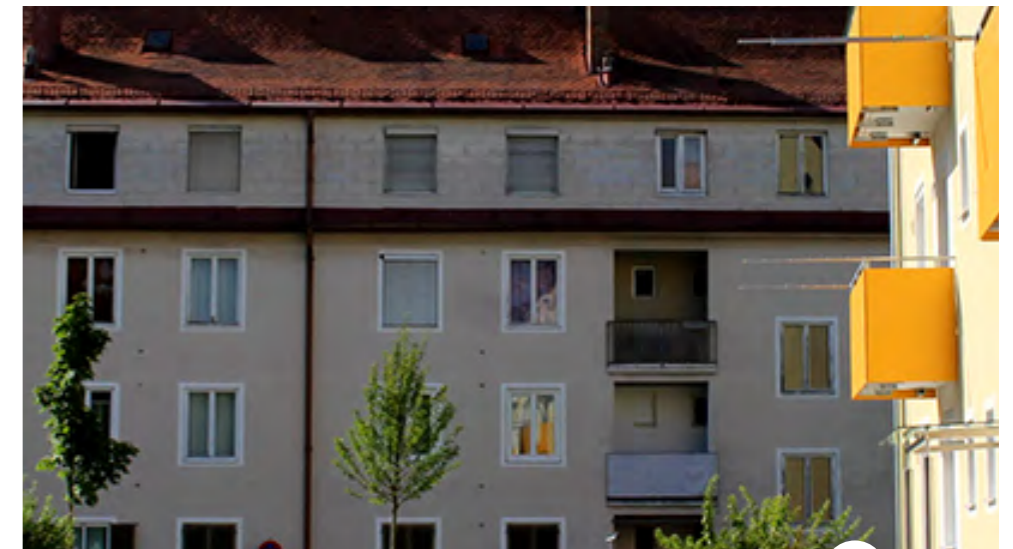
Kategorie	Zustand	Nutzfläche	Bestandteile	Wärme
<b>A</b>	brauchbar	mind. 30m <sup>2</sup>	zumindest Zimmer, Küche (Kochnische), Vorraum, Klosett und einer dem zeitgemäßen Standard entsprechenden Badegelegenheit (Baderaum oder Badensiche)	gemeinsame Wärmeversorgungsanlage, Etagenheizung oder gleichwertige stationäre Heizung und Warmwasseraufbereitung
<b>B</b>	brauchbar		zumindest Zimmer, Küche (Kochnische), Vorraum, Klosett und einer dem zeitgemäßen Standard entsprechenden Badegelegenheit (Baderaum oder Badensiche)	
<b>C</b>	brauchbar		zumindest Wasserentnahmestelle und Klosett im Inneren	
<b>D</b>	brauchbar		keine Wasserentnahmestelle oder kein Klosett im Inneren	
	unbrauchbar			

Datenquelle: Mietrechtsgesetz, aufbereitet durch das Kontrollamt.

## Welche Mietzinse galten?

Je nach Ausstattung teilte das Mietrechtsgesetz Wohnungen in die folgenden Kategorien ein.

Maßgeblich für die Mieten waren einerseits das Datum des Vertragsabschlusses und andererseits die Ausstattung (Kategorie) der Wohnung.



### Mieten in stadt-eigenen Wohnungen

Der Verwaltungsausschuss des Eigenbetriebs Wohnen Graz hatte beschlossen, die Mieten im Jahr 2022 nicht und per Mai 2023, Jänner 2024 und Jänner 2025 lediglich um 2% zu erhöhen. Bis zum Jahresende 2024 entgingen dem Eigenbetrieb Einnahmen von über **2 Millionen Euro**. Prognosen ließen für 2025 einen weiteren Entgang von 750.000 Euro erwarten. Das Kontrollamt konnte diese Zahlen rechnerisch nachvollziehen.

Sofern größere Erhaltungsarbeiten an den Gebäuden nicht durch Reserven gedeckt waren, gestattete das Mietrechtsgesetz, eine Erhöhung der Mieten zu begehren („§ 18-Verfahren“). Gemäß Auskunft der Geschäftsführung des Eigenbetriebs Wohnen Graz hätte dieser solche Verfahren bislang nicht angestrebt. Auf Nachfrage des Kontrollamts ermittelte Wohnen Graz für ein umfassend saniertes Objekt die mögliche Anpassung der Mieten. Gemäß Modellrechnung wäre eine Erhöhung der Bruttomiete um 153% möglich.

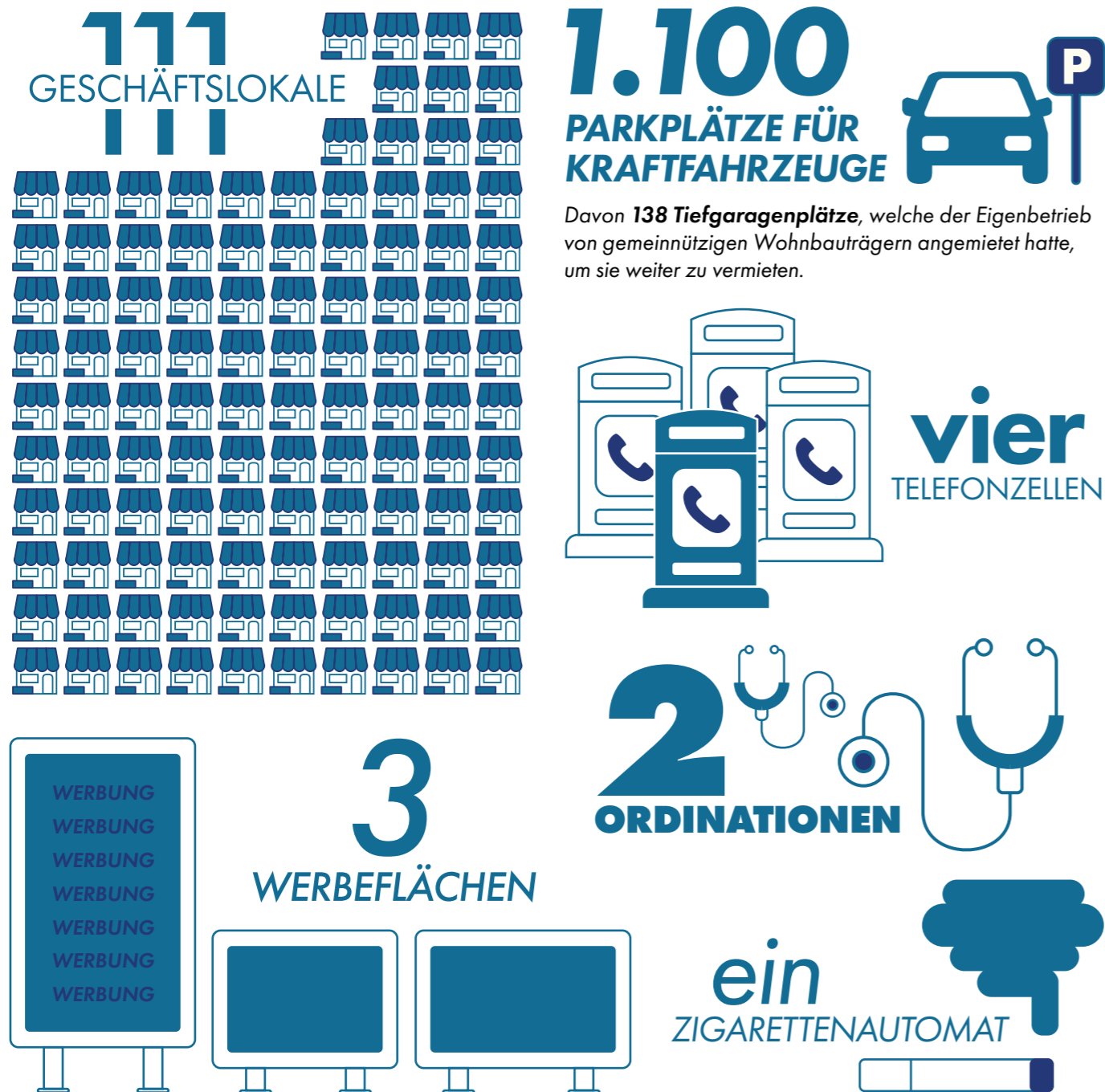
Vertragsabschluss	Bezeichnung	Höchstsätze je Kategorie pro Quadratmeter und Monat (2024)				
		A	B	C	D	D*
bis 1981	Friedenszins	2,96	2,23	1,49		1,12
1. Jänner 1982 bis 28. Februar 1994	Kategoriemietzins	4,47	3,35	2,23	1,12	
seit 1. März 1994	Richtwertmietzins	9,21; für Wohnen Graz maximal 60% (5,53 Euro) möglich				

Datenquelle: Eigenbetrieb Wohnen Graz und Mietrechtsgesetz, aufbereitet durch das Kontrollamt.

\*D unbrauchbar

## Weitere Objekte im Portfolio des Eigenbetriebs

Neben den Wohnungen befanden sich unter anderem folgende Objekte im Portfolio des Eigenbetriebs Wohnen Graz:



Datenquelle: Datensystem des Eigenbetriebs Wohnen Graz, aufbereitet durch das Kontrollamt.

## Sigmundstadl 6: Übertragungswohnbau als finanzielles Risiko

Für das Objekt Sigmundstadl 6 hatte die Stadt Graz ein Baurecht für sechs Mietwohnungen an einen Verein vergeben.

Der Verein vermietete Wohnungen an Student:innen. Da er diese Tätigkeit mit Ende 2024 einstellte, wollte er das Baurecht vorzeitig auflösen und das Objekt gemeinsam mit zwei offenen Darlehen frühzeitig an die Stadt Graz übertragen.

Im Dezember 2024 informierte der Eigenbetrieb Wohnen Graz die bisherige Hausverwaltung, den Verein (in Kopie), den eigenen Versicherungsmakler sowie eine Reinigungsfirma über die bevorstehende Übernahme. Der Verein benachrichtigte die Mieter:innen und meldete die bisherige Hausbesorgerin ab.

Den Verwaltungsausschuss sowie den Gemeinderat informierte der Eigenbetrieb Wohnen Graz erst im Jänner 2025. Der Gemeinderat beschloss die Auflösung des Baurechtsvertrags rückwirkend.

**Nach der Übernahme** des Objekts kamen zahlreiche Probleme hervor:

- Kautionen lagen nicht für alle Wohnungen vor.
- Bei zwei Wohnungen hatten sich Rückstände auf jeweils über 3.000 Euro summiert. Sie waren in weiterer Folge zu räumen und zu entrümpeln.
- Um zwei Wohnungen für Folgiemiet:innen brauchbar zu machen, bezahlte der Eigenbetrieb über 50.000 Euro. Damit war die Brauchbarmachung dieser Wohnungen erheblich teurer als im Durchschnitt.
- Schimmel und feuchte Wände erforderten, eine weitere Wohnung zu sanieren.
- Ein Energieausweis für die Vermietung fehlte.
- Das Gebäude stand unter Denkmalschutz.
- Wesentliche Unterlagen erhielt der Eigenbetrieb Wohnen Graz sehr zeitverzögert und nach mehrmaligen Interventionen. Hierzu schrieb der Eigenbetrieb dem Verein im Mai 2025: „Es sei an dieser Stelle explizit darauf hingewiesen, dass wir die Möglichkeit in Erwägung ziehen, schadenersatzrechtliche Schritte einzuleiten oder sogar eine Klage auf Rück-



### Empfehlungen des Kontrollamtes

- 1** Das Kontrollamt empfiehlt dem Eigenbetrieb Wohnen Graz aus der der Ordnungsmäßigkeit bzw. Wirtschaftlichkeit,
- Erklärungen nach außen erst nach Genehmigung durch die zuständigen Organe abzugeben.
  - das Kostenrisiko in Zusammenhang mit erhaltenen Übertragungswohnbauten zu bewerten und hierfür Reserven vorzusehen.
  - das Kostenrisiko bei zukünftigen Übertragungswohnbauten durch vertragliche Fixierung des Zustands bei der Rückübertragung zu senken und vertragliche Vereinbarungen durchzusetzen.

S4

abwicklung der vorzeitigen Objektübernahme, aufgrund von Vortäuschung falscher Tatsachen einzubringen. Dies in Anbetracht dessen, dass Sie uns im Vorabgespräch im Jahr 2024 suggerierten, dass das Objekt wirtschaftlich ‚gut‘ dasteht und wir mittlerweile mehr Aufwand, als Nutzen von dieser verfrühten Objektübernahme haben und bis heute keine einwandfreie Übergabe erfolgt ist.“

- Schlussendlich zahlte der Verein dem Eigenbetrieb Wohnen Graz die Mietzinsreserve des Objekts aus. Diese betrug rund 1.400 Euro. Sie war rund 20.000 Euro niedriger als Wohnen Graz zunächst berechnet hatte.

**Gemäß Auskunft** der Geschäftsführung des Eigenbetriebs Wohnen Graz vom Oktober 2025 wären alle offenen Punkte abschließend geklärt. Das Kontrollamt nimmt diesen Fall zum Anlass, um auf ein Risiko hinzuweisen: An den Eigenbetrieb Wohnen Graz gehende Übertragungswohnbauten könnten bedeutsamen administrativen Aufwand mit sich bringen, der Zustand von Gebäudesubstanz und Wohnungen zu erheblichen Folgekosten führen.

1

# Langfristige Strategie: nicht erkennbar

**Wirtschaft, Mobilität oder Inklusion; für all diese (und noch weitere) Bereiche existierte in der Stadt Graz eine eigene Strategie. Daher beschäftigte das Kontrollamt, welcher strategischen Ausrichtung der Eigenbetrieb Wohnen Graz folgte. Eine Strategie für (kommunales) Wohnen fand das Kontrollamt nicht.**

Die folgenden Dokumente offenbarten lediglich Indizien einer strategischen Konzeption. Diese entsprachen nicht der im Betriebsstatut festgelegten Aufgabenstellung. Das Kontrollamt fand:

- **Die Hauptziele** des Eigenbetriebs beschreiben dessen Geschäftsberichte (in Folge jener des Jahres 2024) als
  - ◇ „flächendeckende[n] Versorgung der anspruchsberechtigten Grazer Bevölkerung mit leistbaren, provisionsfreien und unbefristeten Wohnungen“ sowie
  - ◇ „Verbesserung der Wohnqualität durch Erhöhung des technischen und ökologischen Standards“.
- **Die Balanced Scorecard** des Eigenbetriebs (2025 und 2026) formulierte dieselben übergeordneten Ziele.
  - ◇ Hierzu hält das Kontrollamt fest, dass die flächendeckende Versorgung der anspruchsberechtigten Bevölkerung(!) eine Vervielfachung des kommunalen Wohnbaus erforderte. Hierfür wären von städtischer Seite enorme Investi-

tionen erforderlich. Gleichzeitig müssten private und gemeinnützige (Konkurrenz-) Märkte stark an Bedeutung verlieren.

- ◇ Wie groß die anspruchsberechtigte Grazer Bevölkerung tatsächlich war, ließ sich nicht ermitteln. Das Kontrollamt erkundigte sich diesbezüglich bei der Statistik Austria; ein Datensatz mit den notwendigen Informationen zu den Einkommen wäre zwar verfügbar („EU-SILC“), die Grazer Stichprobe für valide Auswertungen jedoch zu klein.
- ◇ Für die Haushaltsjahre 2025 und 2026 regelte ein Kontrakt die Verpflichtungen der Geschäftsführung. Unterzeichnet hatten diesen Kontrakt die Bürgermeisterin, der Magistratsdirektor und der Geschäftsführer des Eigenbetriebs. Der Kontrakt beinhaltete neben der Balanced Scorecard fachbezogene Vereinbarungen in Form einer Mission und einer Vision. Die Mission deckte zum Teil Aufgaben des Amtes für Wohnungsangelegenheiten ab. Eine klare Ableitung der Mission und Vision aus den Hauptzielen des Eigenbetriebs konnte das Kontrollamt nicht erkennen.
- **Mehrere Gesprächspartner:innen** des Eigenbetriebs vermeinten, die Strategie aus Regierungsprogrammen aktueller und vergangener Koalitionsparteien ableiten zu können.
  - ◇ Hierzu hält das Kontrollamt fest, dass Regierungsprogramme keine Beschlüsse der städtischen Organe darstellten. Somit konnten sie niemals Aufträge an Abteilungen oder Eigenbetriebe formulieren.



**Empfehlungen  
des  
Kontrollamtes**

**Das Kontrollamt sah ein Prüfhemmnis:**

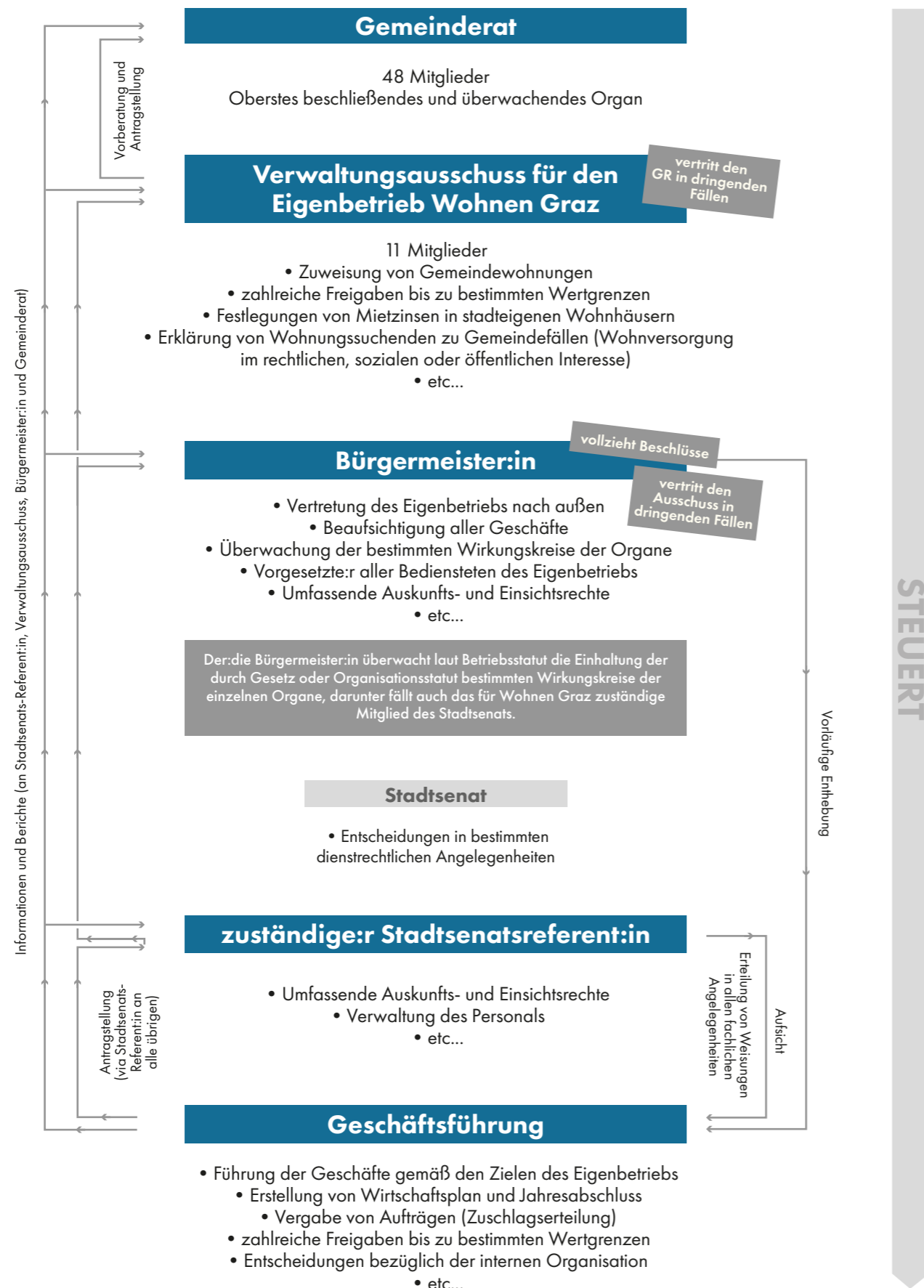
Unmöglich war, eine langfristige Strategie des Eigenbetriebs zu erkennen. Daraus folgte die Gefahr, dass der Eigenbetrieb nur kurzfristig reagierte und inkonsistent wirkte.

**Notwendig wäre**, zunächst auf Basis der tatsächlichen Gegebenheiten langfristige Vorstellungen für das kommunale Wohnen in Graz zu entwickeln. In weiterer Folge ermöglichten fundierte Planungsannahmen eine Strategie, um die langfristigen Vorstellungen zu erreichen. Zu bewerten wäre die Umsetzung durch spezifische, messbare, erreichbare, angemessene und terminierte Ziele („SMART“-Ziele). **2 S1**

**2 Das Kontrollamt empfiehlt dem Eigenbetrieb Wohnen Graz aus der Perspektive der Wirksamkeit,**

- langfristige Vorstellungen für das kommunale Wohnen in Graz zu entwickeln, daraus eine Strategie abzuleiten und dieses Zukunftsbild dem Verwaltungsausschuss sowie dem Gemeinderat als Grundlage für das künftige Handeln zum Beschluss vorzulegen.
- die Strategie heranzuziehen, geeignete Größen zu definieren und daran das Handeln durch geeignete Größen regelmäßig zu evaluieren.

## Institutionen des Eigenbetriebs Wohnen Graz



# Steuerung und Kontrolle: zahlreiche Akteur:innen

**Für Steuerung und Kontrolle des Eigenbetriebs Wohnen Graz verantwortlich waren mehrere Institutionen.**

## Wer vertritt den Eigenbetrieb Wohnen Graz nach außen?

Da der Eigenbetrieb Wohnen Graz selbst keine Rechtspersönlichkeit besaß, konnte nur die Stadt Graz nach außen auftreten. Die Stadt Graz als Privatrechtsperson vertritt die:der Bürgermeister:in.

Im Jahr 2021 hatte die Bürgermeisterin die Geschäftsführung des Eigenbetriebs ermächtigt, für den laufenden Betrieb bzw. die laufende Verwaltung (selbständig zu erfüllender Aufgabenbereich) Urkunden selbst zu fertigen. Die Geschäftsführung des Eigenbetriebs hatte mehrere Bedienstete bevollmächtigt, den Eigenbetrieb Wohnen Graz (Stadt Graz) in baurechtlichen Angelegenheiten zu vertreten.

Der Eigenbetrieb bestand neben der Geschäftsführung und deren Stellvertretung aus Sekretariat und Kanzlei sowie fünf Fachbereichen: Finanzmanagement, Rechtsmanagement, Wohnungsmanagement, Gebäudemanagement und Baumanagement.

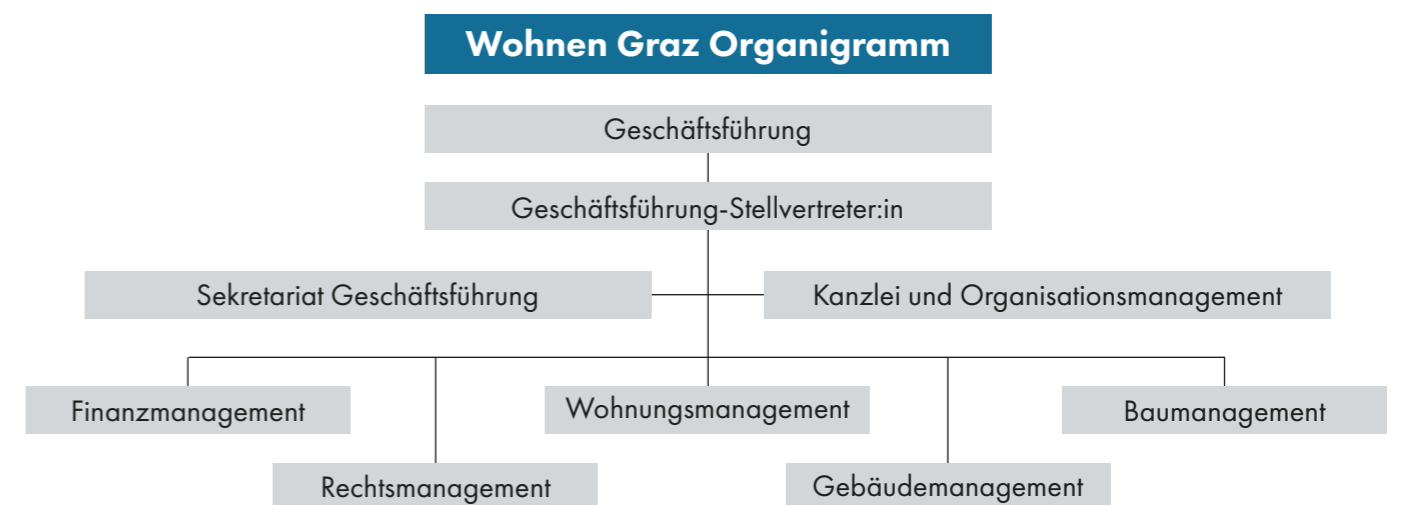
Das digitale Organisationshandbuch des Magistrats Graz (abrufbar über das Intranet) enthielt detaillierte und durchwegs aktuelle Prozesse; zunächst jedoch nur für vier der fünf Fachbereiche. Das Kontrollamt konnte auf diesem Wege wertvolle Einblicke in Aufgaben und Tätigkeiten der einzelnen Bereiche gewinnen. Im Laufe der gegenständlichen Kontrolle ergänzte der Eigenbetrieb das Organisationshandbuch um Prozesse für das Rechtsmanagement sowie das Organisationsmanagement und aktualisierte die Prozesse für das Gebäudemanagement.

Klar dokumentiert hatte der Eigenbetrieb im Organisationsbuch auch Fertigungsbefugnisse und Vertretungsregelungen.

## Das Kontrollamt hält fest

Die aktuellen Prozesse in den vier Fachbereichen sowie die aktuellen Fertigungsbefugnisse in Vertretungsregelungen entsprachen den Vorgaben.

Prozesse und Fertigungsbefugnisse existierten für die einzelnen Fachbereiche. Umso wichtiger war nach Ansicht des Kontrollamts, dass die Geschäftsführung des Eigenbetriebs die Zuständigkeiten der einzelnen Fachbereiche klar voneinander abgrenzte und die Schnittstellen stets im Blick hielt.



Datenquelle: Wohnen Graz, aufbereitet durch das Kontrollamt.



# Kapitel eins: Das Wohnungsmanagement

## In diesem Kapitel lesen Sie über:

- Voraussetzungen für die Zuweisung einer Gemeindewohnung
- Herkunft und Einkommen der zugewiesenen Personen
- Prozess der Wohnungsvergabe
- Zentrales Datensystem des Eigenbetriebs Wohnen Graz
- Leerstände
- Wohnungswechsel und damit verbundene Weisungen



# MARIES WOHNUNGSSUCHE UND EINZUG

Unsere potenzielle Mieterin Marie sucht eine Wohnung in Graz. Sie macht sich im Internet darüber schlau und kommt auf die Website der Stadt Graz mit den Ansuchen und Voraussetzungen für eine Gemeindeförderung. Sie hat schon mehrere Wohnungen am freien Markt angesehen. Es werden auch viele angeboten – doch ist sie auf der Suche nach einem unbefristeten Mietverhältnis und einer günstigen Miete.

Marie füllt das Formular auf der Website aus. Die Einkommensgrenze ist für sie kein Problem, da das jährliche Nettohaushaltseinkommen mit 49.600 Euro für eine einzelne Person festgesetzt ist. Mit ihrem Nettogehalt von rund 3.000 Euro liegt sie noch einige tausend Euro darunter. Einige Tage später bekommt sie einen Brief vom Eigenbetrieb Wohnen Graz. Der Brief fordert sie auf, noch ihren Ausweis in Farbe nachzureichen, da sie diesen nur in Schwarzweiß hochgeladen hatte.

Nachdem sie dies erledigt hat, bekommt sie eine Mitteilung von Wohnen Graz, nun bei der Vergabe anrufen zu können. Am Telefon teilt ihr ein Mitarbeiter am Empfang mit, dass die zuständige Person zurückrufen werde. Kurze Zeit später erhält sie einen Rückruf. Sie bespricht mit der Mitarbeiterin von Wohnen Graz, welche Wohnungen sie besichtigen könnte. Dabei ist Marie wichtig,

- ob die Wohnung einen Balkon hat,
- in welchem Stock sie liegt,
- in welchem Bezirk sich das Wohnhaus befindet,
- wie viele Zimmer vorhanden sind,
- ob es einen Lift gibt

- und – natürlich – wie groß die Wohnung ist und wie viel sie kostet.

Marie entscheidet sich, drei Wohnungen zu besichtigen. Falls ihr keine dieser Wohnungen gefällt, hat sie noch die Möglichkeit, zwei weitere auszuwählen. Sollten diese auch nicht ihren Ansprüchen genügen, muss sie über ein Jahr warten, um wieder für eine Wohnung ansuchen zu können.

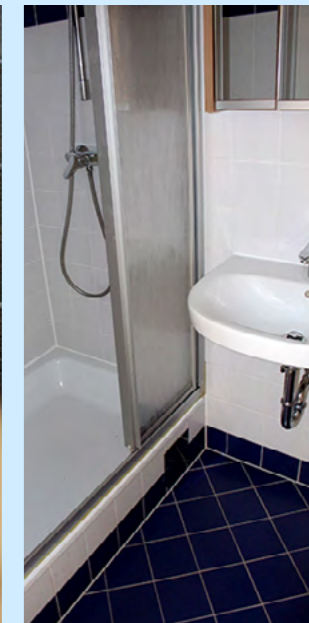
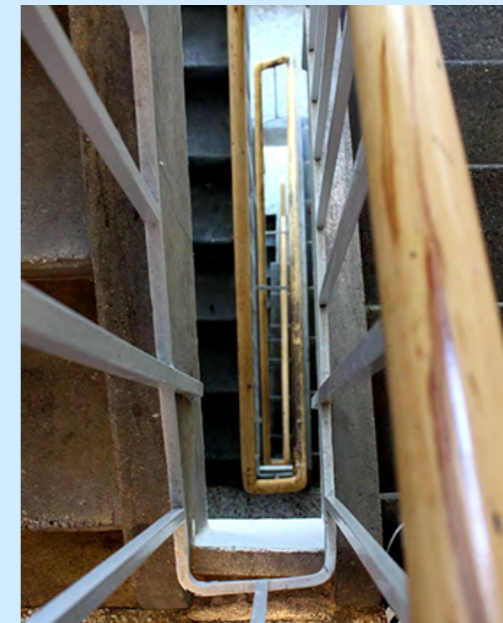
Die ausgewählten Wohnungen sind keine Neubauwohnungen. Diese sind sehr gefragt und meist nur sehr kurz verfügbar. Sie hätte großes Glück gehabt, wenn sie gerade an diesem Tag angerufen hätte.

Marie besichtigt die ausgewählten Wohnungen. Zunächst holt sie sich die Schlüssel bei Wohnen Graz ab. Mit dem Fahrrad fährt sie zu den Wohnungen. Wohnen Graz scheint in die Wohnungen viel investiert zu haben.

Die zentrale Lage und der schöne Ausblick der zweiten Wohnung überzeugen sie. Sie entscheidet sich daher für diese Wohnung in einem eigenen Wohnbau des Eigenbetriebs. Nun reserviert Wohnen Graz die Wohnung für sie und schließt einen Vorvertrag. Der Verwaltungsausschuss des Eigenbetriebs erhebt keinen Einspruch. Marie überweist die Kautions von eineinhalb Monatsmieten. Danach bekommt sie den Mietvertrag zur Unterschrift. Neben den Wohnungsschlüsseln erhält sie auch eine Willkommensmappe mit allen wichtigen Unterlagen. Jetzt muss sie nur noch ihre Wohnung einrichten und eine Küche besorgen, da diese üblicherweise nicht in den Wohnungen mitinbegriffen ist.

Nach drei Besichtigungsterminen ist für Marie klar: Sie möchte eine Wohnung mit Blick auf den Schloßberg.

© KON (7),  
Adobe Firefly



# Das Wohnungsmanagement – Versorgung mit Wohnungen

Um eine Grazer Gemeindewohnung zu erhalten, mussten Bewerber:innen bestimmte Voraussetzungen erfüllen. Obwohl diese sehr entgegenkommend waren, verzeichnete der Eigenbetrieb hohe Kosten für Leerstände. Eine begehrte Wohnung erhielt, wer anspruchsberechtigt war und zuerst bei Wohnen Graz anrief. Die korrekte Zuweisung zu überprüfen, war Aufgabe des Verwaltungsausschusses des Eigenbetriebs. Dem Kontrollamt lag keine schriftliche Dokumentation vor, dass der Ausschuss in seiner Gesamtheit diese Kontrollfunktion wahrgenommen hätte. Wohnungswechsel hatte der Grazer Gemeinderat unter bestimmten Voraussetzungen gestattet. Die in den jeweiligen Jahren zuständigen Stadt-senatsreferent:innen erwirkten Wohnungswechsel auch abseits dieser Voraussetzungen.

Personen und Wohnungen zusammenzubringen, war das Ziel des Wohnungsmanagements im Eigenbetrieb Wohnen Graz. Die Aufgaben des Wohnungsmanagements umfassten

- die Erfassung und Bewertung von Ansuchen um eine Gemeindewohnung,
- die Vergabe von Gemeindewohnungen,
- den Wechsel von Gemeindewohnungen und
- die Erfassung und Überprüfung von rückzahlbaren Kautionsbeiträgen.

In der Folge beschreibt das Kontrollamt ausgewählte Aspekte dieses Aufgabengebiets.

Um für eine Gemeindewohnung in Frage zu kommen, waren mehrere Anforderungen zu erfüllen. Diese hatte der Gemeinderat in der **Zuweisungsrichtlinie** festgelegt.

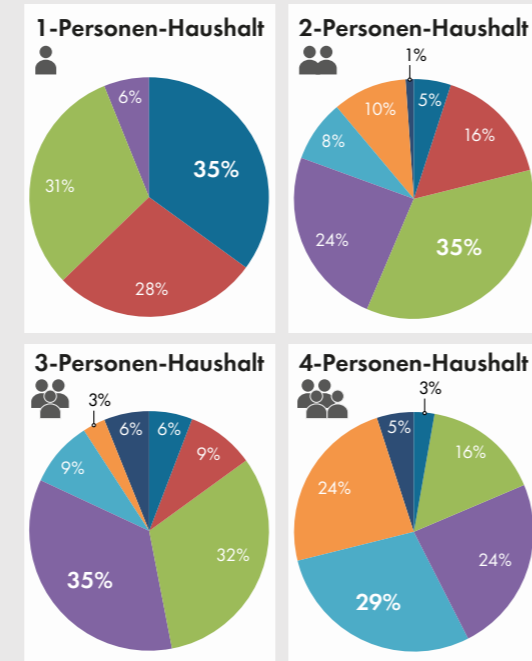


© Magnific

## Über welches Einkommen verfügten die Haushalte?

Die Grafik zeigt exemplarisch für die ersten vier Monate des Jahres 2025, wie hoch das jährliche Nettoeinkommen der Haushalte war. Sie verdeutlicht, dass die meisten Zuweisungen klar unter den jeweiligen Einkommensgrenzen lagen.

- unter 15.000 Euro
- 15.000 bis 19.999,99 Euro
- 20.000 bis 29.999,99 Euro
- 30.000 bis 39.999,99 Euro
- 40.000 bis 49.999,99 Euro
- 50.000 bis 59.999,99 Euro
- ab 60.000 Euro



Datenquelle: Eigenbetrieb Wohnen Graz, aufbereitet durch das Kontrollamt.

## Zuweisungsrichtlinie

### VORAUSSETZUNGEN

- Österreichische:r Staatsbürger:in
- EU- oder EWR-Bürger:in
- Schweizer:in
- EU-Daueraufenthaltsberechtigte Drittstaatsangehörige
- unbefristete Asylberechtigte

- Mindestalter: 18 Jahre

- mindestens 1 Jahr ununterbrochen in Graz wohnhaft bzw. berufstätig **ODER** 15 Jahre in Summe in Graz wohnhaft bzw. berufstätig

- Netto-Haushaltseinkommen liegt unter bestimmten Einkommensgrenzen

- kein Vermögen, mit dem man sich selbst eine Wohnung leisten könnte

- vorgemerkten Personen mussten zum Zeitpunkt der eigentlichen Zuweisung die Kriterien noch immer erfüllen

Unter Umständen konnte es auch zu einer **Sonderwartezeit** kommen, wenn z.B. Wohnungssuchende mehrere Wohnungsangebote ablehnten. Nach drei Monaten ohne Annahme einer vorgeschlagenen Wohnung betrug die Wartezeit ein Jahr.

### AUSSCHLUSSGRÜNDE

- Falschangaben
- offene Mietrückstände oder Vertragsbrüche mit der Stadt
- Kündigung durch Kündigungstatbestand
- etc...

### SONDERFÄLLE

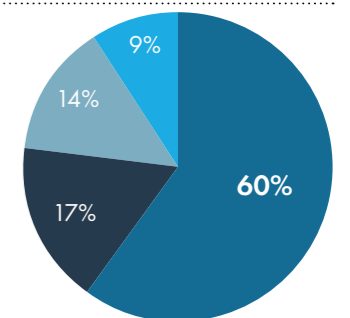
- Soforthilfe bei Wohnungslosigkeit
- Wohnungsverlust durch höhere Gewalt
- Fälle mit besonderem Unterstützungsbedarf
- etc...

## An Personen welcher Herkunft wies der Eigenbetrieb Wohnungen im Jahr 2024 zu?

60% der zugewiesenen Wohnungen entfielen auf Österreicher:innen, 17% auf Angehörige anderer EU-Staaten. 14% der Wohnungen erhielten Konventionsflüchtlinge. Die verbleibenden 9% betrafen Drittstaatsangehörige mit Berechtigung zur unbefristeten Niederlassung mit unbeschränktem Arbeitsmarktzugang.

- Österreicher:innen
- EU
- Konventionelle Flüchtlinge
- Drittstaatsangehörige

Datenquelle: Eigenbetrieb Wohnen Graz, aufbereitet durch das Kontrollamt.



## Erweiterung des berechtigten Personenkreises seit 1. April 2022 (Auswahl)

- Ausdehnung auf Asylberechtigte mit einem unbefristeten Aufenthaltsrecht in Österreich
- Senkung der Dauer von Hauptwohnsitz oder Berufstätigkeit in Graz: ein Jahr statt fünf Jahre
- Verzicht auf mindestens zweijährigen gemeinsamen Haushalt bei zusammenziehenden Personen
- Anhebung der Einkommensgrenze im Einpersonenhaushalt

Ein Punktesystem zur Bewertung des Wohnbedürfnisses war bereits seit dem Jahr 2020 ausgesetzt (Dringlichkeitsverfügung des damaligen Bürgermeisters und nachträgliche Kenntnisnahme durch den Verwaltungsausschuss).

## PROZESS DER VERGABE VON WOHNUNGEN

### 1. ANTRAG.

Dieser erfolgt über das WOMA (Wohnungsmanagement). Notwendige Unterlagen: Einkommensnachweis, etc...



### 2. BEARBEITUNG.

Im WOMA wird der Antrag bearbeitet und evaluiert (Voraussetzungen erfüllt und notwendige Unterlagen).



### 3. NACHRICHT.

Bei einer positiven Bearbeitung wird Antragsteller:in darüber per Nachricht informiert und bekommt eine Mitteilung jetzt anrufen zu können.



### 4. ANRUF.

Antragsteller:in werden passende Wohnungen angeboten und macht eine Schlüsselabholung für die gewünschte Wohnung aus.



### 5. BESICHTIGUNG.

Antragsteller:in holt den Schlüssel zur Wohnung in der Servicestelle von Wohnen Graz ab und besichtigt die Wohnung alleine.



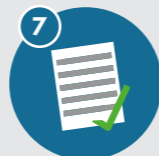
### 6. RESERVIERUNG.

Nachdem die Wohnung gefällt, reserviert Antragsteller:in die Wohnung mittels Vorvertrag.



### 7. VERWALTUNGSAUSSCHUSS.


Liste mit Zuweisungen bekommt der Verwaltungsausschuss. Wenn dieser keine negative Stellungnahme abgibt, ist die Zuweisung genehmigt.



### 8. MIETVERTRAG.

Nach Einlangen der Kautionszahlung wird der Mietvertrag unterschrieben und dem:der Antragsteller:in wird der Schlüssel übergeben.



Ob die Person alle Anforderungen für eine Vormerkung erfüllte, kontrollierte das Wohnungsmanagement anhand der vorliegenden Unterlagen und mit weiteren Recherchen. Hierfür legten die Mitarbeiter:innen des Wohnungsmanagements zunächst einen Papierakt an. Dieser durchlief mehrere interne Stationen und erforderte mehrmaliges Ausdrucken und Einscannen. 

Nach positiver Vorprüfung der Unterlagen legte das Wohnungsmanagement die entsprechende Person im zentralen Datensystem des Eigenbetriebs an. Dieses System beinhaltete auch ein „Maklertool“, welches auf Knopfdruck alle verfügbaren Wohnungen zeigte. Anhand dieses Maklertools schlug das Wohnungsmanagement den Interessent:innen mehrere Wohnungen vor. Hierbei war relevant, ob sich die Person die Miete leisten konnte und wie viele Leute in der Wohnung leben sollten. Nur Wohnungen, die sich an diesem Tag im Maklertool befanden, kamen infrage. Interessent:innen durften bis zu fünf Objekte auswählen, um sie anzusehen.

### Gutes Beispiel

Das Kontrollamt konnte sich davon überzeugen, dass die Mitarbeiter:innen des Wohnungsmanagements die Wohnungen kund:innenfreundlich und gut strukturiert vergaben.

Insbesondere Neubauwohnungen waren laut Auskunft des Eigenbetriebs sehr begehrt. Unter Berücksichtigung eines Kontrollberichts des Kärntner Landesrechnungshofs (Landesrechnungshof Kärnten, 2024) befasste sich das Kontrollamt auch mit der Zuweisung von Wohnungen in Graz. Bei der Vergabe frei gemeldeter Wohnungen galt das folgende Prinzip: Wer zuerst anrief und die Voraussetzungen erfüllte, erhielt die gewünschte Wohnung.

Das Kontrollamt erhielt Indizien, wonach Personen bei der Wohnungsvergabe bevorzugt worden wären. Das Kontrollamt hatte nur eingeschränkte rechtliche Möglichkeiten, um die Indizien zu prüfen. Sie erhärten sich nicht.

### Empfehlungen des Kontrollamtes

#### 3 Das Kontrollamt empfiehlt dem Eigenbetrieb Wohnen Graz aus der Perspektive der Wirtschaftlichkeit,

- die Notwendigkeit des Papieraktes zu hinterfragen, um Ausdrucken und Einscannen zu vermeiden.

#### 4 Das Kontrollamt empfiehlt dem Eigenbetrieb Wohnen Graz aus der Perspektive der Ordnungsmäßigkeit,

- die Zugänge zum zentralen Datensystem stets aktuell zu halten und im Sinne des „Need-to-know“-Prinzips Informationen auf den unbedingt notwendigen Personenkreis zu beschränken.
- im zentralen Datensystem stets einen korrekten Datenstand sicherzustellen.


### Offene Beträge aus früheren Mietverhältnissen

Personen mit offenen Beträgen aus früheren Mietverhältnissen konnten mit dem Eigenbetrieb ein neues Mietverhältnis begründen, sofern sie eine Ratenvereinbarung abgeschlossen hatten. Mehrere Gesprächspartner:innen des Eigenbetriebs berichteten dem Kontrollamt, dass diese Vorgangsweise in der Praxis zu Problemen führte: Mieter:innen schlossen für Schulden aus vergangenen Mietverhältnissen eine Ratenvereinbarung ab, bezogen eine neue Wohnung und stellten nach wenigen Monaten die Ratenzahlungen ein. Um dieses Problem zu adressieren, legte Wohnen Graz intern fest: Ein Teil des offenen Betrags war anzuzahlen, der Restbetrag über maximal drei Jahre zu begleichen.

### Zentrales Datensystem des Eigenbetriebs Wohnen Graz

Mit seinem zentralen Datensystem „ITS“ administrierte der Eigenbetrieb sein tägliches Geschäft. Das Programm erlaubte dem Eigenbetrieb, verfügbare Wohnungen anzubieten, Objekte zu verwalten, Korrespondenz mit Mieter:innen zu dokumentieren, externe Aufträge zu vergeben, etc. Informationen über User und Berechtigungen stellte der Eigenbetrieb nach Anfrage des Kontrollamts bereit (Stand: 12. August 2025). Kritisch war nach Ansicht des Kontrollamts, dass mehrere Personen außerhalb des Eigenbetriebs umfassende Leserechte besaßen und teilweise Daten sogar bearbeiten bzw. löschen konnten. Neben der Bürgermeisterin selbst betraf dies auch Personen aus deren Büro.



Entsprechende Rechte hatten darüber hinaus Mitarbeiter:innen der Präsidialabteilung (Zivilrecht), des Amts für Wohnungsangelegenheiten, der ITG Informationstechnik Graz GmbH – und mehrere inaktive Personen (ehemalige Praktikant:innen, Karenzierte etc.). Nach entsprechenden Hinweisen des Kontrollamts teilte der Eigenbetrieb mit, dass die Berechtigungen der inaktiven Personen entfernt wären und Leseberechtigte Daten nicht mehr bearbeiten bzw. löschen könnten. Darüber hinaus entdeckte das Kontrollamt mehrere inkorrekte Datenstände. Beispielsweise wies das System mehrere Wohnungen als leer aus, obwohl ein aufrechtes Mietverhältnis vorlag. 

**Dennoch ging** das Kontrollamt der Frage nach, wie Wohnen Graz Prozesse und potenzielle Risiken adressierte, um Bevorzugungen aber auch Benachteiligungen zu vermeiden. Nach Ansicht des Kontrollamts wäre sicherzustellen, dass alle berechtigten Interessent:innen die gleiche Chance auf eine Wohnung hatten und Mieter:innen die Zusage nachweislich ohne Bevorzugung bekommen



### Gutes Beispiel

Es gab auch einen Fall, bei dem ein wohnungsuchender Herr einer Mitarbeiterin des Wohnungsmanagements mehrfach einen Gutschein anbot und diesen schlussendlich liegen ließ. Hier handelte die Mitarbeiterin vorbildlich. Zunächst lehnte sie die Annahme öfters ab. Als ihr auffiel, dass der Wohnungswerber den Gutschein liegen gelassen hatte, meldete sie dies der Geschäftsführung.

hatten. In den Gesprächen stellte das Kontrollamt fest, dass sich die Verantwortlichen der Risiken bewusst waren; eine Adressierung dieser Risiken in Prozessen und formalen internen Kontrollsystemen fehlte jedoch.

Mitarbeiter:innen des Eigenbetriebs beschrieben den Interessent:innen die vorgeschlagenen Wohnungen mündlich, z.B. anhand von Bezirk, Größe, Stockwerk, etc. Diese rein mündliche Beschreibung könnte das Risiko vergrößert haben, dass hochwertige Wohnungen mit gewissen Ausschlusskriterien (kein Lift, spezielle Lage abseits von Grünraum oder Nahversorgern) schlecht anzubringen waren. So hat das Kontrollamt eine sehr hochwertige Wohnung mit direktem Schloßbergblick besichtigt, die schon seit längerem leer stand.

**Wenn die wohnungsuchende** Person eine passende Wohnung (eigener Wohnbau) ausgewählt hatte, konnte sie den Schlüssel abholen und die Wohnung eigenständig besichtigen. Die eigenständige Besichtigung favorisierte der Eigenbetrieb aus Überlegungen zur Wirtschaftlichkeit.

## Wie haben sich die Kosten für Leerstände entwickelt?

Zum Zeitpunkt der gegenständlichen Kontrolle waren die Voraussetzungen für eine Grazer Gemeindewohnung entgegenkommend: Ein Punktesystem für die Ermittlung des Wohnbedarfs war ausgesetzt, eine Warteliste existierte nicht.

Dennoch stiegen die Kosten für Leerstände in den vergangenen Jahren sichtbar. Im Jahr 2024 lagen sie bei 1,1 Millionen Euro. Die Anzahl der leerstehenden Wohnungen konnte das Kontrollamt aufgrund der fehlerhaften Datenbasis nicht erheben.

Der Eigenbetrieb erklärte dem Kontrollamt, dass mehrere Gründe für diese Entwicklung verantwortlich wären. In den vergangenen Jahren hätten Mieter:innen ihr Verhalten geändert: Mietverhältnisse dauerten nun tendenziell kürzer, manche Wohnungen stünden mangels Nachfrage lange leer. Zudem zeige die Grafik einen Effekt

der Covid-19-Pandemie: Während dieser Zeit hätten keine Brauchbarmachungen stattgefunden. Daher wären die Kosten für Leerstände in den Folgejahren gestiegen. Schließlich wären Schwankungen in den Kosten für Leerstände erwartbar: Der Umfang von Brauchbarmachungen und damit auch Dauer und Kosten für Leerstände hingen vom allgemeinen Zustand des Gebäudes ab.

Besonders bedeutsam war nach Ansicht des Kontrollamts, dass der Eigenbetrieb bedarfsgerechte Wohnungen anbieten konnte. Notwendig wäre hierfür, zunächst die Gründe für Leerstände strukturiert zu erheben. In weiterer Folge wäre zu ermitteln, welche Wohnungen (Qualität) und wie viele Wohnungen (Quantität) die anspruchsberechtigten Bürger:innen bei Wohnen Graz tatsächlich nachfragen. Diese Untersuchung sollte die Grundlage für einen nachvollziehbaren Fahrplan sein, um das künftige Angebot bedarfsgerecht bereitzustellen.

### 5 Das Kontrollamt empfiehlt dem Eigenbetrieb Wohnen Graz aus der Perspektive der Ordnungsmäßigkeit,

- Risiken hinsichtlich Befangenheit in Prozessen und internen Kontrollsystemen abzubilden, um eine Gleichbehandlung aller berechtigten Interessent:innen sicherzustellen.
- Leserechte im zentralen Datensystem auf den unbedingt notwendigen Personenkreis zu beschränken, um Informationsvorsprünge hinsichtlich der Freischaltung begehrter Wohnungen zu vermeiden.

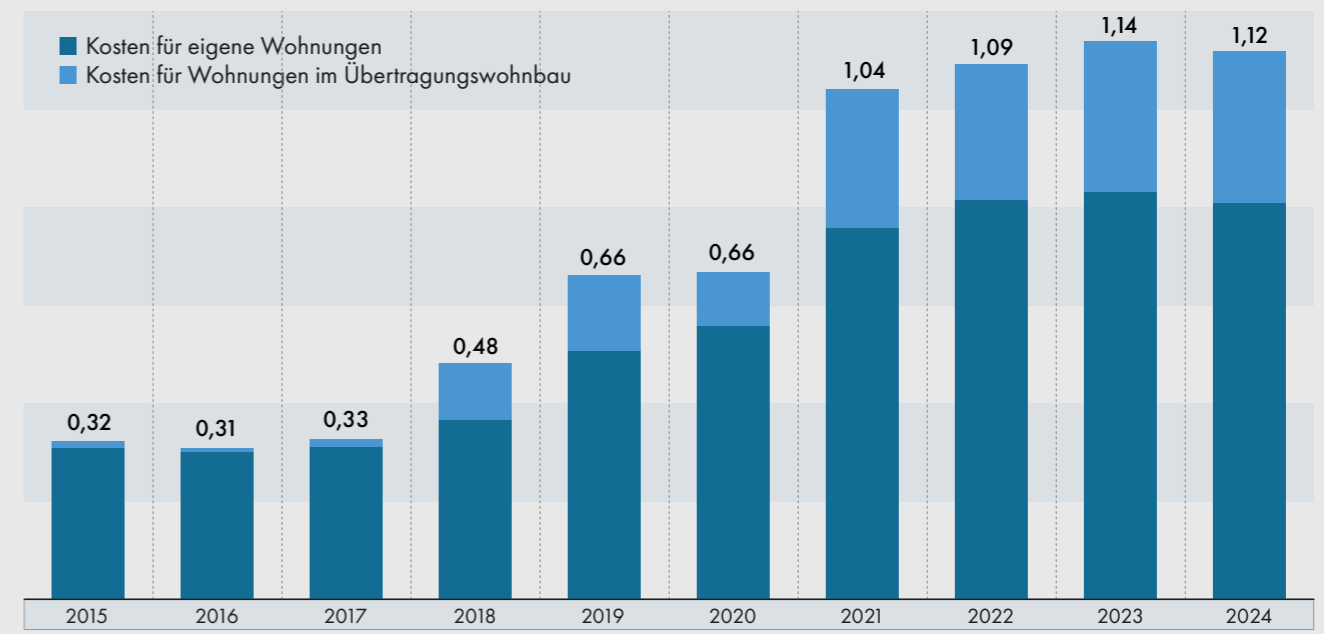
### 6 Das Kontrollamt empfiehlt dem Eigenbetrieb Wohnen Graz aus der Perspektive der Wirtschaftlichkeit,

- lange leerstehende Wohnungen in den Fokus der Aufmerksamkeit zu rücken (beispielsweise selbst erstellte Bilder der Wohnungen auf der eigenen Website bzw. in sozialen Netzwerken zu präsentieren), um deren Chancen auf Vermietung zu erhöhen.

### 7 Das Kontrollamt empfiehlt dem Eigenbetrieb Wohnen Graz aus der Perspektive der Wirksamkeit,

- zu evaluieren und dem Verwaltungsausschuss als Grundlage für das künftige Angebot zu präsentieren, welche Qualität und Quantität an Wohnungen eine zielführende Vergabe tatsächlich benötigt.

## Empfehlungen des Kontrollamtes



Datenquelle: Datensystem des Eigenbetriebs Wohnen Graz, aufbereitet durch das Kontrollamt. Angaben gerundet in Millionen Euro.

## Empfehlungen des Kontrollamtes

### 8 Das Kontrollamt empfiehlt dem Verwaltungsausschuss des Eigenbetriebs Wohnen Graz aus der Perspektive der Ordnungsmäßigkeit,

- seine Kontrollfunktion wahrzunehmen und die Zuweisungen auf Einhaltung aller Richtlinien zumindest anhand von Stichproben zu überprüfen.

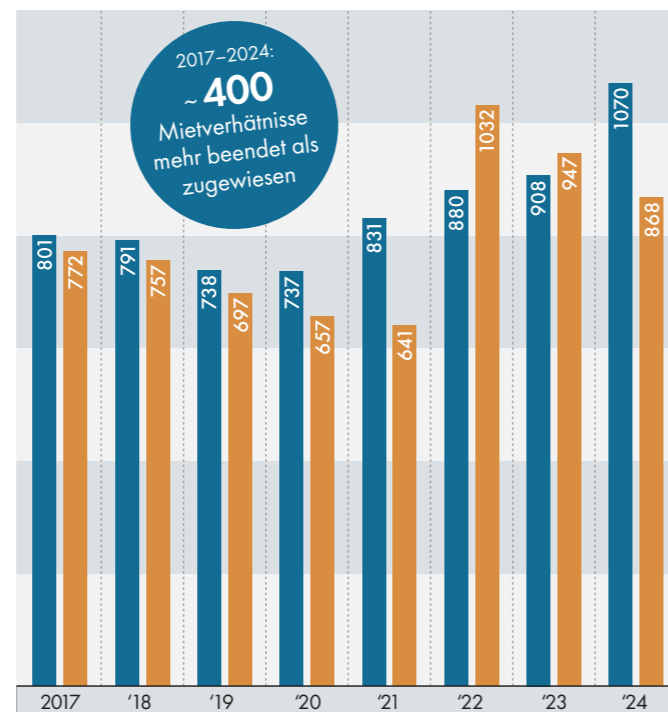
**Hatte sich die** Person nach der Besichtigung für eine Wohnung entschieden, war diese reserviert. Die Person schloss einen Vorvertrag mit Wohnen Graz. Dieser gelangte zunächst zur Geschäftsführung zur Überprüfung. Mindestens drei Tage vor der beabsichtigten Zuweisung übermittelte der Eigenbetrieb eine gesammelte Liste aller Zuweisungen (inklusive Wohnungswechsel) an die Mitglieder des Verwaltungsausschusses. Die Liste enthielt Informationen über Wohnung, Wohnungswerber:in und finanzielle Aspekte. Sie war von der Geschäftsführung des Eigenbetriebs und der:dem Stadtsenatsreferent:in unterfertigt. Der Verwaltungsausschuss konnte zusammenkommen, um die Zuweisungen auf Einhaltung aller Richtlinien zu überprüfen. In der Schlussbesprechung erklärte die Vorsitzende des Verwaltungsausschusses, bei ausgewählten Anlassfällen beim Eigenbetrieb Wohnen Graz angerufen zu haben. Dem Kontrollamt lag jedoch keine schriftliche Dokumentation vor, dass der Ausschuss in seiner Gesamtheit diese Kontrollfunktion wahrgenommen hätte. Einen ausbleibenden Widerspruch wertete der Eigenbetrieb Wohnen Graz als Beschluss. Diese Interpretation sah das Kontrollamt als nicht rechtmäßig an: Schweigen war keine Zustimmung. **8**

Die:der Mieter:in durfte den Mietvertrag unterschreiben und erhielt die Schlüssel für die Wohnung, wenn die Kautionszahlung und verbucht war. Mieter:innen bekamen eine Willkommensmappe mit Informationen.

### Wie viele Beendigungen und Zuweisungen von Mietverhältnissen gab es?

Im Zeitraum 2017 bis 2024 endeten rund 6.760 Mietverhältnisse, während der Eigenbetrieb rund 6.370 Wohnungen neu zuweisen konnte. Somit endeten mehr Mietverhältnisse als der Eigenbetrieb neu begründen konnte.

- Beendete Mietverhältnisse
- Zugewiesene Mietverhältnisse



Datenquelle: Datensystem des Eigenbetriebs Wohnen Graz, aufbereitet durch das Kontrollamt.



## MARIES NACHBARIN WILL UMZIEHEN

Marie wohnt in einem größeren Gemeindebau und hat sich mittlerweile auch mit ihren Nachbar:innen gut vernetzt. Manche ihrer Nachbar:innen haben bereits nach einem Jahr die Gemeindeförderung wieder zurückgegeben, andere wohnen schon seit vielen Jahren dort. Ihre direkte Nachbarin lebte mit ihrer Familie in dem Gemeindebau. Da ihre Kinder ausgezogen sind, ist die Wohnung ihr nun zu groß und sie möchte gerne innerhalb des Hauses in eine andere Wohnung wechseln. Sie hat erfahren, dass im Erdgeschoß eine Wohnung frei ist. In diese will sie wechseln. Da sie mit der Veränderung der Personenzahl zur Größe der Wohnung einen der Wechselgründe erfüllt und schon seit über drei Jahren die Wohnung bewohnt, besteht die Möglichkeit, im Einklang mit den Richtlinien zu wechseln.

Die Nachbarin kann das Onlineformular nicht ausfüllen, da sie keinen Computer besitzt. Daher reicht sie das Ansuchen persönlich beim Infopoint des Eigenbetriebs ein. Nach Überprüfung der Voraussetzungen bekommt sie eine schriftliche Rückmeldung von Wohnen Graz, dass sie nun bei der Vergabe anrufen kann. Ob sie jedoch die gewünschte Wohnung bekommt, hängt wieder davon ab, ob die Wohnung zum Zeitpunkt des Anrufes frei gemeldet ist und ob sie die Voraussetzungen für diese Wohnung erfüllt. Ist die Zuweisung erfolgt, muss sie die alte Gemeindeförderung abgeben.

# Wie lief ein Wohnungswechsel ab?

Ein Wohnungswechsel erfolgte, wenn eine Person aus einer Gemeindewohnung in eine andere Gemeindewohnung wechselte.

Im Jahr 2024 handelte es sich bei jeder zehnten Zuweisung um einen Wohnungswechsel: Auf 868 Zuweisungen entfielen 97 Wohnungswechsel. Gemäß Zuweisungsrichtlinie des Gemeinderates konnte ein Wohnungswechsel nur aus den dort festgelegten Gründen erfolgen.

## Unterstützung in schwierigen Lagen

Wenn sich jemand die Wohnung nicht mehr leisten konnte, gab es mehrere Möglichkeiten, um Hilfe anzusuchen. Manche Hilfen bot die Stadt Graz an, andere kamen von gemeinwohlorientierten Dritten. Beispiele hierfür waren: Wohnungslosenhilfe mit VinziWerke und Caritas, Wohnheime und Übergangswohnungen, Kontingenzwohnungen, Senior:innenwohnungen, Sozialunterstützung, „Graz hilft“-Sozialfonds, Kautionsbeitrag und Mietzinszahlung.

## GRÜNDE FÜR WOHNUNGSWECHSEL

### GESUNDHEITLICHE GRÜNDE.

Die derzeitige Wohnung kann aus gesundheitlichen Gründen vom/von der Mieter:in nachweislich nur mehr sehr schwer erreicht werden.



### GESUNDHEITSSCHÄDLICH.

Eine nicht vom/von Mieter:in verantwortende Gesundheitsschädlichkeit der Wohnung liegt vor.



### WOHNUNGSKOSTEN.\*

Die monatlichen Wohnungskosten überschreiten regelmäßig 1/3 des Familieneinkommens.



### PERSONENZAHL.\*

Durch eine Änderung der in der derzeitigen Wohnung lebenden Personenzahl gegenüber der Zuweisung ist diese deutlich zu groß oder zu klein.



\*frühestens drei Jahre nach Beginn des Mietverhältnisses



## Schulden der Mieter:innen

Jedes Jahr verzeichnete der Eigenbetrieb rund 1,2 Millionen Euro Forderungen an seine Mieter:innen. Er rechnete damit, nur einen kleinen Teil dieser Forderungen tatsächlich zu erhalten: Forderungen an Mieter:innen ohne Mietverhältnis schrieb er vollständig ab; Forderungen an Mieter:innen mit aufrechtem Mietverhältnis schrieb er zu 70% ab. Anders ausgedrückt: Von 1,2 Millionen Euro Mietrückständen erwartete der Eigenbetrieb, nur rund 200.000 Euro tatsächlich zu bekommen.

## Ordnungsmäßigkeit der Weisungen von Stadtsenatsreferent:innen

Das Kontrollamt erhob in zwei Bereichen Weisungen der zuständigen Stadtsenatsreferent:innen. Diese betrafen die Bereiche Wohnungswechsel und Kündigungen.

Einige der Wohnungswechsel erfolgten nicht auf Basis der vom Gemeinderat festgelegten Gründe, sondern auch nach Weisungen der zuständigen Stadtsenatsreferent:innen. Dabei handelte es sich nicht nur um offensichtliche, nicht geregelte, Notfälle.

In den Jahren 2018 bis 2022 waren jeweils ein bis drei Fälle dokumentiert; in den Jahren 2023 bzw. 2024 verzeichnete der Eigenbetrieb 14 bzw. 15 Weisungen. Der Verwaltungsausschuss erhielt mit der Liste über die Zuweisungen zwar auch Informationen über beantragte Wohnungswechsel; ob diese auf den Richtlinien beruhten oder auf Weisungen basierten, war daraus jedoch nicht ersichtlich.

Weitere drei Weisungen aus den Jahren 2023 und 2024 betrafen den Umgang mit Kündigungen. Hier verzichtete Wohnen Graz auf eine mögliche Kündigung.

Bereits im Jahr 2014 hatte der Eigenbetrieb Wohnen Graz die Präsidiabteilung in Zusammenhang mit Weisungen um Auskunft gebeten. Konkret stellte er die Frage, ob Weisungen des zuständigen Mitglieds des Stadtsenats entgegen der Zuweisungsrichtlinie auszuführen wären und ob Beschlüsse des Verwaltungsausschusses vorangegangene Weisungen aufheben könnten.

Die Präsidiabteilung beantwortete die Frage mit der allgemeinen Ausführung, dass Weisungen von einem übergeordneten Organ nicht zu befolgen wären,

- wenn die Weisung ein unzuständiges Organ erteilt hätte oder
- die Befolgung gegen strafgesetzliche Vorschriften verstieße.

Falls keiner der beiden Gründe erfüllt war, der:die Angewiesene die Wei-

sung jedoch aus einem anderen Grund für rechtswidrig hielt, hätte er der:dem Anweisenden seine Bedenken mitzuteilen. Wiederholte diese:r die Weisung schriftlich, war sie zu befolgen, andernfalls galt sie als zurückgezogen.

Des Weiteren erklärte die Präsidiabteilung, dass der Verwaltungsausschuss die Weisung eines Mitglieds des Stadtsenats nicht aufheben konnte.

Das Kontrollamt stimmt mit den Ausführungen der Präsidiabteilung überein. Festzustellen ist jedoch: Die Präsidiabteilung prüfte die Zuständigkeit des weisenden Organs, ging in ihrer Stellungnahme aber nicht darauf ein, ob ein strafrechtlich relevanter Tatbestand vorliegen könnte. Auch Wohnen Graz erklärte auf Nachfrage, diese Möglichkeit nicht geprüft zu haben.

Bei einer Durchsicht ausgewählter Weisungen konnte das Kontrollamt keine Hinweise auf strafrechtlich relevante Tatbestände erkennen: Einen durch die Weisung direkt bedingten Schaden konnte das Kontrollamt nicht ausmachen. Zu kritisieren war jedoch, dass die Weisungen dem Verhaltenskodex der Stadt Graz aus dem Jahr 2021 widersprachen. Dieser galt auch für Mitglieder des Stadtsenats. Der Verhaltenskodex verlangte, nur zulässige Weisungen zu erteilen. Er gab vor, Intervention und Protektionismus mit dem Ziel einer gewollten Ungleichbehandlung bzw. einer unsachgemäßen Amtsführung abzulehnen. Hinzu kommt: Beträfen Weisungen den Übertragungswohnbau, könnten sie gegen Verträge mit gemeinnützigen Wohnbauträgern verstoßen.

Zudem kritisierte das Kontrollamt, dass der Eigenbetrieb Wohnen Graz das potenzielle Risiko einer unzulässigen Weisung durch ein übergeordnetes Organ als Verstoß gegen strafgesetzliche Vorschriften nicht erkannte. Dieses hätte der Eigenbetrieb bewerten und in das interne Kontrollsystem aufnehmen müssen.

## Empfehlungen des Kontrollamtes

### 9 Das Kontrollamt empfiehlt dem Eigenbetrieb Wohnen Graz aus der Perspektive der Ordnungsmäßigkeit,

- das Risiko einer unzulässigen Weisung durch ein übergeordnetes Organ in das interne Kontrollsystem aufzunehmen, entsprechende Maßnahmen festzulegen und deren Umsetzung und Wirksamkeit regelmäßig zu kontrollieren.

- gemeinsam mit dem zuständigen Mitglied des Stadtsenats zu überlegen und dem Verwaltungsausschuss und Gemeinderat zu berichten, ob die Gründe für Wohnungswechsel zu ergänzen wären und somit im Sinne einer transparenten Verwaltungsorganisation Weisungen entgegen der Zuweisungsrichtlinie unterbleiben können.

- den Verwaltungsausschuss in der Liste über Zuweisungen gesondert zu informieren, wenn Wohnungswechsel auf Weisungen beruhen.

9 S1

S8



# Kapitel zwei: Das Gebäudemanagement

**In diesem Kapitel lesen Sie über:**

- Verwaltung der stadt-eigenen Wohnungen
- Brauchbarmachungen von Wohnungen
- Konsenslos errichtete Bauten im Herzen von Graz



# MARIES NACHBARIN ZIEHT UM

**M**aries Nachbarin bekommt eine neue Wohnung. Dafür muss sie ihre vorherige Wohnung zurückgeben. Beim Auszug bekommt sie Besuch von einer Hausverwalterin des Eigenbetriebs Wohnen Graz. Maries Nachbarin hat schon öfter in der Siedlung gesehen, wie sie sich kompetent um Anliegen und Probleme der Leute vor Ort kümmerte. Die Wohnung ist bereits ausgeräumt und gemeinsam gehen sie die Punkte auf der Liste der Verwalterin durch. Sie sehen sich die Räume der Wohnung an, lesen die Zähler ab und schauen nach Parkplatz und Keller. Dabei fallen der Verwalterin ein paar Kleinigkeiten auf, die Maries Nachbarin noch tun kann, um die volle Kautionsrückzahlung zu erhalten. Auf der Liste vereinbaren sie schlussendlich, dass Maries Nachbarin die Leuchten in der Wohnung abmontieren, die Folie bei den Fenstern und die Verteilersteckdosen von der Wand entfernen muss. All diese Dinge brachte sie nachträglich an. Sie willigt ein, dies zu tun.

Als sie ihre neue Wohnung bezieht, trifft sie zufällig auf einen Techniker, der im selben Haus gerade ihre Wohnung brauchbar macht. Er lobt sie dafür, wie wenig Aufwand sie verursacht hat und dass ihre vorherige Wohnung bald wieder vermietbar ist – nachdem ein Handwerker sie frisch gestrichen hat.

# Das Gebäudemanagement – die Hausverwaltung

## 5.408

Wohnungen verwaltete das Gebäudemanagement per 31. Dezember 2024, davon befanden sich 4.372 im Eigentum der Stadt Graz.

Das Gebäudemanagement im Eigenbetrieb Wohnen Graz verwaltete die (meisten) stadteigenen Wohnungen. Das Kontrollamt konnte sich von der vorbildlichen Vor-Ort-Betreuung der Objekte überzeugen. Wohnungen für neue Mieter:innen brauchbar zu machen, war hingegen sehr kostenintensiv und dauerte unerklärlich lange. Obwohl vertraglich vereinbart, verrechnete der Eigenbetrieb bei Verzögerungen keine Pönalen. Anhand des Objekts Schloßberg 1 zeigt das Kontrollamt schließlich, wie teuer konsenslos errichtete Bauten im Zusammenspiel mit fehlender Koordination waren – und skizziert ein erhebliches Risiko für die Zukunft.

**W**ar die Zuweisung einer stadteigenen Wohnung erfolgt, begannen die Tätigkeiten des Gebäudemanagements. (Ausnahmen und Besonderheiten bestanden bei manchen Objekten mit mehreren Eigentümer:innen, den sogenannten Wohnungseigentümer:innengemeinschaften.) Das Gebäudemanagement erledigte die „klassische Hausverwaltung“. Somit begleitete das Gebäudemanagement die Mieter:innen

- von der Vorschreibung der Kautionsrückzahlung und Schlüsselübergabe
- über die laufende Betreuung und Verrechnung
- bis zur Rücknahme der Wohnung.

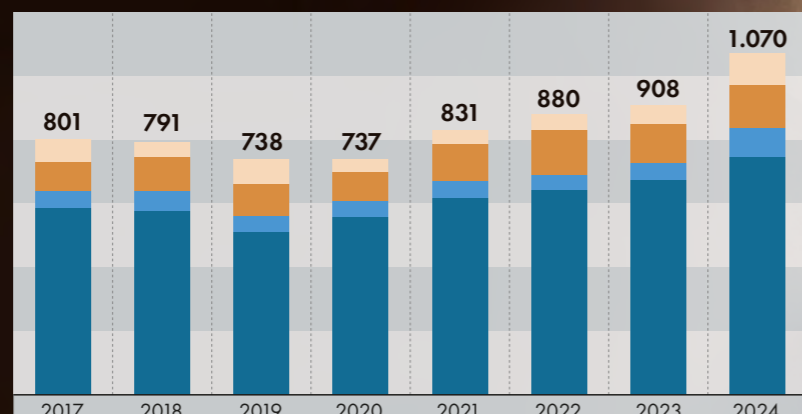
**Zuständig war** das Gebäudemanagement darüber hinaus für die „Brauchbarmachungen“ (Anpassung und Ausbesserung für die nächste Vermietung) und erledigte kleinere Sanierungen innerhalb der Gebäudehülle. Schließlich lag die Objektsicherheitsprüfung nach ÖNORM B 1300 („Pickerl fürs Haus“) in der Verantwortung des Gebäudemanagements.

Um diese Aufgaben erledigen zu können, fanden sich im Team des Gebäudemanagements Techniker:innen und Haus-

## Warum endeten Mietverhältnisse?

Seit dem Jahr 2021 stieg die Zahl der beendeten Mietverhältnisse deutlich. Die primären Gründe waren Kündigungen durch Mieter:innen, Todesfälle und Räumungsexekutionen.

- Aufkündigung durch Benutzer
- Räumungsexekution
- Verstorben
- Sonstiges



Datenquelle: Datensystem des Eigenbetriebs Wohnen Graz, aufbereitet durch das Kontrollamt.

verwalter:innen. Darüber hinaus betreuten rund 20 Hausbesorger:innen einige Objekte des Eigenbetriebs Wohnen Graz.

Aus diesem umfassenden Tätigkeitsfeld greift das Kontrollamt in der Folge einige Aspekte heraus, um diese näher zu beschreiben.

### Kauttionen: oft sehr niedrig

Bevor ein:e Mieter:in eine Wohnung beziehen konnte, war grundsätzlich eine Kauttion zu hinterlegen. Gemäß eigener Auskunft hatte der Eigenbetrieb Wohnen Graz in vielen Fällen die Kauttion jedoch nicht verrechnet. Dies brachte ein Risiko mit sich: Bei Zahlungsverzug oder nachteiligem Gebrauch einer Wohnung konnte der Eigenbetrieb von Mieter:innen keinen Ersatz einbehalten.

Erst im April 2025 legte die Geschäftsführung konsequente Regelungen für Kauttionen fest. Bei Neubauten wären drei Bruttomonatsmieten, beim Altbestand ein-einhalb Bruttomonatsmieten einzubehalten.

Umfassend sanierte Wohnungen kamen dem Neubau qualitativ sehr nahe. Nach Ansicht des Eigenbetriebs

und des Kontrollamts wäre es daher sachgerecht, auch bei diesen Wohnungen drei Monatsmieten Kauttion einzubehalten.

### Betreuung der Objekte: stets vorbildlich

Mitarbeiter:innen des Gebäudemanagements betreuten die Objekte vor Ort. Das Kontrollamt konnte sich vom besonderen Engagement der Hausbesorger:innen und Hausverwalter:innen überzeugen.

#### Gutes Beispiel

Vorbildliche Betreuung der Objekte durch Hausbesorger:innen und Hausverwalter:innen.

Vor Ort bemerkte das Kontrollamt jedoch, dass private Kraftfahrzeuge im Halteverbot der Objekte standen. Insbesondere Fahrzeuge in Feuerwehrzonen bargen das Risiko, Einsatzfahrzeuge zu blockieren. 10

# 8,5

Millionen Euro kosteten die fertiggestellten Brauchbarmachungen im Jahr 2024.

## 49.159

Euro kostete eine durchschnittliche Brauchbarmachung mit Anhebung der Ausstattungskategorie.

## 11.564

Euro kostete eine durchschnittliche Brauchbarmachung ohne Anhebung der Ausstattungskategorie.

## Empfehlungen des Kontrollamtes

**10** Das Kontrollamt empfiehlt dem Eigenbetrieb Wohnen Graz aus der Perspektive der Wirksamkeit,

- Möglichkeiten zur laufenden Überwachung der Parksituation (Einhaltung Halteverbot, Freihaltung nicht vermieteter Parkplätze, Begrenzung der Parkdauer bei Besucher:innenparkplätzen) durch spezialisierte Firmen zu evaluieren. S9

**11** Das Kontrollamt empfiehlt dem Eigenbetrieb Wohnen Graz aus der Perspektive der Wirksamkeit,

- den Datenstand im zentralen Datensystem „ITS“ bezüglich der Dauern von Brauchbarmachungen stets aktuell zu halten, um valide Auswertungen auf Knopfdruck generieren zu können.

### Brauchbarmachungen von Wohnungen: aufwendig und teuer

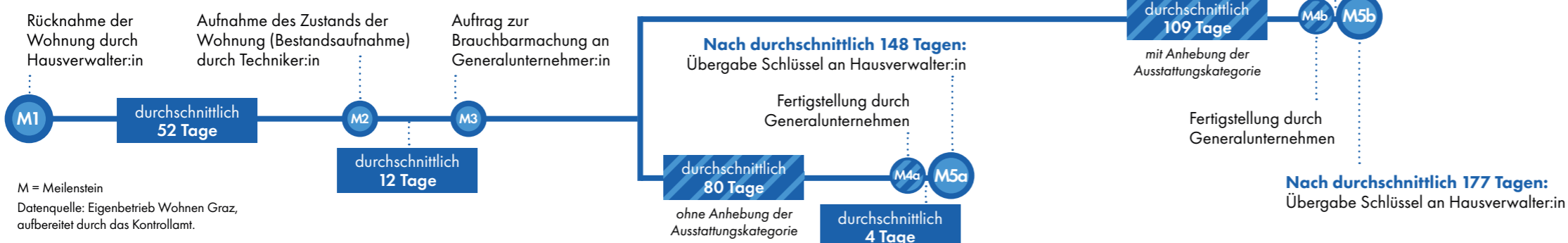
Hatten Mieter:innen städtische Wohnungen verlassen, musste der Eigenbetrieb Wohnen Graz diese für das nächste Mietverhältnis brauchbar machen. Brauchbarmachungen konnten sich auf kleinere Bereiche wie Elektro-Atteste oder Malerarbeiten beschränken. Sie konnten aber auch die Komplettsanierung von Bad und WC oder Veränderungen ganzer Grundrisse umfassen.

Das Kontrollamt wollte erheben, wie viel Zeit extern beauftragte Brauchbarmachungen in Anspruch nahmen. Dabei zeigte sich, dass die im zentralen Datensystem „ITS“ hinterlegten Dauern nicht mit den tatsächlichen Dauern übereinstimmten. Somit waren zunächst keine validen Schlüsse bezüglich der tatsächlichen Dauern von Brauchbarmachungen möglich. 11

Aussagen über die Dauern von Brauchbarmachungen erlaubte erst ein parallel geführter Leistungsbericht des Gebäudemanagements. Obwohl dieser Bericht in vereinzelt Fällen negative Dauern zwischen den einzelnen Phasen und somit un-plausible Werte aufwies, gestattete er einen Überblick zu diesem Prozess.

### Durchschnittliche Dauer einer Brauchbarmachung

S10



Um eine rasche Neuvermietung der Wohnungen zu ermöglichen, wäre eine möglichst kurze Phase der Brauchbarmachung zentral.

## Rahmenvereinbarung

Vereinbarung bzw. Vertrag für wiederkehrende Leistungen, welche der Auftraggeber in einem zeitlich und quantitativ nicht genau vorhersehbaren Bedarf während einer gewissen Laufzeit abrufen. Eine Abnahmeverpflichtung des Auftraggebers besteht nicht.

Der **Eigenbetrieb Wohnen Graz** berichtete in seinen Geschäftsberichten, die Brauchbarmachungen bereits optimiert zu haben. Das Kontrollamt sah dennoch das dringende Erfordernis, die Phase der Brauchbarmachungen zu verkürzen.

- Eine frühzeitige Abstimmung zwischen Hausverwalter:innen und Techniker:innen sollte die Zeit zwischen Wohnungsrücknahme und Bestandsaufnahme erheblich verkürzen. In der Schlussbesprechung erklärte der Eigenbetrieb, dass Nachholeffekte aus der Covid-19-Zeit den Durchschnittswert des Jahres 2024 beeinflusst hätten. Im Jahr 2025 wäre eine sichtbare Verkürzung eingetreten.
- Die Brauchbarmachungen erledigten drei Generalunternehmer:innen, welche sich in einer öffentlichen Ausschreibung als Bestbieter:innen qualifiziert hatten. Eine entsprechende Rahmenvereinbarung zwischen der Stadt Graz (Eigenbetrieb Wohnen Graz) und den Generalunternehmer:innen sah auch Vertragsstrafen vor. Pönalen müssten die Generalunternehmer:innen beispielsweise zahlen, wenn sie den individuell vereinbarten Fertigstellungstermin nicht einhielten. In diesem Fall wären pro begonnener Woche 500 Euro fällig.

Das Kontrollamt bemerkte, dass der Eigenbetrieb Wohnen Graz bislang keine Pönalen verrechnete – und dies, obwohl Generalunternehmer:innen Termine nicht eingehalten hatten. Mehr noch: In mehreren Fällen hatte der Eigenbetrieb in seinen Aufträgen an die Generalunternehmer:innen gar keinen Termin für die Fertigstellung angegeben. Somit fehlte die Grundlage für allfällige Pönalen.

Trotz Nachfrage konnte der Eigenbetrieb Wohnen Graz nicht darlegen, wie hoch die verrechenbaren Pönalen waren. 12

**Generalunternehmer:innen hatten kaum Anreize, die Brauchbarmachungen zeitnah abzuschließen.**

i

GRAZ

## Auftrag - Bestellung

Auftragnehmer:

[Redacted]

Auftrag:

[Redacted]

26.07.2024

Wir beauftragen Sie in der Liegenschaft [Redacted] die nachstehenden Leistungen zu erbringen. Der Auftrag ist bis zu einem Preis von maximal netto € 11.000,00 beschränkt und gilt unter der Annahme der nachfolgenden Bedingungen:

**Beauftragte Leistungen:**

BBM o.K. - Arbeiten lt. Bestandsaufnahme bzw. Kostenschätzung TL;

**Auftragsgrundlagen:**

- Ihr Angebot vom [Redacted]
- lt. Bestandsaufnahme bzw. Kostenschätzung TL;
- Zahlungskonditionen: 2,50 Skonto innerhalb von 20 Tagen, 30 Tage Netto
- Die AGB der Stadt Graz (AGB 2013)

[https://www.graz.at/cms/dokumente/10154908\\_9829888/eedd988c/AGB\\_2013\\_Fassung\\_Pr%C3%A4sErla16-2019\\_korr.pdf](https://www.graz.at/cms/dokumente/10154908_9829888/eedd988c/AGB_2013_Fassung_Pr%C3%A4sErla16-2019_korr.pdf)

**Ausführungstermine:**

Arbeitsbeginn: [Redacted]  
Fertigstellung: [Redacted]

Der Eigenbetrieb hat Aufträge vergeben, ohne die Fertigstellung zu vereinbaren.

## Empfehlungen des Kontrollamtes

**12** Das Kontrollamt empfiehlt dem Eigenbetrieb Wohnen Graz aus der Perspektive der Wirtschaftlichkeit, S11

- geeignete Maßnahmen zu entwickeln, um die Zeit zwischen Wohnungsrücknahme und Bestandsaufnahme erheblich zu verkürzen.

- standardisierte Dauern für die wesentlichen Arten von Brauchbarmachungen zu definieren.

- den Zeitpunkt der Fertigstellung bei Beauftragung jeder Brauchbarmachung zu vereinbaren.

- bei Überschreitung der vereinbarten Zeiträume von Brauchbarmachungen konsequent Pönalen zu verrechnen.

**13** Das Kontrollamt empfiehlt dem Eigenbetrieb Wohnen Graz aus der Perspektive der Wirtschaftlichkeit und Ordnungsmäßigkeit, S12

- technisch notwendige Sanierungen umgehend durchzuführen und bei Verzögerungen umgehend den Verwaltungsausschuss zu informieren.

## Projekte: Sanierungen überfällig

Umfassendere Projekte des Gebäudemanagements betrafen die Errichtung von Aufzügen und Müllplätzen sowie Sanierungen von Sockeln, Fassaden, Fenstern, Straßen und Kanälen.

Die Sanierung der Infrastruktur war teilweise überfällig. Bei einem Wohnhaus hatte ein Inspektionsbericht bereits im Jahr 2023 empfohlen, den Kanal dringend zu sanieren. Fäkalien gelangten ins Grundwasser. Da der Kanal bis zum Jahr 2025 nicht repariert war, erwog die Bau- und Anlagenbehörde einen baupolizeilichen Auftrag und eine Verwaltungsstrafanzeige. 13

## Ausschreibungen für Reinigung, Pflege und Winterdienst: Auswahl der Bieter:innen bedeutsam

Das Gebäudemanagement hatte die Reinigung und Pflege sowie den Winterdienst der verwalteten Gebäude zu organisieren. Diese Arbeiten erledigten entweder die Hausbesorger:innen oder externe Reinigungsfirmen. Anhand zweier Beispiele legte der Eigenbetrieb Wohnen

Datenquelle: Datensystem des Eigenbetriebs Wohnen Graz, aufbereitet durch das Kontrollamt.

Datenquelle: Eigenbetrieb Wohnen Graz, aufbereitet durch das Kontrollamt.

**STADT GRAZ**  
WOHNUNGSWESEN

### Niederschrift über die Angebotsöffnung

Angebotsöffnung am: 5.9.2022 Beginn: 12.05 Uhr Ende: 12.12 Uhr GZ: 00600/00601

Ort der Angebotsöffnung: Schillerplatz 4, 8010 Graz

Gegenstand: Schönauyasse 77, 79, 81, 83, 8010 Graz Angebotsfristende: 5.9.22, 12.00

Verfahrensart: nicht offenes Verfahren

Gewerk: Reinigungsbetrieb

Angebotsöffnungskommission bestehend aus:		Anschrift:
Leiter:		<u>Schillerpl. 4   8010</u>
Mitglied:		
Mitglied:		
Mitglied:		

Lfd.Nr.	Datum der Einreichung	Uhrzeit der Abgabe	Name des Bieters	Adresse des Bieters	Anwesender Vertreter des Bieters	Kuvert ungeöffnet	Netto-Gesamtpreis	NL Skonto in %	Alternativ bzw. Teilangebote	wesentliche Vorbehalte und Erklärungen des Bieters	zwingend verlangte, aber nicht verhandene Beilagen	Vollständigkeit und ordnungsgemäße Fertigung	offensichtlich Angebotsmänn
1	5.9.22	11.03			-	✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓
2	- - -	11.10			-	✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓
3	- - -	11.20			-	✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓

**Gutes Beispiel:**  
Klare Beschreibung der Leistungen und Dokumentation der Vergabe bei Ausschreibungen für Reinigung, Pflege und Winterdienst

## Empfehlungen des Kontrollamtes

**14** Das Kontrollamt empfiehlt dem Eigenbetrieb Wohnen Graz aus der Perspektive der Wirtschaftlichkeit,

- Richtlinien für die Vergabe von Leistungen des Gebäudemanagement zu erarbeiten, um eine dokumentierte Auswahl und regelmäßige Variation der einzuladenden Bieter:innen sicherzustellen.

**15** Das Kontrollamt empfiehlt dem Eigenbetrieb Wohnen Graz aus der Perspektive der Wirtschaftlichkeit,

- den Nutzen aller unbefristet abgeschlossenen Dienstleistungsverträge spätestens alle drei Jahre zu evaluieren und mögliche Kosteneinsparungen zu lukrieren.

Graz dem Kontrollamt dar: Angebote externer Firmen holte der Eigenbetrieb über ein nicht-offenes Verfahren ohne vorherige Bekanntmachung ein. Bewerber:innen hatten ein klar definiertes Leistungsverzeichnis zu erstellen. Sie mussten ihre Eignung und Zuverlässigkeit nachweisen. Eine Kommission aus Bediensteten des Eigenbetriebs wählte das billigste Angebot aus und dokumentierte die Entscheidung. **14**

### Bestehende Verträge: regelmäßige Evaluierung ratsam

Der Eigenbetrieb Wohnen Graz (Stadt Graz) hatte mit einem externen Versicherungsmakler eine Vereinbarung

zur Schadensbetreuung abgeschlossen. Bei Schäden an den verwalteten Objekten agierte der Versicherungsmakler als erste Anlaufstelle. Der Makler meldete die Schäden an die Versicherungen und organisierte deren Sanierung. Der Eigenbetrieb Wohnen Graz bezahlte dem Makler im Jahr 2024 für diese Dienstleistungen 5.700 Euro.

Das Kontrollamt erhob, dass die Vereinbarung mit dem externen Versicherungsmakler aus dem Jahr 2010 stammte. Im Jahr 2013 verlängerten die Vertragsparteien die Vereinbarung auf unbestimmte Zeit. Nach Ansicht des Kontrollamts wäre es geboten, Verträge dieser Art regelmäßig zu evaluieren und dabei Kosteneinsparungen auszuloten. **15**

**i**  
**Nicht-offenes Verfahren ohne vorherige Bekanntmachung**  
Der Auftraggeber schreibt die Leistungen nicht öffentlich aus, sondern ersucht ausgewählte Bieter:innen um Anbote.  
(Bundeskanzleramt Österreich, Unternehmensserviceportal, 2025)

# Schloßberg 1: Prominente Adresse mit einigen Besonderheiten



An der prominenten Grazer Adresse „Schloßberg 1“ vermietete der Eigenbetrieb hoch über den Dächern der Stadt mehrere Wohnungen. Die Liegenschaft lag in der Grazer Altstadt-Schutzzone (Zone I), der Kernzone des UNESCO-Weltkulturerbes (Stadt Graz, 2025) und überdies im geschützten Landschaftsteil des Schloßbergs (Stadt Graz, 2021). Außerdem wies sie die Widmung einer öffentlichen Parkanlage auf. Änderungen am Gebäude und den Außenanlagen waren daher nur unter Einhaltung strenger Auflagen möglich.

Im Jahr 2012 bemerkte das damalige Amt für Wohnungsangelegenheiten, dass ein Mieter im Außenbereich (teilweise) ein Carport aufgestellt hatte. Über die erforderlichen Genehmigungen verfügte der Mieter nicht. Das Amt forderte den Mieter auf, das Carport zu entfernen.

Im März 2021 kontrollierte die Bau- und Anlagenbehörde, ob das Carport entfernt war. Die Bau- und Anlagenbehörde entdeckte mehrere Bauten, welche ohne Konsens errichtet waren. Sie erließ an die Stadt Graz als Grundeigentümerin den Auftrag, mehrere Schutzdächer und ein Gartenhaus zu beseitigen.

Bei einer weiteren Kontrolle im April 2021 fand die Bau- und Anlagebehörde abermals konsenslose Bauten vor. Hierbei handelte es sich um einen Kellerabgang inkl. Stufen, einen gepflasterten Vorplatz, eine Überdachung eines Eingangsbereichs sowie Dachflächenfenster. Darüber hinaus stand der Dachboden ohne Bewilligung in Wohn-Nutzung. Die Bau- und Anlagenbehörde untersagte die Nutzung und verlangte, die Baumaßnahmen zu beseitigen.

Die Kosten für die Beseitigung trug nahezu ausschließlich der Eigenbetrieb Wohnen Graz.

In der Buchhaltung des Eigenbetriebs fand das Kontrollamt Rechnungen für

- diverse Baumeisterarbeiten von rund 48.000 Euro,
- diverse Arbeiten an der Außenanlage von rund 21.000 Euro und
- die Brauchbarmachung einer betroffenen Wohnung (inkl. Kamin) von rund 58.000 Euro.

Darüber hinaus beauftragte der Eigenbetrieb Wohnen Graz im Jahr 2022, ein neues Flugdach (Carport) inkl. Abstellräumen um rund 26.000 Euro zu errichten. Im März 2023 erhielt die Stadt Graz als Grundeigentümerin ein Schreiben von der Bau- und Anlagenbehörde. Da keine Baubewilligung vorlag, wäre das neu errichtete

Flugdach zu entfernen gewesen. Der Eigenbetrieb entfernte das Flugdach nicht, sondern ließ um knapp 1.600 Euro einen seitlichen Sichtschutz aus Holz anbringen.

Im Juni 2023 reichte der Eigenbetrieb ein Bauansuchen nach. Damit verbunden waren Planungsleistungen von rund 2.800 Euro. Die Grazer Altstadt-Sachverständigenkommission kam aus mehreren Gründen zu einem negativen Befund. Somit war das Ansuchen nicht bewilligungsfähig. Die Bau- und Anlagenbehörde wies es im Jänner 2024 ab.

Im November 2023 adressierte das Referat für Strafen und Vollstreckungen eine Verfügung an den Geschäftsführer des Eigenbetriebs Wohnen Graz. Da das Flugdach im Jahr 2022 ohne erforderliche Bewilligung bestanden hatte, wäre nun eine Geldstrafe von 600 Euro oder eine Freiheitsstrafe von 6 Stunden offen. Die Strafe bezahlte der Eigenbetrieb Wohnen Graz.

„Außer die Strafverfügung selbst, welche eigentlich an die Stadt Graz-Wohnen Graz und dem damals amtierenden Bürgermeister [...] adressiert hätte werden müssen (Statut § 6), gibt es keinen weiteren Schriftverkehr. Die Bezahlung wurde, nach einem nicht schriftlich protokollierten Gespräch mit dem damaligen zuständigen Stadtsenatsreferenten [...] über den Eigenbetrieb abgewickelt.“

Die Adressierung an den Geschäftsführer bzw. die Behauptung, dass dieser den Betrieb nach außen vertritt, ist falsch. Genauso ist die Zusendung an die Privatadresse des Geschäftsführers nicht nachvollziehbar.

Da die Vorschreibung der Strafe rechtlich richtig war wurde diese umgehend bezahlt, ohne auf eine Korrektur der Strafverfügung zu bestehen.“

Nach Ansicht des Kontrollamtes war die Adressierung der Strafe an den nach außen vertretungsbefugten und bevollmächtigten Geschäftsführer ordnungsgemäß. Nicht ordnungsgemäß war die Entrichtung der Strafe durch den Eigenbetrieb ohne jegliche schriftliche Begründung. Das Finanzmanagement (Buchhaltung des Eigenbetriebs) wäre vor Verbuchung verpflichtet gewesen, diese einzufordern.

Im April 2024 beauftragte der Eigenbetrieb Wohnen Graz ein weiteres Planungsbüro, um rund 8.000 Euro eine Gerätehütte zu konzipieren. Die Bau- und Anlagenbehörde genehmigte dieses Vorhaben schlussendlich. Zusammenfassend hält das Kontrollamt fest:

- Für Bauansuchen zuständig war gemäß den Fertigungsbefugnissen des Eigenbetriebs das Baumanagement. Inhaltlich tätig war zunächst das Gebäudemanagement als zuständige Hausverwaltung.
- Der Geschäftsführer des Eigenbetriebs hätte dokumentieren müssen, warum er die Errichtung eines Flugdachs mit Gerätehütte ohne die erforderliche Genehmigung nicht verhindert, sondern in Kenntnis des Sachverhaltes gemeinsam mit der Leitung des Gebäudemanagements freigegeben hat.

Zudem bestand ein weiteres erhebliches Risiko: Die Geschäftsführung des Eigenbetriebs berichtete, dass sich das Gebäude Schloßberg 1 auf einem künstlich aufgeschütteten Hang befände. Dachse und Schlagregen hätten diesen destabilisiert. Daher wäre eine kostenintensive Sanierung absehbar.



## 16 Das Kontrollamt empfiehlt dem Eigenbetrieb Wohnen Graz aus der Perspektive der Zweckmäßigkeit, Wirtschaftlichkeit und Ordnungsmäßigkeit,

- wirksame interne Kontrollmechanismen zu etablieren, um Neu- und Bestandsobjekte nur gemäß Bewilligung sowie im Einklang mit den Bauvorschriften zu nutzen.
- Baumaßnahmen erst nach Vorliegen aller erforderlichen Genehmigungen durchzuführen.
- dem Verwaltungsausschuss einen Bericht über die geschätzten Kosten der absehbaren Sanierung des Hangs am Schloßberg vorzulegen.



# Kapitel drei: Das Baumanagement

## In diesem Kapitel lesen Sie über:

- Neubauten des Eigenbetriebs Wohnen Graz
- Umfassende Sanierungen bestehender Wohnbauten
- Grundstücke für künftige Wohnbauten

# EINE NEUE BLEIBE FÜR MARIES SCHWESTER

**M**aries Schwester Andrea ist gerade 25 Jahre alt geworden und nun auf der Suche nach einer Wohnung. Sie erwartet in sieben Monaten ein Kind und ihre alte Wohnung ist zu klein. Sie wollen in eine moderne und leistbare Neubauwohnung ziehen. In der Arbeit erfuhr Andreas Partner Christian, dass Wohnen Graz in nächster Zeit einen Neubau fertig stellt. Er ist gleich begeistert.

Neubauwohnungen zu bekommen, ist eine Glückssache. Auch kann es zu Verzögerungen bei der Fertigstellung kommen. Deshalb beschließen die beiden, sich am privaten Markt umzusehen und die laufenden Projekte von Wohnen Graz im Auge zu behalten – um bald eine passende Wohnung zu finden.



# Das Baumanagement – Wohnraum schaffen

In den vergangenen Jahren konnte der Eigenbetrieb Wohnen Graz sein Angebot erweitern. Der überwiegende Teil von Neubauten entfiel auf den Übertragungswohnbau. Bei zwei eigenen Neubauprojekten erhöhten Verzögerungen und Planänderungen die Kosten. Die Mieten des Eigenbetriebs reichten nicht aus, um die Investitionen in Neubauten und Sanierungen des Altbestands zu decken. Für zukünftige Bauprojekte erwarb die Stadt Graz Grundstücke. Verbesserungspotenziale sah das Kontrollamt bei der Dokumentation der Auswahl geeigneter Flächen.

**N**euem Wohnraum zu schaffen und den bestehenden Altbestand umfassend zu sanieren, waren die Kernaufgaben des Baumanagements. Darüber hinaus suchte das Baumanagement gemeinsam mit der Abteilung für Immobilien neue Grundstücke, um künftige Wohnbauten (eigener Wohnbau oder Übertragungswohnbau) realisieren zu können.

Das Kontrollamt rückt in der Folge ausgewählte Bereiche dieses Tätigkeitsfelds in den Fokus.

## Neubauten: finanzielles Risiko für die Zukunft

Zwischen 2015 und 2024 errichtete der Eigenbetrieb Wohnen Graz 98 neue Wohnungen mit insgesamt rund 5.300 m<sup>2</sup> Nutzfläche selbst. Hierbei handelte es sich um die Projekte in der Faunastraße und Am Grünanger. Hinzu kamen 481 Wohnungen bzw. knapp 29.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche gemeinnütziger Wohnbauträger mit Zuweisungsrecht. Die größten Objekte befanden sich in der Lastenstraße und der Maria-Pachleitner-Straße.

Zum Zeitpunkt der gegenständlichen Kontrolle befanden sich 196 weitere Wohnungen (davon 20 als eigener Neubau und 176 als Übertragungswohnbau) in Vorbereitung.

## Eigener Neubau

Bereits im Jahr 2021 stellte der Rechnungshof Österreich fest, dass der Eigenbetrieb Wohnen Graz die Planungsleistungen für das Neubauprojekt in der Faunastraße im Zuge einer direkten Vergabe ohne vorherige Bekanntmachung ausgeschrieben hatte. Der Rechnungshof empfahl, Richtlinien für die Direktvergabe von Planungsleistungen durch Wohnen Graz zu erarbeiten, um eine objektive Auswahl der Bieter:innen zu gewährleisten (Rechnungshof Österreich, 2021). Der Eigenbetrieb Wohnen Graz hatte diese Empfehlung aus Sicht des Kontrollamts nicht umgesetzt.

Der Eigenbetrieb Wohnen Graz evaluierte Neubauten aus finanzieller Perspektive.

### Gutes Beispiel

Langfristige Berechnungen über die Wirtschaftlichkeit von Neubauten.

Die Evaluierung zeigte, dass sich die in den vergangenen Jahren fertiggestellten Neubauten **finanziell nicht selbst trugen** – auch deshalb, weil sich die Kosten während der Bauphase zum Teil massiv erhöht hatten.

Zwei eigene Neubauten im Vergleich

## PROJEKT „Faunastraße“

FERTIGSTELLUNG.  
2019

### PLAN 2017.

- **3,1 Mio. Euro Baukosten** (Planung, Errichtung, Finanzierung, exkl. Grund und Aufschließung)
- **0,2 Mio. Euro Überschuss** nach 30 Jahren (exkl. Sanierung nach 30 Jahren)

### EVALUIERUNG 2019.

- **3,4 Mio. Euro Baukosten** (Planung, Errichtung, Finanzierung, exkl. Grund und Aufschließung)
- **0,3 Mio. Euro Verlust** nach 30 Jahren (exkl. Sanierung nach 30 Jahren)

### EVALUIERUNG 2024.

- **3,3 Mio. Euro endgültige Baukosten** (Planung, Errichtung, Finanzierung, exkl. Grund und Aufschließung)
- **0,5 Mio. Euro Verlust** nach 30 Jahren (exkl. Sanierung nach 30 Jahren)



Datenquelle: Eigenbetrieb Wohnen Graz, aufbereitet durch das Kontrollamt.

## PROJEKT „Am Grünanger“

FERTIGSTELLUNG.  
2023

### PLAN 2017.

- **5,4 Mio. Euro Baukosten** (Planung, Errichtung, Finanzierung, exkl. Grund und Aufschließung)
- **0,1 Mio. Euro Verlust** nach 30 Jahren (exkl. Sanierung nach 30 Jahren)

Wohnen Graz konnte den Baubeginn und Bauzeitplan nicht einhalten. Darüber hinaus enthielt die ursprüngliche Planung nicht ausreichend Mittel für Straßen- und Wegebau, Straßenbeleuchtung, Baumpflanzungen sowie historische und archäologische Maßnahmen.

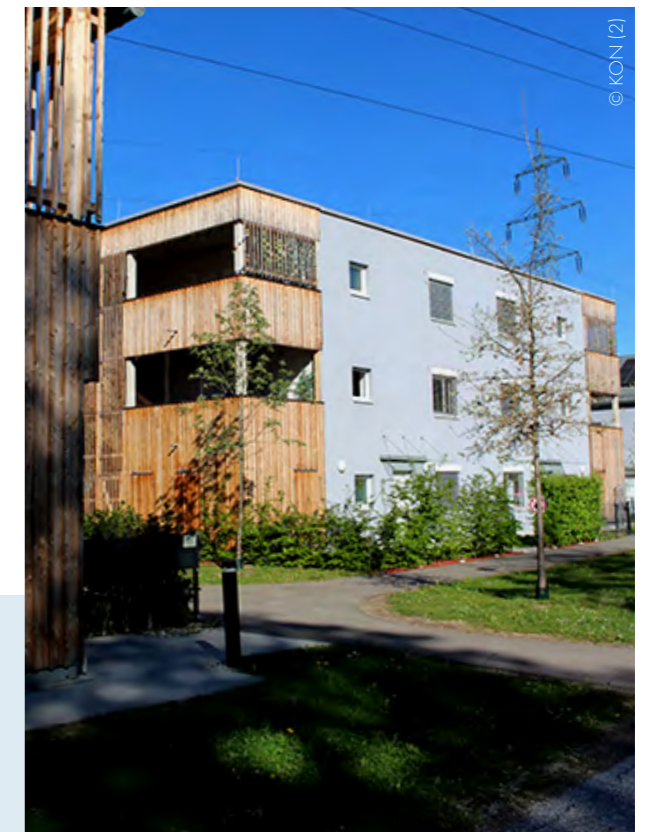
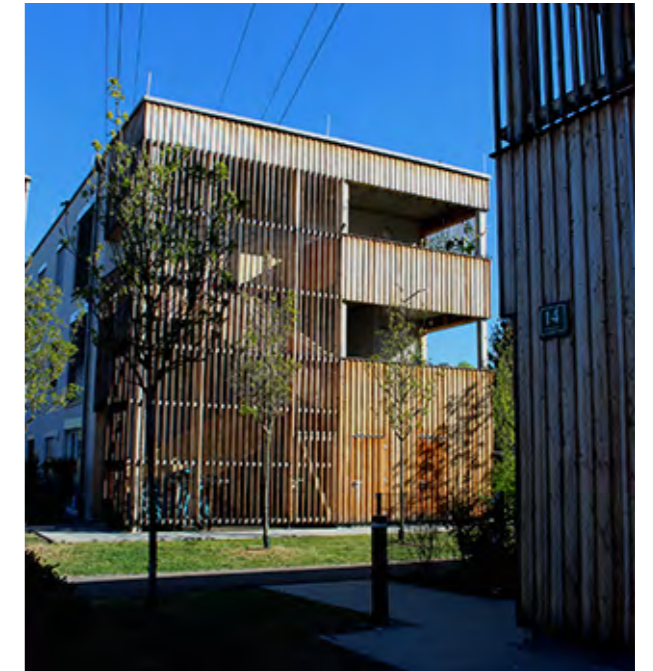
### PLAN 2020.

- **8,3 Mio. Euro**  
Die Differenz von 2,85 Mio. Euro resultierte aus:
  - einer Kostensteigerung für die eigentliche Errichtung (1,5 Mio. Euro)
  - erforderlichen Infrastrukturmaßnahmen (1,2 Mio. Euro) und
  - PKW-Abstellplätzen (0,1 Mio. Euro).

Bei der Endabrechnung im Jahr 2023 stellte sich heraus, dass die Kosten trotz Reserven nicht haltbar waren. Zinssteigerungen verteuerten die Zwischenfinanzierung und der Generalunternehmer machte Mehrkosten durch Baupreissteigerungen geltend.

### EVALUIERUNG 2023.

- **8,5 Mio. Euro endgültige Baukosten** (Planung, Errichtung, Finanzierung, exkl. Grund und Aufschließung)
- **11,6 Mio. Euro Verlust** nach 30 Jahren (exkl. Sanierung nach 30 Jahren)



## Empfehlungen des Kontrollamtes



### 17 Das Kontrollamt empfiehlt dem Eigenbetrieb Wohnen Graz aus der Perspektive der Ordnungsmäßigkeit,

- bei der Durchführung erheblich investiver Vorhaben das Statut der Landeshauptstadt Graz sowie die Geschäftsordnung des Kontrollamtes strikt einzuhalten.

### 18 Das Kontrollamt empfiehlt dem Eigenbetrieb Wohnen Graz aus der Perspektive der Wirtschaftlichkeit und Ordnungsmäßigkeit,

- den Umsetzungsstand der Empfehlungen aus den Prüfungen des Rechnungshofs strukturiert zu erheben und dem Verwaltungsausschuss zumindest jährlich darüber Bericht zu erstatten.

**Bereits im Jahr 2017** beschloss der Grazer Gemeinderat die Errichtung eines weiteren Neubaus in der Adlergasse. Die projektierten Gesamtkosten betragen damals 2,1 Millionen Euro. Die Finanzierung war über Fremdmittel (Darlehen/Kredite) vorgesehen. Aufgrund der geschätzten Gesamtkosten lag das Projekt knapp unterhalb der Kontrollzuständigkeit des Stadtrechnungshofs/Kontrollamtes.

In den Folgejahren führte der Eigenbetrieb Planungen durch, setzte das Projekt jedoch nicht um. Als der Eigenbetrieb 2024 das Vorhaben wieder aufnahm, waren wegen inhaltlichen Änderungen Umplanungen notwendig. Diese waren auch ein Grund, dass die Kosten für das überarbeitete Projekt auf 3,5 Millionen Euro bzw. um rund 68 % stiegen.

Das Kontrollamt stellte fest, dass die Beschlussfassung nicht ordnungsgemäß erfolgte. Auf Grund

- der inhaltlichen Änderung des Vorhabens,
- der wesentlichen Kostensteigerung und
- der 2020 eingeführten Zweiteilung der Genehmigung von Vorhaben

hätte Wohnen Graz das abgeänderte Vorhaben dem Gemeinderat zum Planungsbeschluss und davor dem Stadtrechnungshof/Kontrollamt vorlegen müssen. Nach Zustimmung des Gemeinderates und Vorlage einer Detailplanung wäre dann noch ein Vorhabensbeschluss erforderlich gewesen.

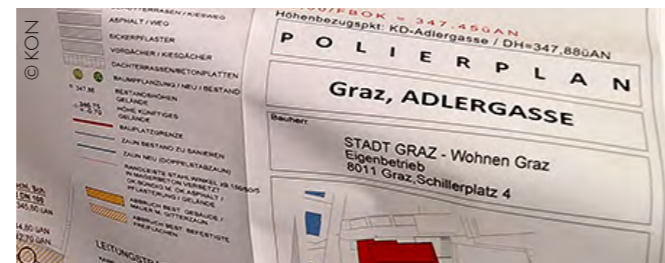
17 S13

Auch schlugen der Eigenbetrieb Wohnen Graz bzw. die Finanz- und Vermögensdirektion dem Verwaltungsausschuss und Gemeinderat vor, die Finanzierung zu ändern. Diese erfolgte nun zur Gänze über Sparbuchstände des Sozialamtes (3,0 Millionen Euro) und des Amtes für Wohnungsangelegenheiten (0,5 Millionen Euro). Damit finanzierten diese Ämter den Eigenbetrieb und schöpften ihre Sparbücher ab. Zudem flossen operative Sparbuchmittel in investive Vorhaben.

Während der gegenständlichen Kontrolle befand sich das Projekt in der Bauphase.

### Gutes Beispiel

Im Rahmen einer Baubesprechung nahm das Kontrollamt das Engagement der Mitarbeiter:innen des Eigenbetriebs sehr positiv wahr.



## Neubau im Übertragungswohnbau

Vergab Wohnen Graz ein Baurecht an einen gemeinnützigen Wohnbauträger, erfolgte zuvor eine Ausschreibung. Das zentrale Programm für diese war ANKÖ, ein Portal für Ausschreibungen. Die Bieter:innen mussten zwingende Eignungskriterien erfüllen. Den Zuschlag erhielt jene:r Bieter:in mit den meisten Punkten bei den Zuschlagskriterien.

### Gutes Beispiel

Bei den jüngsten Übertragungswohnbauten übernahmen die gemeinnützigen Wohnbauträger das Risiko von Leerständen. Sie hatten Mietzinsausfälle und Leerstandskosten (laut Zuschlagskriterien) selbst zu tragen.

Der Rechnungshof Österreich hatte empfohlen, die Bereitstellung von zusätzlichen Wohneinheiten durchgehend als Zuschlagskriterium heranzuziehen (Rechnungshof Österreich, 2021). Die Geschäftsführung des Eigenbetriebs und die zuständige Stadtsenatsreferentin meldeten im Jahr 2022 an die Magistratsdirektion-Innenrevision, die Empfehlung umgesetzt zu haben. Auf Nachfrage des Kontrollamtes erklärte das Baumanage-

## Beispiele für Eignungskriterien

- Gemeinnütziger Wohnbauträger
- Eigenmitteleinsatz
- Referenzprojekte
- Beispiele für Zuschlagskriterien
- Übernahme Mietzinsausfälle
- Zusatzangebote, welche die Miete nicht erhöhten
- Senkung des erforderlichen Heizwärmebedarfes unter die Mindestforderung der Wohnbauförderung

S14

ment des Eigenbetriebs jedoch: „Die Aufnahme von zusätzlichen WE in die Zuschlagskriterien wäre auf Kosten der Wohnqualität daher negativ zu bewerten und ist in weiterer Folge auch unseriös“.

18 S15

## Eigener Neubau oder Neubau im Übertragungswohnbau?

Die Neuerrichtung von Wohnungen war sowohl bei eigenen Objekten als auch beim Übertragungswohnbau mit Chancen und Risiken verbunden. In der Folge listet das Kontrollamt jene Punkte auf, welche sich als besonders bedeutsam herauskristallisierten.

EIGENER WOHNBAU	
Chancen	Risiken
Gestaltungsspielraum im Bau und bei Sanierungen/Nachverdichtung/Umbau/Verkauf	Planungskapazitäten bei Wohnen Graz notwendig
Auch Grundstücke verwendbar, die keine Förderung bekommen	Kostenrisiko erhöhter Baukosten, Kredite und Zuschüsse erforderlich
Mieten und Kautions selbst festlegbar, sehr gute Lagen mit bezahlbarer Miete möglich	Nicht kostentragend, Mieten reichen nicht für Finanzierung und Erhaltung, Abweichungen von ursprünglicher Refinanzierungsplanung
Direkter Ansprechpartner für Mieter:innen beim Eigenbetrieb	Selbst zu sanieren/erhalten

ÜBERTRAGUNGSWOHNBAU <span style="float: right;">S16</span>	
Chancen	Risiken
Gegenfinanziert durch Mieteinnahmen, Stadt nicht belastet, sofern kein Leerstand	Mieten zumeist höher als bei eigenem Wohnbau
Keine Sanierungskosten erforderlich	Verpflichtende Sanierung nur nach gesetzlich vorgeschriebenen Standards, kein Einfluss auf die Standards durch Wohnen Graz
Häuser gehen nach Frist ins Eigentum der Stadt Graz über	Potenziell hohe Sanierungskosten übergegangener Häuser
Nur Grundstück bzw. Freimachung zu zahlen	Nur Grundstücke, die förderfähig sind werden angenommen
Einweisungsrecht	Leerstandskosten teilweise von Wohnen Graz zu tragen
	Langjährige vertragliche Bindungen, auch wenn Wohnung/Standort nicht mehr zeitgemäß ist

Datenquelle: Kontrollamt.

## Umfassende Sanierungen und thermische Sanierungen: zu wenig Budget

In den vergangenen Jahren sanierte der Eigenbetrieb zahlreiche Wohngebäude.

Das Kontrollamt ging der Frage nach, ob die Sanierungen strukturiert abliefen. Anhand eines Beispiels konnte der Eigenbetrieb darlegen, dass er Sanierungen als Projekte mit Checklisten bzw. Ablaufdiagrammen managte und sich die einzelnen Fachbereiche koordinierten.

Für die Zukunft dokumentierte der Eigenbetrieb einen erheblichen weiteren Bedarf: Umfassende (energetische) Sanierungen wären bei rund 920 Bestandseinheiten dringend erforderlich. Bis zum Jahr 2030 hatte der Eigenbetrieb nur für rund die Hälfte dieser Einheiten Mittel vorgesehen. Absehbar war zudem die Sanierung von knapp 180 weiteren Bestandseinheiten; Mittel hatte der Eigenbetrieb hierfür keine vorgesehen. 19



Datenquelle: Eigenbetrieb Wohnen Graz, aufbereitet durch das Kontrollamt.

### Empfehlung des Kontrollamtes

- 19** Das Kontrollamt empfiehlt dem Eigenbetrieb Wohnen Graz aus der Perspektive der Ordnungsmäßigkeit,
- die erforderlichen Mittel für notwendige Sanierungen in den Finanzplänen vorzusehen, um dem Gemeinderat ein realistisches Bild zu skizzieren.

S17

Vor finanzielle Schwierigkeiten stellte den Eigenbetrieb, dass die Mieten die Auszahlungen für Sanierungen auch langfristig nicht decken konnten.

Über diesen Umstand setzte die Geschäftsführung des Eigenbetriebs den Verwaltungsausschuss im August 2023 in Kenntnis. In derselben Sitzung beschloss der Verwaltungsausschuss fünf Sanierungen einstimmig.

## Grundstücke: Dokumentation der Entscheidungen fraglich

Um künftige Neubauprojekte realisieren zu können, benötigte der Eigenbetrieb Grundstücke. Gemäß Auskunft der Abteilung für Immobilien ermittelte diese gemeinsam mit dem Eigenbetrieb den Bedarf für die Grundstücke. Die Grundlage hierfür war ein jährliches Strategietreffen im Frühjahr.

Maßnahmen der aktiven Akquisition waren laut der Abteilung für Immobilien:

- regelmäßige Marktbeobachtung und Kontaktpflege mit den Grundstückseigentümer:innen
- Verhandlungen mit privaten Grundstücksverkäufer:innen
- Kooperation mit anderen städtischen Abteilungen und Behörden zur Identifikation von
- Potenzialflächen
- Nutzung von städtebaulichen Raumordnungskonzepten (Vorbehaltsflächen) zur gezielten Suche nach geeigneten Flächen

**Der Eigenbetrieb** Wohnen Graz übermittelte dem Kontrollamt eine Liste der bevorrateten Grundstücke. Diese befanden sich nur in vier der 17 Grazer Bezirke; der überwiegende Teil war in Liebenau und betraf mehrere Flächen im unmittelbaren Nahebereich zueinander. Der Eigenbetrieb führte hierzu aus, dass eine Durchmischung in allen Bezirken aufgrund mangelnder Verfügbarkeit preiswerter Grundstücke schwer zu erreichen wäre.

Die Prozesse des Eigenbetriebs Wohnen Graz sahen für angebotene Grundstücke eine

„(g)emeinsame Eignungsprüfung durch GF und Bereichsleitung Bauma:

nach soziologischen Kriterien (z.B. Bezirk, Verteilung Gemeindewohnungen, verkehrstechn. Bewertung, Infrastruktur, etc.)

nach technischen und wirtschaftlichen Kriterien (z.B. Widmung, Flächenwidmungsplan, Gefahren/Beeinträchtigungen, Auflagen, Kosten, etc.)“

vor.

Für das Kontrollamt verblieb jedoch unklar, wie der Eigenbetrieb Wohnen Graz die Eignung von Grundstücken überprüfte. Eine Dokumentation solcher Prüfungen durch den Eigenbetrieb lag dem Kontrollamt nicht vor.

**Gemäß schriftlicher Auskunft** der Abteilung für Immobilien stimmten sich vor jedem Ankauf der Eigenbetrieb Wohnen Graz, die Abteilung für Immobilien sowie weitere städtische Fachstellen (z.B. Stadtplanung, Stadtbaudirektion, Stadtsenatsreferent:in, Bau- und Anlagenbehörde sowie Finanzdirektion) ab. 20

Nach der Genehmigung durch die zuständigen Organe kaufte die Abteilung für Immobilien die Grundstücke an. Die Abteilung für Immobilien teilte dem Kontrollamt mit, dass die Kosten für die Entfernung eines eventuell vorhandenen Bestands auf den Grundstücken (z.B. Demolierung von Gebäuden) in der Regel der Eigenbetrieb zu tragen hatte. Nach Ansicht des Kontrollamts wäre es verursachungsgerecht, die Bestandsfreimachung bei Übertragungsbauten in die Verantwortung des jeweiligen Wohnbauträgers zu legen.



## Grazbachgasse 50: Eine Stahlbetonplatte im Innenhof

Die gesamte Innenhoffläche der Liegenschaft in der Grazbachgasse 50 war zumindest seit 2014 konsenslos mit einer Stahlbetonplatte versiegelt. Es gab zwar bereits davor eine Versiegelung in Form einer brüchigen Asphaltdecke, jedoch stellte der Ersatz einer Asphaltdecke durch eine Betondecke keine Sanierung des Bestandes dar und war bewilligungspflichtig. Im Jahr 2022 erteilte die Bau- und Anlagenbehörde einen Beseitigungsauftrag. Das Landesverwaltungsge-

richt bestätigte diesen Beseitigungsauftrag. In weiterer Folge brachte der Eigenbetrieb Wohnen Graz bei der Bau- und Anlagenbehörde ein Ansuchen für die Umgestaltung des gesamten Innenhofs ein. Die Bau- und Anlagenbehörde bewilligte dieses Vorhaben im November 2023. Bis zum April 2025 hatte Wohnen Graz mit der Umgestaltung des Innenhofs noch nicht begonnen. Daher drohte eine Ersatzvornahme. Die Bilder zeigen den Innenhof im April 2026. 21

### Empfehlungen des Kontrollamtes

#### 20 Das Kontrollamt empfiehlt dem Eigenbetrieb Wohnen Graz aus der Perspektive der Zweckmäßigkeit,

- alle internen und externen Abstimmungen in Zusammenhang mit Grundstückskäufen zu dokumentieren.
- messbare Kriterien (soziologisch, technisch und wirtschaftlich) für die Eignungsprüfung von Grundstücken gemeinsam mit der Abteilung für Immobilien festzuschreiben.
- bei Vorschlag eines Grundstückskaufs dem Gemeinderat den Erfüllungsgrad der Kriterien klar darzulegen.

#### 21 Das Kontrollamt empfiehlt dem Eigenbetrieb Wohnen Graz aus der Perspektive der Ordnungsmäßigkeit,

- sicherzustellen, dass Bauarbeiten nur nach Vorliegen aller erforderlichen Genehmigungen erfolgen.
- Aufträge der Bau- und Anlagenbehörde promptly umzusetzen und nicht auf Ersatzvornahmen zu warten.

S18





© Magnific/abpor2560

# Kapitel vier: Finanzielles

## In diesem Kapitel lesen Sie über:

- Gewinne und Verluste des Eigenbetriebs Wohnen Graz
- Zuschüsse der Stadt Graz
- Geldbestände des Eigenbetriebs
- Vermögen und Schulden des Eigenbetriebs
- Nettovermögensquote des Eigenbetriebs
- Wirtschaftliche Sanierung des Eigenbetriebs: Controlling und Potenziale

# MARIE UND DIE ZAHLEN

Maries Schwester Andrea besucht sie in ihrer neuen Wohnung. Sie hat den Bericht des Kontrollamts gelesen und wollte sich selbst ein Bild der Gemeindewohnung machen. Andrea kommt das Verhältnis *Miete zu Leistung* sehr gut für Marie vor. Marie meint, sie habe gehört, dass das Kontrollamt negativ über Wohnen Graz berichtete. Ihre Schwester korrigiert sie und meint, das Kontrollamt nannte positive und negative Aspekte. Negatives bleibt bei Leser:innen wahrscheinlich eher im Gedächtnis. Ihrer Meinung nach ist es jedoch wichtig, dass die Verantwortlichen einen Plan für die Zukunft von Wohnen Graz und dessen nachhaltige Finanzierung sicherstellen. Dem Kontrollamt ging es nicht darum, das System Gemeindebauten zu bewerten, sondern zu hinterfragen, auf welchen Grundlagen Wohnen Graz wie handelte. Es war ihm wichtig, herauszufinden, wie Wohnen Graz navigiert. Das Kontrollamt stellte dabei fest, dass der Eigenbetrieb mit dem vorhandenen Geld beim jetzigen Ablauf nicht auskommt. An welchen Schrauben die Stadt Graz dreht, um in die eine oder andere Richtung zu navigieren, ist letztendlich eine politische Entscheidung. Dabei können den Verantwortlichen Planungen und Statistiken sowie der Bericht des Kontrollamts helfen, eine zukunftsfitte und finanzierbare Richtung zu finden. Marie und ihre Schwester Andrea trinken noch eine Tasse Tee und lassen den Tag am Balkon der Gemeindewohnung ausklingen. Sie freuen sich darüber, in einer schönen Stadt wie Graz zu leben.

© Mognific/armmypicco



## Wie steht der Eigenbetrieb wirtschaftlich da?

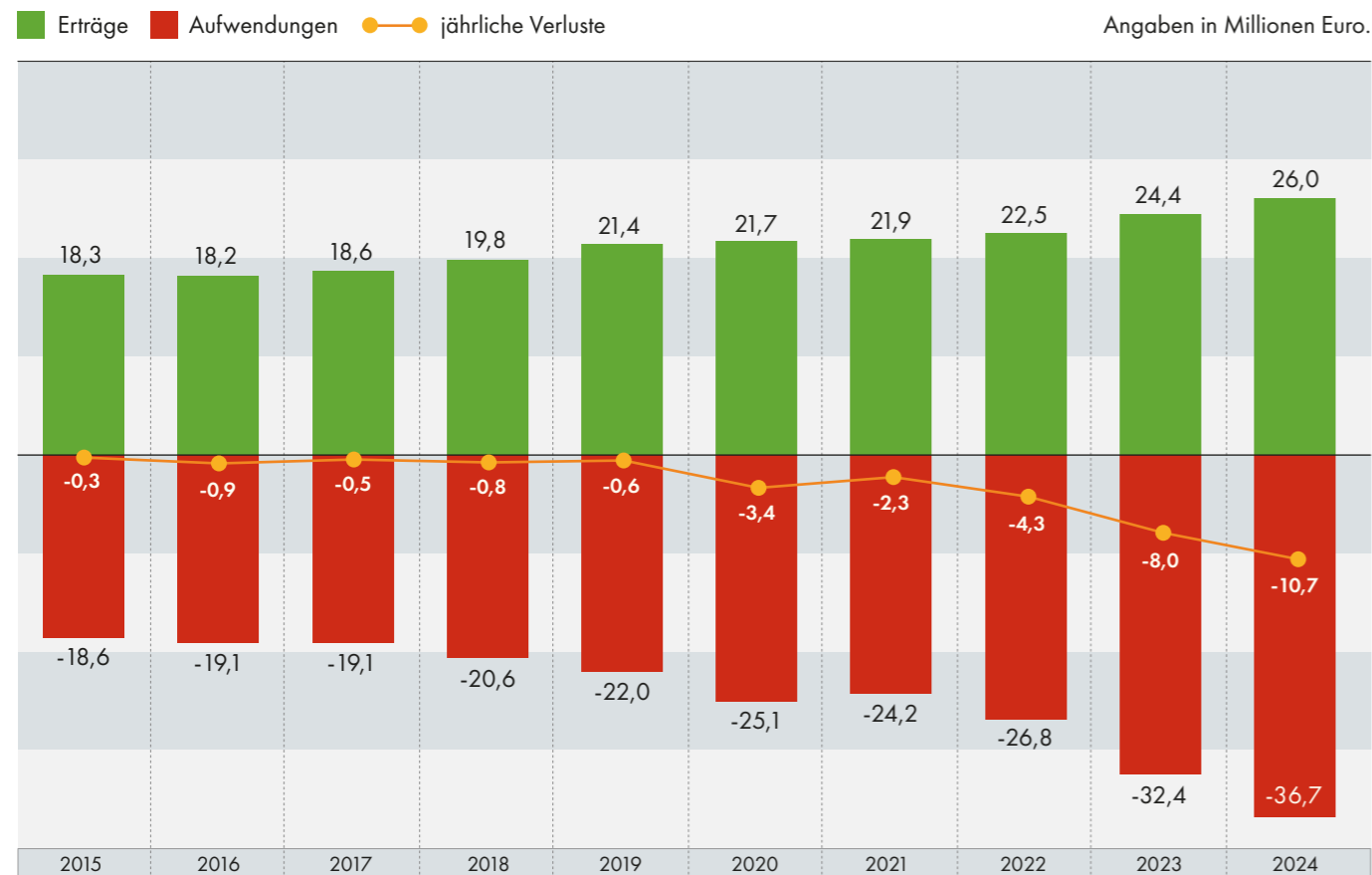
Der Eigenbetrieb Wohnen Graz wirtschaftete nicht nachhaltig. Stets waren die Aufwendungen größer als die Erträge. In den ersten Jahren seines Bestehens lagen die Verluste des Eigenbetriebs jeweils unter einer Million Euro. Zu Beginn dieses Jahrzehnts nahmen sie sichtbar zu – und gipfelten im Jahr 2024 bei 10,7 Millionen Euro. Die Stadt Graz fing die Verluste nur zum Teil auf. Somit verlor der Eigenbetrieb an wirtschaftlicher Substanz – und überzog seine Konten immer weiter. Damit konnte der Eigenbetrieb seinen Auftrag laut Betriebsstatut nicht erfüllen. Dringend erforderlich wäre nun, den Eigenbetrieb wirtschaftlich zu sanieren. Möglich wäre eine Stabilisierung, indem der Eigenbetrieb seine Einnahmen erhöht, seine Ausgaben senkt oder ausreichende operative Zuschüsse der Stadt Graz erhält. Abschließend zeigt das Kontrollamt auf, wie der Eigenbetrieb seine Wirtschaftlichkeit verbessern könnte.

# Gewinne und Verluste von Wohnen Graz

## Wie hat der Eigenbetrieb gewirtschaftet?

Die Grafik zeigt, wie der Eigenbetrieb Wohnen Graz seit seiner Gründung im Jahr 2015 gewirtschaftet hat. Sie verdeutlicht, dass der Eigenbetrieb in jedem Jahr mehr Ressourcen verbraucht als erwirtschaftet hat (negatives Nettoergebnis vor Rücklagen). Die jährlichen Verluste pendelten von 2015 bis 2019 zwischen 0,3 und 0,8 Millionen Euro. Seit dem Jahr 2020 stiegen sie merklich: Sie waren stets höher als 2,2 Millionen Euro und gipfelten im Jahr 2024 bei 10,7 Millionen Euro.

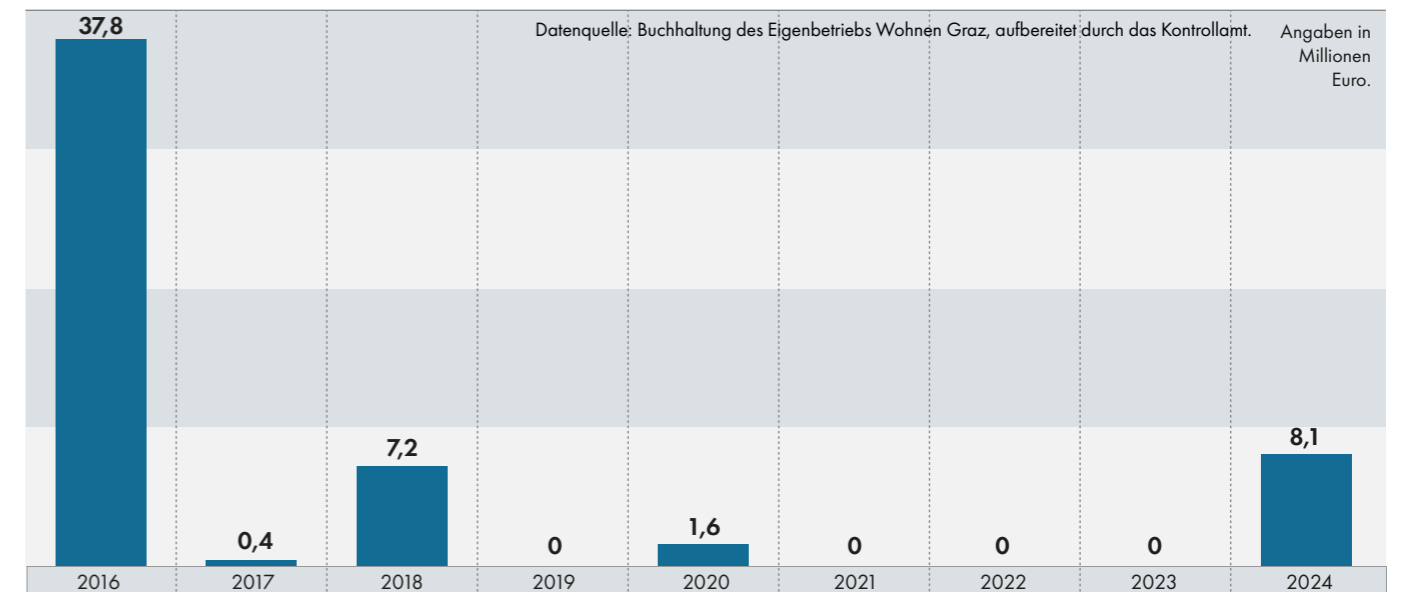
Die Grafik berücksichtigt die Abschlüsse des Eigenbetriebs Wohnen Graz in der buchhalterischen Systematik der Stadt Graz (Voranschlags- und Rechnungsabschlussverordnung 2015). Für nähere Details verweist das Kontrollamt auf die Berichtsreihe „Zustand des Hauses Graz“.



Datenquelle: Buchhaltung des Eigenbetriebs Wohnen Graz, aufbereitet durch das Kontrollamt.

## Zuschüsse der Stadt Graz an den Eigenbetrieb Wohnen Graz

Die Stadt Graz glich die Verluste des Eigenbetriebs Wohnen Graz teilweise aus. Die Zuschüsse reichten jedoch nicht aus, um den Substanzverbrauch des Eigenbetriebs auszugleichen.



Datenquelle: Buchhaltung des Eigenbetriebs Wohnen Graz, aufbereitet durch das Kontrollamt. Angaben in Millionen Euro.

**2016:** Die Stadt Graz übertrug Wohnbaurechtsliegenschaften im Wert von 48,7 Millionen Euro in das Vermögen des Eigenbetriebs Wohnen Graz. Der Eigenbetrieb leistete eine Abgeltung von 10,0 Millionen Euro. Der Rest von 38,7 Millionen Euro verblieb beim Eigenbetrieb. Korrekturen der Eröffnungsbilanz des Eigenbetriebs senkte die Gesamtsumme auf 37,8 Millionen Euro.

**2017:** Die Stadt Graz schoss 0,4 Millionen Euro zu, sodass der Eigenbetrieb Wohnen Graz ein nicht zuordenbares Darlehen bezahlen konnte.

**2018:** Die Stadt Graz übertrug weitere Liegenschaften an den Eigenbetrieb Wohnen Graz. Deren Wert betrug (nach Abzug von ebenfalls übernommenen Darlehen) rund 7,6 Millionen Euro. Unter Berücksichtigung einer Kapitalkorrektur sowie einer Baurechtsverlängerung sank der Gesamteffekt auf 7,2 Millionen Euro. Weitere sieben Liegenschaften im Wert von 26,5 Millionen Euro übertrug die Stadt Graz dem Eigenbetrieb Wohnen Graz per Ende 2018 bzw. Anfang 2019. Hierfür bezahlte der Eigenbetrieb 25,0 Millionen Euro stammten aus einem langfristigen, endfälligen Darlehen, 1,5 Millionen Euro aus einer kurzfristigen Finanzierung. Da der Eigenbetrieb die

Stadt Graz (mit neuen Schulden) vollständig kompensierte, ist diese Transaktion in der Grafik nicht sichtbar.

**2020:** Die Stadt Graz übertrug zwei weitere Liegenschaften mit einem Wert von 1,6 Millionen Euro an den Eigenbetrieb.

**2024:** Die Stadt Graz übertrug dem Eigenbetrieb zunächst Grundstücke im Wert von 6,1 Millionen Euro. Den Großteil davon hatte die Stadt Graz selbst im Jahr 2023 mit neuen Schulden finanziert. Darüber hinaus erhielt Wohnen Graz einen laufenden Zuschuss von 2,0 Millionen Euro. Schließlich vereinnahmte Wohnen Graz für das Neubauprojekt in der Adlegasse einen Investitionszuschuss von 3,5 Millionen Euro. 3,0 Millionen Euro stammten aus dem Sparbuch des Sozialamts; 0,5 Millionen Euro aus dem Sparbuch des Amts für Wohnungsangelegenheiten. Als Investitionszuschuss ist diese Zahlung in der Grafik nicht sichtbar.

Die Zuschüsse der Stadt Graz reichten nicht aus, um den Substanzverbrauch des Eigenbetriebs auszugleichen.

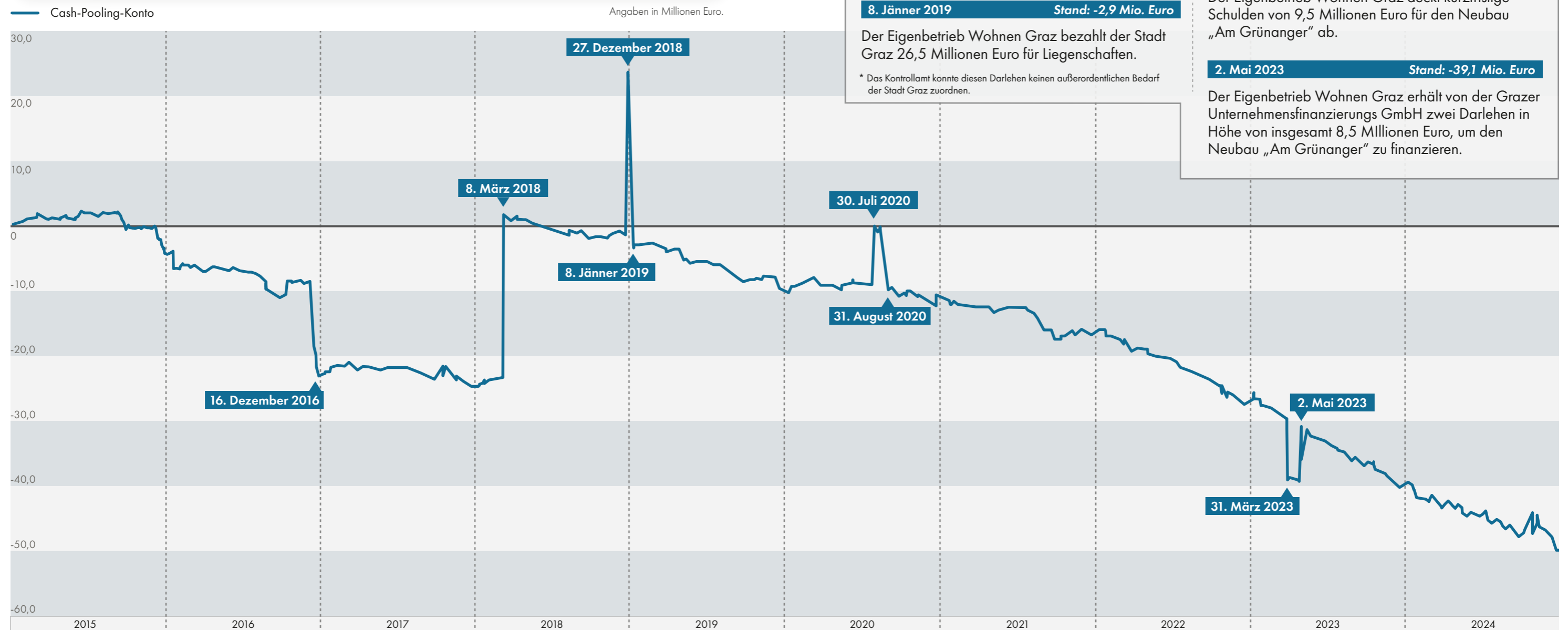
# Geldmittel

## Wie sahen die wesentlichen Geldflüsse des Eigenbetriebs Wohnen Graz aus?

Seine laufende Tätigkeit wickelte der Eigenbetrieb Wohnen Graz über ein Konto ab, welches am Cash-Pooling der Stadt Graz teilnahm („Cash-Pooling-Konto“). Beim Cash-Pooling legen mehrere Teilnehmer:innen ihre Konten zusammen. Sie können damit Spesen und Zinsen optimieren.

Die Grafik zeigt: Der Eigenbetrieb Wohnen Graz deckte die Finanzierungslücken aus seiner Tätigkeit durch Kontoüberziehungen. Besondere Transaktionen mit der Stadt Graz und langfristige Darlehen beeinflussten den Stand des Cash-Pooling-Kontos. Seit dem Jahr 2022 hat sich der Finanzierungsbedarf sichtbar erhöht. Die Wirtschaftsprüferin fasste exemplarisch für den Jahresabschluss 2023 zusammen:

Dieser Teil der Cash-Pool-Verbindlichkeiten stellt aus Sicht des Eigenbetriebes "Wohnen Graz" einen Verlustfinanzierung durch die Stadt Graz dar. Der Eigenbetrieb "Wohnen Graz" ist nicht in der Lage aus dem laufenden Geschäftsbetrieb diese Verbindlichkeiten und die dazugehörigen Zinsen je zu tilgen.



### DETAILS

**16. Dezember 2016** Stand: -18,5 Mio. Euro

Der Eigenbetrieb Wohnen Graz bezahlt der Stadt Graz 10,0 Millionen Euro für die Wohnbaurechtsliegenschaften.

**8. März 2018\*** Stand: 1,7 Mio. Euro

Der Eigenbetrieb Wohnen Graz nimmt ein Darlehen in Höhe von 25,0 Millionen Euro auf.

**27. Dezember 2018\*** Stand: 23,7 Mio. Euro

Der Eigenbetrieb Wohnen Graz nimmt ein Darlehen in Höhe von 25,0 Millionen Euro auf.

**8. Jänner 2019** Stand: -2,9 Mio. Euro

Der Eigenbetrieb Wohnen Graz bezahlt der Stadt Graz 26,5 Millionen Euro für Liegenschaften.

\* Das Kontrollamt konnte diesen Darlehen keinen außerordentlichen Bedarf der Stadt Graz zuordnen.

**30. Juli 2020** Stand: -0,004 Mio. Euro

Der Eigenbetrieb Wohnen Graz erhält von der Stadt Graz eine „Zwischenfinanzierung“ von 9,0 Millionen Euro, um eine Rahmenüberschreitung kurzfristig zu sanieren.

**31. August 2020** Stand: -9,8 Mio. Euro

Der Eigenbetrieb Wohnen Graz zahlt die Zwischenfinanzierung von 9,0 Millionen Euro an die Stadt Graz zurück.

**31. März 2023** Stand: -39,1 Mio. Euro

Der Eigenbetrieb Wohnen Graz deckt kurzfristige Schulden von 9,5 Millionen Euro für den Neubau „Am Grünanger“ ab.

**2. Mai 2023** Stand: -39,1 Mio. Euro

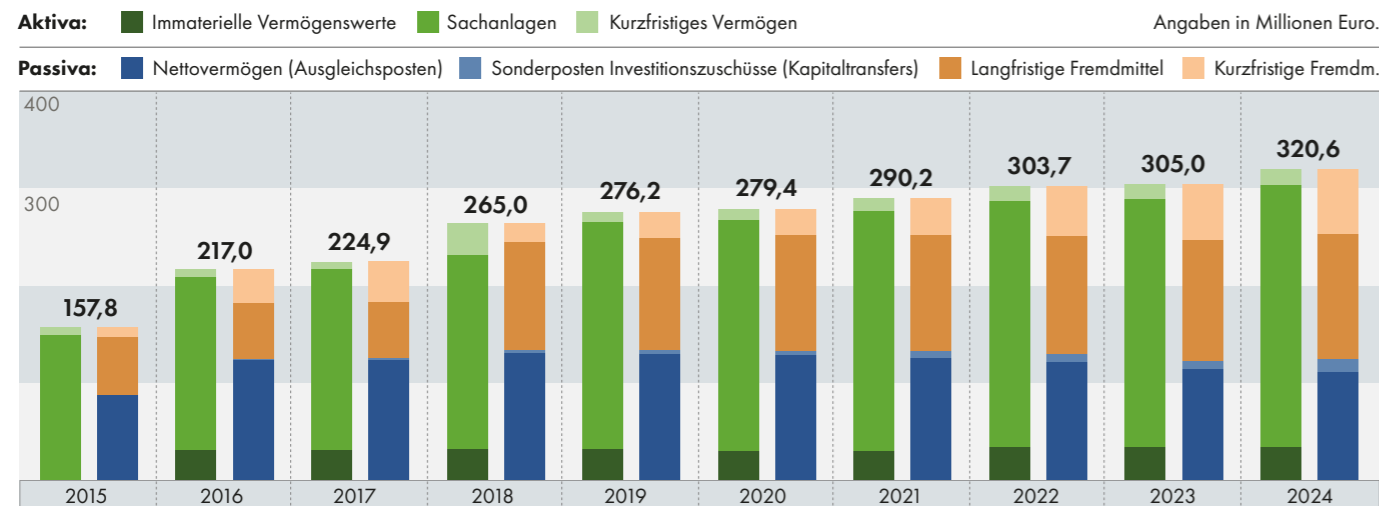
Der Eigenbetrieb Wohnen Graz erhält von der Grazer Unternehmensfinanzierungs GmbH zwei Darlehen in Höhe von insgesamt 8,5 Millionen Euro, um den Neubau „Am Grünanger“ zu finanzieren.

Datenquelle: Datensystem des Eigenbetriebs Wohnen Graz, aufbereitet durch das Kontrollamt.

# Vermögen und Schulden

## Über welches Vermögen verfügte der Eigenbetrieb Wohnen Graz und wie hatte er dieses finanziert?

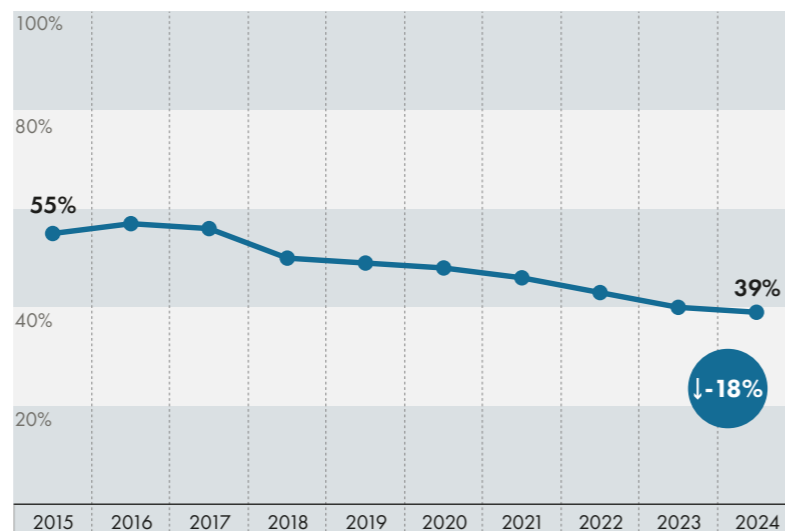
Das Vermögen des Eigenbetriebs Wohnen Graz waren in erster Linie langfristige Sachanlagen (Gebäude und Bauten, Grundstücke, etc.). Übertragungen der Stadt Graz sowie Investitionen erhöhten das Vermögen in den vergangenen Jahren deutlich. Das Nettovermögen (Eigenkapital) stieg bis zum Jahr 2019 leicht, seit damals ging es zurück. Parallel dazu stiegen die Fremdmittel erheblich. Dies bedeutet: Die wirtschaftliche Substanz des Eigenbetriebs nahm ab. Er verschuldete sich immer weiter.



Datenquelle: Buchhaltung des Eigenbetriebs Wohnen Graz, aufbereitet durch das Kontrollamt.

## Hat der Eigenbetrieb Wohnen Graz nachhaltig gewirtschaftet?

Die Entwicklung der wirtschaftlichen Substanz zeigt die **Nettovermögensquote** (Eigenkapitalquote). Das Kontrollamt berechnete sie als Quotient von Nettovermögen zzgl. Sonderposten Investitionszuschüsse und dem Gesamtvermögen (siehe Berichtsreihe Zustand des Hauses Graz). Eine hohe Nettovermögensquote bedeutet, dass der Eigenbetrieb sein Vermögen aus eigener Kraft finanziert hat. Ist die Quote niedrig, so belasten Schulden das Vermögen des Eigenbetriebs. Die Nettovermögensquote in der Grafik reflektiert die zunehmende Verschuldung des Eigenbetriebs. Sie sank seit dem Jahr 2016 und hatte bis zum Jahr 2024 rund 18 Prozentpunkte verloren.



Datenquelle: Buchhaltung des Eigenbetriebs Wohnen Graz, aufbereitet durch das Kontrollamt.

# Finanzschulden des Eigenbetriebs

Die Finanzschulden des Eigenbetriebs waren im Vermögenshaushalt bzw. der Bilanz unter den lang- bzw. kurzfristigen Fremdmitteln zu finden. Bei den langfristigen Fremdmitteln entdeckte das Kontrollamt mehrere Besonderheiten.

- Per 31. Dezember 2024 befanden sich Schulden von 1,8 Millionen Euro in den Büchern des Eigenbetriebs, waren diesem jedoch nicht zurechenbar.
- Per 31. Dezember 2024 befanden sich Schulden von 0,8 Millionen Euro in den Büchern des Eigenbetriebs, obwohl ihm die entsprechenden Vermögenswerte nicht gehörten. Zinsen und Tilgungen dieser Schulden ersetzte die Stadt Graz.
- In den Jahren 2014/2015 hatte die Stadt Graz ein Darlehen von 90,0 Millionen Euro bei der Europäischen Investitionsbank („2. Tranche EIB, Städtische Infrastruktur Graz“) aufgenommen. Die Gelder sollten zahlreiche Investitionen des Hauses Graz finanzieren. Neben Sportanlagen, Schulen und Energieinfrastruktur waren die Mittel auch für zahlreiche Projekte des Eigenbetriebs Wohnen Graz vorgesehen.

Laut Kreditmanager der Stadt Graz (Datenbank für die Dokumentation und Administration der Kredite) flossen die Mittel in die städtischen Beteiligungen. Zumindest 65,0 Millionen Euro flossen auf Beschluss des Gemeinderats in die Grazer Unternehmensfinanzierungs GmbH. Dass die Mittel aus dieser Tranche an den Eigenbetrieb Wohnen Graz geflossen wären, dokumentierte der Kreditmanager jedenfalls nicht.

Im Oktober 2023 schlug die Finanz- und Vermögensdirektion aufgrund von Projektverschiebungen und -veränderungen dem Gemeinderat eine Änderung des 2014 mit der Europäischen Investitionsbank abgeschlossenen Kreditvertrages vor. Dabei legte die Finanz- und Vermögensdirektion der Europäischen Investitionsbank eine aktualisierte Projektliste vor. Die Liste beinhaltete die aus diesen Mitteln in den Jahren 2014-2022 finanzierten Projekte. Die Projekte im Bereich kommunaler Wohnbau meldete der Eigenbetrieb ein.

Laut der aktualisierten Liste (Beilage zum Beschluss des Gemeinderates vom Oktober 2023)

wären mehrere Projekte des Eigenbetriebs Wohnen Graz über die Europäische Investitionsbank finanziert. Das Kontrollamt konnte diese Angaben jedoch nicht nachvollziehen.

- ▶ Bei mehreren Einzelvorhaben war keine Notwendigkeit für eine Finanzierung der Europäischen Investitionsbank erkennbar. Gemäß seinen eigenen Büchern hatte der Eigenbetrieb die Vorhaben aus externen Darlehen finanziert. Zumindest in einem Fall hatte er auch weitere Förderungen erhalten.

- ◊ **Beispiel Projekt „Monsbergergasse 2-4“**  
Am 21. September 2017 beschloss der Gemeinderat (unter anderem), das Objekt Monsbergergasse 2-4 um 1,0 Millionen Euro thermisch zu sanieren. Im Einklang mit dem Beschluss nahm die Stadt Graz (Eigenbetrieb Wohnen Graz) bei einer österreichischen Geschäftsbank ein Darlehen in Höhe von 1,2 Millionen Euro auf. Für dieses Darlehen gewährte das Land Steiermark einen Annuitätenzuschuss. Der Eigenbetrieb Wohnen Graz legte dem Kontrollamt eine Nachricht vor, in welcher er 2021 die Finanz- und Vermögensdirektion über die Inanspruchnahme des Darlehens und den Zuschuss des Landes Steiermark informierte.

Gemäß dem Datensystem „ITS“ bezahlte der Eigenbetrieb Wohnen Graz für das Projekt „Thermische Sanierung und Errichtung einer Liftanlage“ beim Objekt Monsbergergasse 2-4 rund 1,4 Millionen Euro (brutto).

Gesamtkosten von 1,2 Millionen Euro für thermische Sanierung und Liftanbau beim Objekt Monsbergergasse 2-4 fanden sich jedoch auch in der aktualisierten Liste der aus den Mitteln der Europäischen Investitionsbank finanzierten Projekte (Beilage zum Beschluss des Gemeinderates vom Oktober 2023). Der Eigenbetrieb Wohnen Graz listete das Projekt Monsbergergasse 2-4 als Ersatz für ein nicht realisiertes Vorhaben.

Der Frage, warum hierfür keine Mittel aus dem Darlehen der Europäischen Investitionsbank an Wohnen Graz flossen, ging der Eigenbetrieb auskunftsgemäß nicht nach. Auf die Frage, warum Wohnen Graz die Projekte auf diese Liste setzte obwohl sie diese aus anderen Krediten finanzierte, erhielt das Kontrollamt keine hinreichende Antwort. Offensichtlich versagten alle internen Kontrollmechanismen zur Vermeidung dieser Fehler.

Die Stadt Graz konnte nach Ansicht des Kontrollamts die vertragskonforme Verwendung der erhaltenen Mittel der Europäischen Investitionsbank nicht vollständig nachweisen.

- Darüber hinaus meldete der Eigenbetrieb Gesamtkosten von 19,8 Millionen Euro für die Errichtung von 200 neuen Gemeindewohnungen. Bis Ende 2024 waren jedoch nur knapp 100 Gemeindewohnungen mit Darlehen der Grazer Unternehmensfinanzierungs GmbH von 11,8 Millionen Euro realisiert.

S19

**22** Das Kontrollamt empfiehlt der Finanz- und Vermögensdirektion sowie dem Eigenbetrieb Wohnen Graz aus der Perspektive der Ordnungsmäßigkeit,

- die vertragskonforme Verwendung von Darlehensmitteln sicherzustellen.
- das interne Kontrollsystem hinsichtlich der Meldung und Verwendung von Investitionsmitteln zu stärken.

Empfehlungen des Kontrollamtes

Nach Ansicht des Kontrollamts verdeutlichen die Grafiken: Der Eigenbetrieb Wohnen Graz nahm mehr Substanz in Anspruch als er erwirtschaftete und verfehlte damit die Zielsetzung des Betriebsstatuts. Die Stadt Graz deckte die Abgänge nicht mit operativen Zuschüssen. Die laufenden Verluste des Eigenbetriebs fanden sich im laufenden Saldo der Stadt Graz nicht wieder und verzerrten ihn. Der Eigenbetrieb deckte seinen Finanzbedarf, indem er das Cash-Pooling-Konto immer weiter überzog.

Seit mehreren Jahren hatten Wirtschaftsprüfer, Stadtrechnungshof/ Kontrollamt sowie die Geschäftsführung des Eigenbetriebs vor dieser Entwicklung gewarnt.

## Sanierung des Eigenbetriebs

Den Verwaltungsausschuss des Eigenbetriebs Wohnen Graz beschäftigte die „Budget-Problematik im Bereich der Brauchbarmachungen“ im Oktober 2022. Einen Monat später beschloss der Verwaltungsausschuss, die Mieten der stadt-eigenen Wohnungen – analog zu 2022 – auch für das Jahr 2023 nicht zu erhöhen. Im Rahmen der Prüfung des Jahresabschlusses 2022 nahm die Wirtschaftsprüferin des Eigenbetriebs ihre Redepflicht wahr. Die Geschäftsführung des Eigenbetriebs informierte den Verwaltungsausschuss im März 2023 darüber. Ausführlich legte die Geschäftsführung dar, welche finanziellen Auswirkungen Mietanpassungen unter den gesetzlichen Valorierungen in den Folgejahren hätten. Der Verwaltungsausschuss beschloss, die Mieten der stadt-eigenen Wohnungen per 1. April 2023 um 2% und bis einschließlich 2026 um zumindest weitere 4% zu erhöhen.

Zur Sitzung des Verwaltungsausschusses vom August 2023 bereitete der Eigenbetrieb die Unterlagen für thermische Sanierungen von fünf Häusern vor. Gleichzeitig informierte die Geschäftsführung den Ausschuss:

„Da bei allen zur Beschlussfassung vorgelegten 6 energetisch thermischen Sanierungsprojekten die gesamten Sanierungskosten durch Aufnahme von Fremdmitteln finanziert werden müssen und für die Rückzahlung dieser zurzeit auch keine zusätzlichen Einnahmen (Mieterhöhungen bzw. Zuschüsse der Stadt Graz) zur Verfügung stehen werden, kommt es zu einer laufenden jährlichen Belastung des Eigenkapitals von Wohnen Graz. Der dafür notwendigen Gesamtfinanzierungsrahmen von 9,3 Mio. € wird nach 20 Jahren (Tilgung der Sanierungsdarlehen) zu einem Gesamtschuldenstand von rund 21 Mio. € angewachsen sein.“

Gemäß Protokoll wies die zuständige Stadtsenatsreferentin darauf hin, „dass den politischen Verantwortlichen bewusst ist, dass der Eigenbetrieb auf finanzielle Unterstützung von Seiten der Stadt Graz in Form einer laufenden Bezuschussung angewiesen ist. Dies ist aktuell Gegenstand planerischer Überlegungen im Zusammenhang mit dem künftigen Finanzrahmen.“

Der Verwaltungsausschuss begrüßte die Sanierungen einstimmig – bei einer Sanierung sowohl den Planungs- als auch den Vorhabensbeschluss.

Zu den Jahresabschlüssen 2023 und 2024 übte die Wirtschaftsprüferin erneut ihre Redepflicht aus. Auch die Berichte des Stadtrechnungshofs/Kontrollamts zur

**23** Das Kontrollamt empfiehlt der Geschäftsführung des Eigenbetriebs Wohnen Graz, dem Verwaltungsausschuss des Eigenbetriebs Wohnen Graz, der zuständigen Stadtsenatsreferentin aus der Perspektive der Wirtschaftlichkeit,

- geeignete Konzepte zu entwickeln, um den Eigenbetrieb Wohnen Graz durch Erhöhung der Einnahmen, Senkung der Ausgaben oder ausreichenden Zuschüssen der Stadt Graz finanziell zu stabilisieren.

Empfehlungen des Kontrollamtes

Vorkontrolle der städtischen Rechnungsabschlüsse warnten und empfahlen korrigierende Maßnahmen. Das Protokoll der Sitzung des Verwaltungsausschusses vom April 2025 dokumentiert: „Aufgrund der Empfehlung des Stadtrechnungshofes im Rahmen des Kontrollberichts zum Rechnungsabschluss 2024 wird auf Basis eines Vorschlages der Geschäftsführung ein nachhaltiges Sanierungskonzept für Wohnen Graz gemeinsam mit der Finanzdirektion und dem Verwaltungsausschuss ausgearbeitet werden.“

Nach mehrmaligem Ersuchen übermittelte der Geschäftsführer des Eigenbetriebs Wohnen Graz dem Kontrollamt im August 2025 eine Zusammenfassung seiner „subjektiven Gedanken über möglichen Sanierungsmaßnahmen“. Er sah diese als „Diskussionsgrundlage für einen gemeinsamen Entwicklungsprozess mit dem Verwaltungsausschuss und der Finanzdirektion“. Politisch wären die Ideen noch nicht abgestimmt.

Konkrete Konzepte konnte das Kontrollamt weder bei der Vorsitzenden der Verwaltungsausschusses noch der Finanz- und Vermögensdirektion erheben. Lediglich im Strategiebericht 2025 der Finanz- und Vermögensdirektion hatten sich die jährlichen Zuschüsse der Stadt Graz an den Eigenbetrieb Wohnen Graz ab 2026 gegenüber dem Voranschlag (inkl. mittelfristiger Finanzplanung) von 3,0 auf 6,0 Millionen Euro verdoppelt. Gegenüber dem hohen Negativstand des Cashpool-Kontos erscheint selbst diese Verdoppelung gering.

## Infobox

Konkrete Ideen zur finanziellen Stabilisierung arbeitete der Eigenbetrieb bereits im Oktober 2023 aus. Damals waren die städtischen Abteilungen und Eigenbetriebe aufgerufen, im Rahmen des Projekts „Kommunales Plus“ (Benchmarking sowie Entlastungs- und Einnahmen-Potentialanalyse des Produkt- und Leistungsportfolios des Magistrats Graz, der Eigenbetriebe und Shared Services) nachhaltige Entlastungs- bzw. Einsparungspotenziale zu finden. Der Eigenbetrieb schlug Maßnahmen in fünf Themenfeldern vor (Vermietung von stadteigenen Gemeindewohnungen, Hausverwaltung, Errichtung von neuen Gemeindewohnungen, Thermische Gebäudesanierung, Wohnungsbrauchbarmachungen). Der Abschlussbericht der Magistratsdirektion vom Mai 2024 enthielt jedoch keine dieser Ideen.



## Controlling des Eigenbetriebs Wohnen Graz

Im Eigenbetrieb waren die „zentralen Kenngrößen der Performancemessung“ (Wohnen Graz, 2025) nicht-finanzielle Statistiken (Anzahl Zuweisungen, Brauchbarmachungen, sanierte und neu errichtete Wohnungen, etc.). Als finanzielle Leistungsindikatoren betrachtete Wohnen Graz globale Kennzahlen der Kapitalstruktur sowie der Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage.

Nach Ansicht des Kontrollamts könnte eine laufende Kosten- und Leistungsrechnung die Grundlage für ein umfassendes Controlling bieten – und damit sowohl ein fundiertes Lagebild bereitstellen als auch Möglichkeiten zur Sanierung des Eigenbetriebs aufzeigen.

Der Eigenbetrieb Wohnen Graz verfügte mit seinem zentralen

Datensystem über die erforderliche Infrastruktur, um ein umfassendes Controlling aufzubauen. Problematisch war aus Sicht des Kontrollamts, dass nicht alle Datenstände korrekt waren. Die periodischen Statistiken und Leistungsindikatoren nutzten die Geschäftsführung und der Verwaltungsausschuss nicht, um den Eigenbetrieb zu steuern. Vertiefte Auswertungen erstellte der Eigenbetrieb nur vereinzelt und anlassbezogen.

In der Folge verdeutlicht das Kontrollamt, welche Potenziale ein umfassendes und regelmäßiges Controlling mit sich bringt. Die Auswertungen zeigen exemplarisch, welche Fragen bereits die vorliegenden Daten beantworten können.

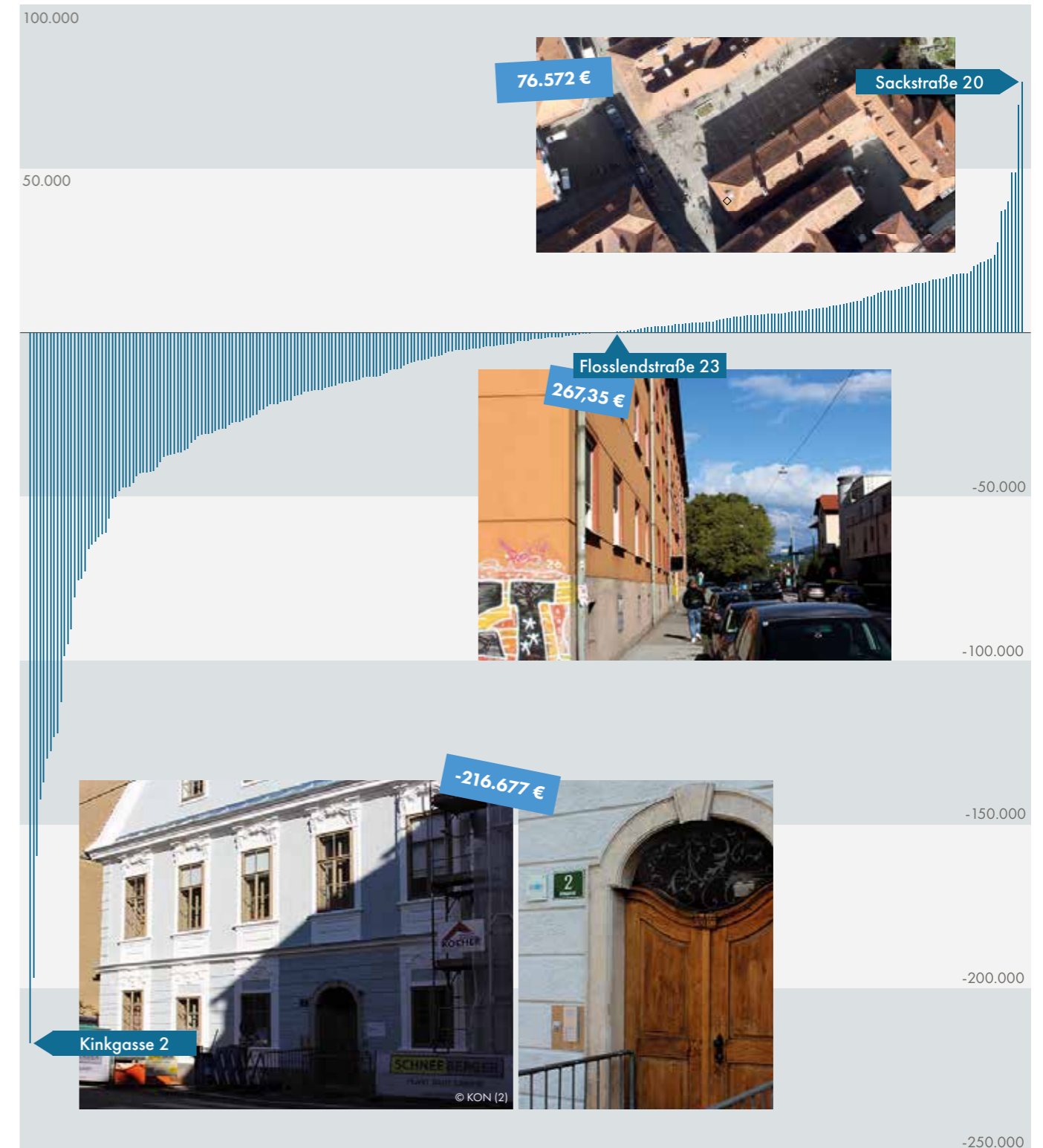
## Wie wirtschafteten die einzelnen Objekte des Eigenbetriebs?

S20

Die Grafik zeigt für das Jahr 2024, welchen Beitrag die gänzlich stadteigenen Häuser zum Ergebnis des Eigenbetriebs leisteten. Insgesamt lag der **Verlust bei 3,6 Millionen Euro** - ohne Berücksichtigung der laufenden Verwaltung des Eigenbetriebs (globaler Personalaufwand, Sachaufwand etc.).

Aus technischen Gründen beinhaltet die Grafik keine Objekte im Miteigentum der Stadt Graz.

Ein umfassendes Controlling würde die Grafik auf alle Objekte erweitern und Gründe für die positiven bzw. negativen Ergebnisse identifizieren.



Datenquelle: Wohnen Graz, aufbereitet durch das Kontrollamt. Angaben in Euro.

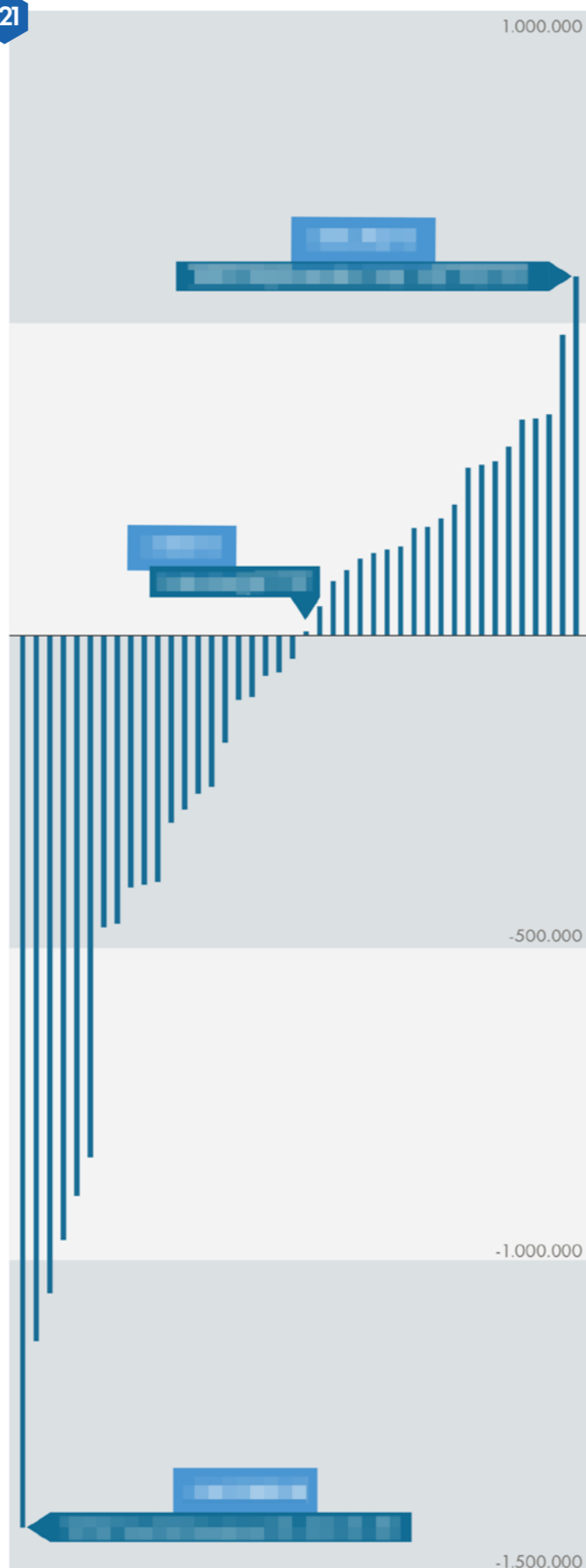
## Welche Reserven hatten die einzelnen Objekte des Eigenbetriebs?

S21

Für Objekte im alleinigen Eigentum der Stadt Graz hatte der Eigenbetrieb keine Reserven angespart. Eine sogenannte Mietzinsreserve ergab sich nur rechnerisch auf Basis der Ergebnisse des Objekts während der vergangenen zehn Jahre.

Objekte im Miteigentum der Stadt Graz mussten hingegen Rücklagen ansparen. Die Grafik zeigt diese Rücklagen abzüglich offener Darlehen per 31. Dezember 2024. Sie verdeutlicht: Die Rücklagen vieler Objekte würden nicht ausreichen, um umfassende (energetische) Sanierungen durchzuführen. Weitere Darlehen wären notwendig.

Ein umfassendes Controlling würde den Stand der Rücklagen mit Investitionszyklen verknüpfen und eruieren, wie die notwendigen Sanierungen zu finanzieren wären.



Datenquelle: Wohnen Graz, aufbereitet durch das Kontrollamt. Angaben in Euro.

## Personal

Auf Nachfrage konnte der Eigenbetrieb Wohnen Graz dem Kontrollamt keine Berechnungen zum aktuellen und künftigen Personalbedarf vorlegen.

Im Jahr 2024 fielen im Eigenbetrieb rund 1.500 Mehrstunden an. Einzelne Mitarbeiter:innen leisteten über 100 zusätzliche Stunden.

Auf Wunsch der Mitarbeiter:innen zahlte der Eigenbetrieb Überstunden aus.

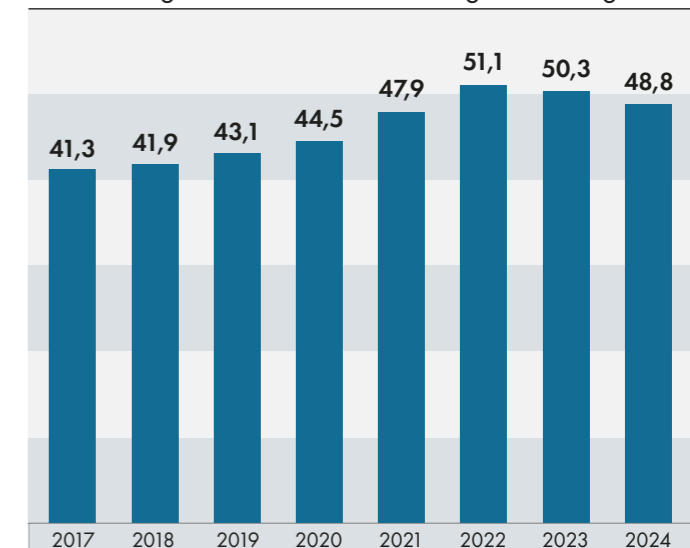
Bereits im Jahr 2022 hatte eine beauftragte externe Steuerberatungs- und Wirtschaftsprüfungskanzlei im Zuge einer Evaluierung des internen Kontrollsystems empfohlen, eine Vorgabe zur Begrenzung und zum Abbau von Überstunden zu implementieren. Der Eigenbetrieb hatte diese Empfehlung nicht umgesetzt. Dem Kontrollamt lag lediglich eine pauschale Anordnung der Geschäftsführung für Überstunden vor.

Die Budgets des Eigenbetriebs prognostizierten, dass die Aufwendungen für Überstunden in den kommenden Jahren jeweils über 145.000 Euro ausmachen würden. Nach Ansicht des Kontrollamts sollten Überstunden den Personalbedarf lediglich kurzzeitig decken – und kein langfristiges Instrument der Personalplanung darstellen.

24 S22

## Wie hat sich der Personalstand des Eigenbetriebs entwickelt?

Das Personal des Eigenbetriebs Wohnen Graz (Vollzeit-äquivalente im Jahresdurchschnitt) ist von 2017 bis 2022 um 23,8% gestiegen, bevor es leicht abnahm. Bis 2020 hatte der Eigenbetrieb die Buchhaltung extern vergeben.



Datenquelle: Wohnen Graz, aufbereitet durch das Kontrollamt.



© Magnific/autkawila

### Empfehlungen des Kontrollamtes

#### 24 Das Kontrollamt empfiehlt dem Eigenbetrieb Wohnen Graz aus der Perspektive der Wirtschaftlichkeit,

- ein umfassendes Controlling auf Basis einer Kosten- und Leistungsrechnung sowie Personalplanung zu etablieren, um damit sowohl ein Lagebild zeichnen als auch Herausforderungen und Potenziale identifizieren zu können.
- die notwendigen personellen Ressourcen bereitzustellen, um andauernde Überstunden zum Schutze der Gesundheit von Mitarbeiter:innen zu vermeiden.

# Wirtschaftlichkeit im laufenden Betrieb

In mehreren Bereichen sah das Kontrollamt Potenziale, die tägliche Arbeit des Eigenbetriebs Wohnen Graz wirtschaftlicher zu gestalten.

## Preisauskünfte und Skonti

Die Geschäftsführung des Eigenbetriebs hatte im Jahr 2020 alle Bediensteten angewiesen, „ab einem geschätzten Auftragswert von 5.000 Euro netto vor Auftragserteilung mindestens drei Preisauskünfte zu Vergleichszwecken einzuholen.“ Preisauskünfte sowie etwaige Aktenvermerke zur Auswahl der Bieter:innen wären bei jeder Bestellung elektronisch zu dokumentieren. Nur in begründeten und dokumentierten Ausnahmefällen könnten Beauftragungen ohne Leistungsvergleiche erfolgen.

Das Kontrollamt entdeckte mehrere Geschäftsfälle, in welchen der Eigenbetrieb Aufträge ohne Leistungsvergleiche direkt vergab:

- Dienstleistungsauftrag für Rechnungswesen und Steuerberatung im Jahr 2024 um 95.000 Euro. Der Eigenbetrieb Wohnen Graz sah von einem Leistungsvergleich ab, da sich der Anbieter in den Jahren 2014 und 2017 als Billigst- bzw. Bestbieter qualifiziert hätte. Nach Ansicht des Kontrollamts wäre ein neuerlicher Leistungsvergleich geboten gewesen, um in der jeweils aktuellen Marktsituation das beste Angebot zu ermitteln und eine langfristige Abhängigkeit von einem einzigen Anbieter zu vermeiden.
- Auftrag zur Social-Media-Betreuung des Eigenbetriebs Wohnen Graz und des Amtes für Wohnungsangelegenheiten für das Jahr 2024 um rund 13.000 Euro netto. Gemäß einem Aktenvermerk des Eigenbetriebs Wohnen Graz hatte die Abteilung für Kommunikation im Jahr 2019 eine Ausschreibung abgewickelt. Nach Ansicht des Kontrollamts lag diese zu weit in der Vergangenheit, um daraus Schlüsse

für das Jahr 2024 abzuleiten. Vielmehr bestand die Gefahr einer langfristigen Abhängigkeit von einem einzigen Anbieter.

- Machbarkeitsstudie bezüglich Umbaus und Neustrukturierung des Wohnhauses am Lendplatz 23 aus dem Jahr 2024 um rund 40.000 Euro netto. **25**

**Darüber hinaus** sah das Kontrollamt ein Potenzial, die Wirtschaftlichkeit durch eine konsequente Nutzung von Skonti zu erhöhen.

## Mietverträge

Der Eigenbetrieb Wohnen Graz (Stadt Graz) mietete mehrere Liegenschaften. Neben knapp 140 Tiefgaragenplätzen in drei Übertragungswohnbauten und einem Fahrradraum handelte es sich um die folgenden Objekte:

- **Büroräumlichkeiten am Schillerplatz**  
Das Verwaltungsgebäude des Eigenbetriebs stand nicht im Eigentum der Stadt Graz. Den Bereich vom Kellergeschoß bis zum 4. Obergeschoß sowie zwei PKW-Abstellplätze hatte der Eigenbetrieb bereits im Jahr 2016 angemietet. Hierfür lag ein Beschluss des Gemeinderates vor.  
Im Jahr 2025 mietete der Eigenbetrieb auch Büroräume im 5. Obergeschoß des Gebäudes im Ausmaß von rund 260 m<sup>2</sup> auf unbestimmte Zeit an. Der Mietzins (Hauptmietzins sowie laufend zu zahlende Betriebs-, Lift-, Heiz- und Verwaltungskosten) betrug rund 3.300 Euro netto im Monat. Den Mietvertrag hatte die Geschäftsführung des Eigenbetriebs unterzeichnet; ein Beschluss des Verwaltungsausschusses oder Gemeinderates lag nicht vor.  
Gemäß Betriebsstatuts des Eigenbetriebs Wohnen Graz hatte der Verwaltungsausschuss den Ab-

schluss von Bestandsverträgen zu genehmigen, wenn der Wert des Objekts mehr als 300.000 Euro betrug. Bei einem Wert über 2,4 Millionen Euro war der Gemeinderat zuständig.

Über den Wert der Büroräumlichkeiten lag dem Kontrollamt kein Gutachten vor. Der Eigenbetrieb Wohnen Graz hatte sich vom Vermieter jedoch eine Einschätzung über den Wert erbitten. Mit 277.000 Euro schätzte der Vermieter einen Betrag knapp unter der Wertgrenze für den Ausschuss. Nach Ansicht des Kontrollamts standen die Miete und der geschätzte Wert der Büroräumlichkeiten in keiner Relation zueinander. Um einen ordnungsgemäßen Beschluss fällen zu können, wäre ein belastbares Gutachten notwendig gewesen.

- **Wohnflächen im Bezirk Andritz**  
Der Eigenbetrieb Wohnen Graz mietete seit dem Jahr 2016 von der Republik Österreich 13 Wohnungen mit einer Nutzfläche von rund 720 m<sup>2</sup>. Die Republik Österreich war Untervermieterin, der Eigenbetrieb Untermieter. Ein Beschluss des Verwaltungsausschusses oder Gemeinderats lag nicht vor.
- **Delogierungslager im Bezirk Straßgang**  
Der Eigenbetrieb konnte einen Mietvertrag aus dem Jahr 1993 vorweisen; dieser war jedoch weder von Vermieter- noch von Mieterseite unterzeichnet. **26 S23**



## Empfehlungen des Kontrollamtes

### **25** Das Kontrollamt empfiehlt dem Eigenbetrieb Wohnen Graz aus der Perspektive der Wirtschaftlichkeit und Ordnungsmäßigkeit,

- ab einer geschätzten Auftragssumme von 5.000 Euro netto vor Auftragserteilung konsequent zumindest drei Preisauskünfte einzuholen, um durch diese Leistungsvergleiche die aktuell besten Bieter:innen ermitteln zu können.

### **26** Das Kontrollamt empfiehlt dem Eigenbetrieb Wohnen Graz aus der Perspektive der Wirtschaftlichkeit und Ordnungsmäßigkeit,

- vor der Anmietung von Räumlichkeiten eine Abwägung von Kosten und Nutzen zu dokumentieren und alle Mietverträge den zuständigen Organen rechtzeitig zur Beschlussfassung vorzulegen.

## Ausschreibungen


Mehrmals schrieb der Eigenbetrieb Wohnen Graz Leistungen bzw. Baurechte aus, bevor die zuständigen Organe diese genehmigt hatten. Das Kontrollamt listet nachfolgend einige Beispiele auf.

- Energetische Sanierungen im Jahr 2022: Für die umfassenden energetischen Sanierungen der Objekte Neuholdaugasse 72, 74, 76 sowie Faunastraße 61, 63 und Wachtelgasse 50, 52, 54 schrieb der Eigenbetrieb Bauleistungen von insgesamt 3,2 Millionen Euro aus, bevor der Gemeinderat darüber entschieden hatte. Die Magistratsdirektion erklärte dem Eigenbetrieb, dass das Vergabeverfahren erst nach Genehmigung der Aufwendungen einzuleiten wäre.
- Neubau im Jahr 2024: Den Neubau in der Adlergasse schrieb der Eigenbetrieb Wohnen Graz bis 1. August aus, legte dem Gemeinderat die Erhöhung der Projektgenehmigung auf rund 3,5 Millionen Euro jedoch erst im September vor.
- Baurechte im Jahr 2024: Zwei Baurechte (Scheidtenberggasse und Grazer Straße) schrieb der Eigenbetrieb Wohnen Graz aus, ohne den Gemeinderat vorab darüber in Kenntnis zu setzen.

**Das Kontrollamt** stellte fest, dass der Eigenbetrieb Wohnen Graz den zuständigen Organen die Entscheidung defacto vorwegnahm. Die Ausschreibung erfolgte ohne vorherigen Beschluss. Der Eigenbetrieb betonte die Einhaltung des Bundesvergabegesetzes. Das Kontrollamt verwies auf die Verletzung der städtischen Vorgaben. Diese sahen einen ein Planungs- und ein Durchführungsbeschluss vor. Die Beschlüsse sollen dem Gemeinderat ermöglichen

- im ersten Schritt dem zum Beschluss vorgelegten Vorhaben grundsätzlich sowie den erforderlichen Planungsmitteln und
- erst im zweiten Schritt den Gesamtkosten, zu denen auch jene für die Ausschreibung gehören, zuzustimmen.

Sollte sich der Gemeinderat gegen das vorgelegte Vorhaben entscheiden oder Abänderung beauftragen, wären die bisher investierten Kosten verloren.

Wenn das Erfordernis besteht, eine Vorkunft betreffend einer geschätzten Gesamtkosten zu erteilen, besteht die Möglichkeit Markterkundungen einzuholen. Diese wären im Rahmen der vorgelagerten Projektentwicklung und Variantenvergleichs nach Ansicht des Kontrollamtes jedenfalls ratsam. 

### Empfehlung des Kontrollamtes

#### Das Kontrollamt empfiehlt dem Eigenbetrieb Wohnen Graz aus der Perspektive der Wirtschaftlichkeit und Ordnungsmäßigkeit,

- Ausschreibungen erst nach Genehmigung der zuständigen Organe zu tätigen, um deren Kontrollrechte hinsichtlich des zweckmäßigen und effizienten Einsatzes von Mitteln zu wahren.


### Empfehlungen des Kontrollamtes

#### Das Kontrollamt empfiehlt dem Eigenbetrieb Wohnen Graz aus der Perspektive der Wirtschaftlichkeit, Zweckmäßigkeit und Ordnungsmäßigkeit,

- den Umsetzungsstand der Empfehlungen aus den externen Prüfungen des internen Kontrollsystems strukturiert zu erheben und dem Verwaltungsausschuss zumindest jährlich darüber Bericht zu erstatten.
- die Empfehlungen aus den externen Prüfungen des internen Kontrollsystems stets promptly umzusetzen.
- Risiken und Risk-Owner im Eigenbetrieb Wohnen Graz stets aktuell zu halten sowie Relevanz und Auswirkungen von Risiken in einem umfassenden internen Kontrollsystem inkl. Prozessübersicht abzubilden.
- stets eine:n Verantwortliche:n für das interne Kontrollsystem vorzusehen.

## Internes Kontrollsystem

Das Betriebsstatut des Eigenbetriebs Wohnen Graz sah vor, das interne Kontrollsystem alle drei Jahre von externen Fachpersonen überprüfen zu lassen. Aus den Jahren 2016, 2019 und 2022 lagen dem Kontrollamt entsprechende Berichte mit unterschiedlichen Schwerpunkten vor. In allen drei Berichten fiel das Gesamturteil positiv aus. Begleitende Empfehlungen hatte der Eigenbetrieb Wohnen Graz jedoch nur sehr vereinzelt umgesetzt.

Wie aus den Feststellungen in den einzelnen Kapiteln dieses Berichtes ersichtlich, fehlte im täglichen Arbeiten des Eigenbetriebs oftmals der Fokus, wesentliche Risiken zu erkennen. Aus Sicht des Kontrollamtes fielen mehrere Einzelfälle auf, in denen das interne Kontrollsystem fehlte oder nicht wirkte. Dies waren z.B. die Vergabe von Wohnungen, der Umgang mit Weisungen und die Zuweisung von Berechtigungen zum zentralen Datensystem „ITS“. Weitere Bereiche umfassten Auszahlungen für Jobtickets, Parkscheine in Verbindung mit Kilometergeldern, Sozialaufwand etc.. Die vorliegenden Dokumente zum internen Kontrollsystem beinhalteten Risiken eingeschränkt oder gar nicht. Es fehlte z.B. das Risiko der Außerkraftsetzung von Kontrollen durch die Führungsebene (Management Override). Ausgewählte Sachverhalte leitete das Kontrollamt an  die MD-Innenrevision weiter.

**Nach Ansicht des Kontrollamtes fehlten klare Maßnahmen, um die Risiken des Eigenbetriebs Wohnen Graz vollumfänglich zu erfassen und im täglichen Arbeiten zu adressieren.**



**Anhang**



# Gegenstand und Umfang der Kontrolle

Die Kontrollmethodik dokumentiert, welchen Fragen das Kontrollamt nachging und auf welcher Grundlage die Ergebnisse beruhen.

## Worin liegt der Zweck des gegenständlichen Berichts?

Eine Kernaufgabe des Kontrollamts liegt in der Vorkontrolle der städtischen Jahresabschlüsse. Im Zuge dieser Tätigkeit hat das Kontrollamt für die Abschlussjahre 2023 und 2024 vor der bedenklichen wirtschaftlichen Situation des Eigenbetriebs Wohnen Graz gewarnt.

Mit dem gegenständlichen Bericht möchte das Kon-

trollamt Klarheit über das Wirken des Eigenbetriebs Wohnen Graz und seiner Kontrollmechanismen schaffen. Darüber hinaus soll der Bericht die Dringlichkeit unterstreichen, den Eigenbetrieb wirtschaftlich nachhaltig zu sanieren – sodass operative Einzahlungen anstatt überzogener Konten die operativen Auszahlungen decken.

## Welche Kontrollfragen beantwortet der gegenständliche Bericht?

Die vorliegende Kontrolle hatte ihren Schwerpunkt in der Zweckmäßigkeit der strategischen Ausrichtung des Eigenbetriebs Wohnen Graz. Der Bericht beantwortet die folgenden Kontrollfragen.

1. Welche Aufgaben nimmt der Eigenbetrieb Wohnen Graz derzeit wahr, welchen Auftrag hat er? Welche Gründe gibt es im Fall von Abweichungen zwischen den wahrgenommenen Aufgaben und dem Auftrag?
2. Gibt es wirtschaftlichere Alternativen, um den Auftrag umzusetzen?
3. Wie sind die Aufgaben des Sozialamtes, des Amtes für Wohnungsangelegenheiten und des Eigenbetriebs Graz zueinander abzugrenzen?
4. Werden die aktuellen Leistungen/Wohnungen des Eigenbetriebs nachgefragt oder gibt es eine hohe Leerstandsquote/raschen Wechsel zu Wohnungen auf den privaten Markt? Entwicklung seit der Gründung 2015 bis 2024.
5. Ist die strategische Ausrichtung und Größe (Anzahl, Größe und Ausstattung der Wohnungen) dem Auftrag angemessen?
6. Wie ist die finanzielle Situation von Wohnen Graz – entspricht die lang- und kurzfristige Verschuldung der strategischen Ausrichtung?

7. Sind die internen Kontrollen im Bereich des Eigenbetriebs sowie in der Steuerung durch den Gemeinderat ausreichend und wirksam?
8. Gibt es seitens Wohnen Graz Pläne zur Verbesserung der finanziellen Situation und wie sind diese zu bewerten?

Im Zuge der Kontrolltätigkeit zeigte sich, dass manche Fragen detaillierte Erörterungen erforderten, während andere in den Hintergrund traten. Der vorliegende Bericht beschreibt daher jene Schwerpunkte, welche sich im Zuge der Kontrolle aus einer risikoorientierten Betrachtung als solche herauskristallisiert haben.

Um Schlüsse zu ziehen, verfolgte das Kontrollamt unterschiedliche Ansätze. Das Kontrollamt recherchierte in Dokumenten sowie Daten-, Akten- und Buchhaltungssystemen. Zudem forderte das Kontrollamt Unterlagen an und richtete schriftliche Fragen an zahlreiche Ansprechpartner:innen im Haus Graz. Besonders bedeutsam waren auch persönliche Gespräche mit Akteur:innen und Entscheidungsträger:innen. Das Kontrollamt legte die Gespräche als strukturierte Leitfadeninterviews an, ließ jedoch auch narrative Elemente zu.

## Welche Aspekte lässt der vorliegende Bericht ausgeklammert?

Zu Beginn der Kontrolle definierte das Kontrollamt die folgenden Nicht-Ziele:

- Beurteilung der Wirtschaftlichkeit der Festsetzung der Mietzinshöhe
- Beurteilung der Tätigkeiten des Sozialamtes und des Amtes für Wohnungsangelegenheiten
- Forensische Untersuchung der Buchhaltung des Eigenbetriebs Wohnen Graz
- Inhaltliche Bewertung von Beschlüssen des Grazer

Gemeinderates

- Beurteilung der Kriterien für die Bedürftigkeit von Personen

Die Abgrenzungen waren unerlässlich, um den Fokus der gegenständlichen Kontrolle zu schärfen. Dabei ist jedoch nicht ausgeschlossen, dass das Kontrollamt die Nicht-Ziele tangiert oder diese in Folgeberichten detailliert aufarbeitet.

## Welchen Zeitraum umfasst der gegenständliche Bericht?

Der Kontrollzeitraum umfasste die Jahre 2018 bis 2024. In einzelnen Teilbereichen berücksichtigte das Kontrollamt die Historie seit der Gründung des Eigenbe-

triebs. Anlassbezogen beschreibt der Bericht auch aktuelle Entwicklungen. Damit bietet das Kontrollamt dem Gemeinderat eine möglichst umfassende Perspektive.

## Welchen Zeitraum umfasst der gegenständliche Bericht?

Das Kontrollamt führte die wesentlichen Kontrollhandlungen zwischen April 2025 und Jänner 2026 durch. Aufgrund der knappen Personalressourcen konnte das Kontrollamt den Bericht nicht wie geplant im November 2025, sondern erst im April 2026 vorlegen.

Die primären Ansprechpartner:innen für das Kontrollamt waren die Akteur:innen im Eigenbetrieb Wohnen Graz, die zuständigen Stadtsenatsreferent:innen sowie die Vorsitzenden des Verwaltungsausschusses. Weitere Auskunftspersonen für das Kontrollamt waren die Finanz- und Vermögensdirektion, die Magistratsdirektion-Innenrevision, die Präsidialabteilung, die Bau- und Anlagenbehörde, das Sozialamt, das Personalamt, die Abteilung für Immobilien sowie die Grazer Unternehmensfinanzierungs GmbH. Extern bat das Kontroll-

amt die Statistik Austria um eine Auskunft.

Die Schlussbesprechung zur gegenständlichen Kontrolle fand am 6. Mai 2026 mit der Bürgermeisterin als zuständige Stadtsenatsreferentin, der Vorsitzenden des Verwaltungsausschusses sowie der Geschäftsführung (Geschäftsführer und Stellvertreterin) des Eigenbetriebs statt. Das Kontrollamt übermittelte den Rohbericht am 8. Mai 2026 an diesen Teilnehmer:innenkreis.

Die Adressat:innen gaben am 15. bzw. 21. Mai 2026 eine Stellungnahme ab. Das Kontrollamt arbeitete die Stellungnahmen wörtlich in den Bericht ein. Gemäß GO-KON konnte das Kontrollamt auf eine Stellungnahme mit einer Gegenäußerung reagieren. Der Verzicht auf eine Gegenäußerung des Kontrollamtes war nicht als Zustimmung zur Stellungnahme zu verstehen.

## Wo liegen die Grenzen des vorliegenden Berichts?

Das Kontrollamt filterte jene Aspekte des Eigenbetriebs Wohnen Graz, welche sich als hinreichend relevant und bedeutsam für das Gesamtbild darstellten. Dabei verfolgte das Kontrollamt einen risikobezogenen Ansatz. Der Bericht zeigt jene Vorgänge, welche ihm in Hinblick auf das Grundverständnis über die Zweckmäßigkeit des Eigenbetriebs Wohnen Graz am bedeutsamsten erschienen. Diese Vorgangsweise ist (zumin-

dest) mit zwei Einschränkungen verbunden: Einerseits könnten zukünftige Entwicklungen dazu beitragen, dass sich die Bedeutung einzelner Aspekte ändert. Andererseits könnten dem Kontrollamt trotz sorgfältiger Recherche und Sammlung von hinreichender Prüfsicherheit einzelne Facetten unbemerkt geblieben sein. Der vorliegende Bericht ist vor dem Hintergrund dieser Einschränkungen zu interpretieren.

## Quellenverzeichnis

- Bundeskanzleramt Österreich. (2025).** Aufenthaltstitel „Daueraufenthalt – EU“. Abgerufen am 29. 12. 2025 von [https://www.oesterreich.gv.at/de/themen/menschen\\_aus\\_anderen\\_staaten/aufenthalt/3/2/Seite.120402](https://www.oesterreich.gv.at/de/themen/menschen_aus_anderen_staaten/aufenthalt/3/2/Seite.120402)
- Bundeskanzleramt Österreich. (2025).** Unternehmensserviceportal. Abgerufen am 09. 12. 2025 von Vergabeverfahren – Verfahrensarten: <https://www.usp.gv.at/themen/betrieb-und-umwelt/laufender-betrieb/weitere-informationen-laufender-betrieb/vergaberecht/verfahrensarten.html>
- Bundesministerium für Finanzen. (2025).** Kilometergeld. Abgerufen am 12. 16. 2025 von <https://www.bmf.gv.at/themen/steuern/kraftfahrzeuge/kilometergeld.html>
- KDZ Zentrum für Verwaltungsforschung. (2025).** Online-Kontierungsleitfaden (Gemeinden).
- Landesrechnungshof Kärnten. (2024).** Klagenfurt Wohnen.
- Rechnungshof Österreich. (2021).** Ausgewählte Aspekte des Liegenschaftsmanagements der Stadt Graz.
- Regionalis Verkehrsplanung und Regionalentw. e.U. (2022).** Studie Grazer Wohnbau 2021. Graz.
- Stadt Graz. (2021).** Naturschutzrechtliche Verfahren. Abgerufen am 09. 12. 2025 von [https://www.graz.at/cms/dokumente/10360876\\_7754710/9f49f22b/Schutzgebiete%20in%20Graz.pdf](https://www.graz.at/cms/dokumente/10360876_7754710/9f49f22b/Schutzgebiete%20in%20Graz.pdf)
- Stadt Graz. (2025).** Schutzzonen. Abgerufen am 09. 12. 2025 von <https://www.graz.at/cms/beitrag/10295926/8115447/Schutzzonen.html>
- Statistik Austria. (2025).** Öffentlicher Sektor. Abgerufen am 29. 12. 2025 von <https://www.statistik.at/statistiken/volkswirtschaft-und-oeffentliche-finanzen/oeffentliche-finanzen/oeffentliche-finanzen/oeffentlicher-sektor>
- Wikipedia. (2025).** SMART (Projektmanagement). Abgerufen am 04. 12. 2025 von [https://de.wikipedia.org/wiki/SMART\\_\(Projektmanagement\)](https://de.wikipedia.org/wiki/SMART_(Projektmanagement))
- Wohnen Graz. (2025).** Geschäftsbericht Wohnen Graz 2024. Graz.

## Abkürzungen

<b>BVergG</b>	Bundesvergabegesetz
<b>EWB</b>	Eigener Wohnbau
<b>ITS</b>	Zentrales Datensystem des Eigenbetriebs Wohnen Graz
<b>m<sup>2</sup></b>	Quadratmeter
<b>PKW</b>	Personenkraftwagen
<b>ÜWB</b>	Übertragungswohnbau
<b>WOMA</b>	Wohnungsmanagement

# Stellungnahmen

So reagierten die kontrollierten Stellen auf den Bericht.

## S1 Stellungnahme 1: Bürgermeisterin als zuständige Stadtsenatsreferentin

Das Kontrollamt erkennt keine „langfristige strategische Ausrichtung“ von Wohnen Graz.

Diese gibt es sehr wohl, nämlich die unbefristete Zurverfügungstellung von leistbarem Wohnraum für jene, die sich die Mieten auf dem sogenannten freien Markt nicht oder nur sehr schwer leisten können.

Deshalb kann Wohnen Graz nicht gewinnorientiert geführt werden, sondern die Kommune leistet wie bei anderen städtischen Angeboten wie KIGAs, Schulen, öffentlicher Verkehr, etc. Zuschüsse. Das entspricht letztlich auch dem Vorschlag des Kontrollamtes gleich auf den Seiten 2 und 10 des Berichtes.

In diesem Zusammenhang ist daher anzuregen, dass das im Statut des Eigenbetriebes Wohnen festgeschriebene Erfordernis „das Vermögen des Eigenbetriebes (...) derart zu verwalten, dass ein möglichst großer und dauerhafter Ertrag daraus erzielt wird“ gestrichen und durch das Erfordernis der Erfüllung des sozialen Auftrages durch das Angebot von leistbaren Wohnungen ersetzt wird.

Ergänzend sei darauf hingewiesen, dass die im Vergleich zum freien Markt signifikant niedrigere Delogierungsquote aus Gemeindewohnungen und die damit erst gar nicht anfallenden Kosten für Räumungen, Ersatzunterbringungen, Siedlungskosten, etc, die sonst

aus Mitteln der Sozialhilfe bestritten werden müssten, in einer wirtschaftlichen Gesamtschau mitbetrachtet werden müssten.

Das Kontrollamt vermisst zu Unrecht eine Kontrolle der Wohnungszuweisungen. Diese gab es selbstverständlich, da allen Mitgliedern des Ausschusses die entsprechenden Listen im Voraus zur Verfügung gestellt wurden und in den Ausschusssitzungen selbst alle allenfalls benötigten Auskünfte zur Verfügung standen.

Weisungen der Stadtsenatsreferentin bei Wohnungswechsel: Das Kontrollamt stellt wie erwartet fest, dass bei allen Weisungen keine strafrechtlich relevanten Tatbestände erkennbar waren und durch diese Weisungen keinerlei Schaden festgestellt werden konnte.

Da Richtlinien für die Gewährung eines Wohnungswechsels niemals alle, zum Teil zutiefst persönlichen und den in den Richtlinien aufgezählten zumindest gleichwertigen, Umstände berücksichtigen können, waren nach zum Teil sehr intensiven Gesprächen mit Wohnungswechselwerber:innen in einigen Fällen Weisungen zu erteilen. Ich kann mir aber auch gut vorstellen, dass hinkünftig der/die Stadtsenatsreferentin solche Fälle dem Ausschuss für Wohnungsangelegenheiten zur Entscheidung vorlegt.

> Seite 5  
> Seite 9  
> Seite 10  
> Seite 21

## S2 Stellungnahme 2: Vorsitzende des Verwaltungsausschusses

Der vorliegende Kontrollbericht zum Eigenbetrieb Wohnen Graz ist sehr detailliert und umfassend. In meiner Rolle als Vorsitzende des Verwaltungsausschusses nehme ich diesen und die gefolgerten Empfehlungen des Kontrollamtes ernst. Diese sollten im Verwaltungsausschuss des Eigenbetriebs diskutiert werden.

Allerdings wäre es auch wünschenswert, den sehr wichtigen Aspekt des mittel- und langfristigen gesellschaftlichen Nutzens des kommunalen Wohnens als wichtiges Instrument der sozialen Ausgewogenheit in die Betrachtungen mit einzubeziehen. Dieser Nutzen ist mit etwas Aufwand durchaus auch monetär darstellbar. Als Beispiel dazu ist die Studie zum gesellschaftlichen Mehrwert der sozioökonomischen Hausverwaltung dahir GmbH mittels einer Social Return on Investment (SROI) – Analyse zu nennen.

[https://www.wu.ac.at/fileadmin/wu/d/cc/npocompetence/09\\_NPO\\_Abgeschlossene\\_Projekte/SROI\\_dahir.pdf](https://www.wu.ac.at/fileadmin/wu/d/cc/npocompetence/09_NPO_Abgeschlossene_Projekte/SROI_dahir.pdf)

Bei den Betrachtungen zur Wirtschaftlichkeit des Eigenbetriebs möge der gesellschaftliche Gesamtnutzen in Form einer mittelfristigen SROI bzw. Nutzwertanalyse mitkalkuliert werden.

> Seite 5  
> Seite 9  
> Seite 10

## S3 Stellungnahme 3: Bürgermeisterin als zuständige Stadtsenatsreferentin

(PS.Kleine Korrektur/Ergänzung zur Seite 14: Die Mieten in den 7082 Wohnungen des Übertragungswohnbaus werden nicht (nur) von den Wohnbauträgern festgelegt, sondern insbesondere von den diversen Förderungsvorschriften und dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz).

> Seite 14

# Stellungnahmen

## S4 Stellungnahme 4: Wohnen Graz

Wenn dies möglich wäre, dann wäre dies sehr begrüßenswert. Da uns bis zum tatsächlichen Ende des Baurechtes kaum Informationen und Daten über den Zustand des Objektes sowie dessen wirtschaftliche Situation bekannt sind, ist es schwierig dafür die Höhe der notwendigen finanziellen Reserven einzuschätzen. Weiters gibt es im Eigenbetrieb Wohnen Graz keine überzähligen finanziellen Mittel, welche zur Bildung derartiger Reserven zur Verfügung stehen würden.

> Seite 19

## S5 Stellungnahme 5: Wohnen Graz

Die Einkommensgrenzen wurden nicht nur für Einpersonenhaushalte, sondern für alle Haushaltsgrößen erhöht.

> Seite 29

## S6 Stellungnahme 6: Wohnen Graz

Aufgrund des kurzfristigen Wechsels des Systemadministrators kam es scheinbar zu einigen Fehlern bei den Zugriffsberechtigungen, welche zum Glück zu keinen Schäden geführt haben. Die jetzigen Systemadministrator:innen wurden sofort beauftragt die Berechtigungen zu prüfen und zu korrigieren. Weiters ist in Zukunft vorgesehen, die Berechtigungsvergabe mit definierten Rollen zu standardisieren und damit die Fehlerquote zu minimieren.

> Seite 33

## S7 Stellungnahme 7: Wohnen Graz

Wir versuchen durchaus lang leerstehende Wohnungen in den Fokus der öffentlichen Aufmerksamkeit zu rücken. Einerseits wird bei den stadteigenen Wohnungen versucht, durch eine Mietreduktion und/oder Reduzierung der Kautions die Attraktivität zu steigern. Der Versuch solche Wohnungen auf der Homepage in einer eigenen Datenbanklösung anzubieten, wurde aufgrund der fehlenden Erfolge derzeit gestoppt.

> Seite 33

## S8 Stellungnahme 8: Wohnen Graz

Der Eigenbetrieb hat in dieser Angelegenheit eine Stellungnahme der Präsidialabteilung eingeholt, in welcher die genaue Vorgangsweise für solche Weisungen vorgegeben wurde und kein Hinweis auf einen Verstoß gegen eine strafgesetzliche Vorschrift angeführt wurde.

> Seite 37

## S9 Stellungnahme 9: Wohnen Graz

Eine laufende Überwachung der Parksituation im Bereich unserer Objekte durch Fremdfirmen würde einen enormen zusätzlichen finanziellen Aufwand bedeuten, welcher wieder an die Mieter:innen weiterverrechnet werden müsste und damit die Wohnkosten weiter hochschrauben würde.

Die zuständigen Hausverwalter:innen machen im Zuge ihrer Außendienste immer wieder stichprobenartige Überprüfungen, welche in einigen Fällen zu schriftlichen Verwarnungen und Besitzstörungsklagen führen. Ebenso gehen sie auf diesbezügliche Beschwerden von Bewohner:innen ein und setzen entsprechende Maßnahmen.

> Seite 43

## S10 Stellungnahme 10: Wohnen Graz

Im Jahr 2024 kam es immer noch zur Aufarbeitung jener Brauchbarmachungen, welche sich aufgrund der Covid-19-Pandemie und der darauffolgenden Krise in der Bauwirtschaft aufgestaut haben. Deshalb wurde auch der Mitarbeiterstand bei den Brauchbarmachungstechnikern erhöht und die Prozesse vereinfacht und gekürzt. Zusätzlich wurden mit den Generalunternehmern verbindliche Fertigstellungstermine vereinbart, damit auch dieser Zeitraum generell verkürzt wird. Seit 2024 wird der Brauchbarmachungsprozess laufend evaluiert und optimiert. Beachten muss man jedoch, dass es einzelne Ausreißer gibt (z.B. bewusste Leerstellungen), welche die Durchschnittswerte enorm verschlechtern.

> Seite 42/43

## S11 Stellungnahme 11: Wohnen Graz

Die angeführten Maßnahmen wurden bereits im letzten Jahr mit den Generalunternehmern ausgearbeitet und werden bereits umgesetzt.

> Seite 45

## S12 Stellungnahme 12: Wohnen Graz

Aufgrund der personellen und finanziellen Möglichkeiten ist eine Umsetzung von technisch notwendigen Sanierungen nicht immer sofort möglich. Bei Gefahr im Verzug wird sehr wohl die Umsetzung ohne Aufschub gestartet.

Welche Maßnahmen dem Verwaltungsausschuss vorgelegt werden müssen, sind genau im Anhang A des Betriebsstautes geregelt. Die Geschäftsführung hat sich immer genau daran gehalten. Im Zuge des jährlichen Geschäftsberichtes werden die Ausschussmitglieder über alle nennenswerten baulichen Maßnahmen in Kenntnis gesetzt.

> Seite 45

## S13 Stellungnahme 13: Wohnen Graz

Zum Zeitpunkt der Feststellung der Kostenüberschreitung und der damit einhergehenden Kontrollamtspflicht war die Planung und Ausschreibung bereits durchgeführt. Aus diesem Grund wurde das Bauvorhaben dem Gemeinderat am 19.9.2024 zur Beschlussfassung vorgelegt. Eine geregelte Abwicklung (Planungs- und Vorhabenbeschluss) war zu diesem Zeitpunkt aufgrund der bereits durchgeführten Projektschritte nicht mehr möglich. Dies wurde auch in einem Termin mit den Kontrollamtsprüfer:innen besprochen.

Da eine Fremdfinanzierung des Bauvorhabens durch Wohnen Graz wirtschaftlich nicht vertretbar war, hat sich das zuständige Stadtsenatsmitglied entschieden, die finanziellen Mittel aus dem Ressortspargbuch zur Verfügung zu stellen. Dies wurde im Gemeinderat am 17.10.2024 im Zuge der generellen Spargbuchentnahmen mitbeschlossen.

> Seite 56

## S14 Stellungnahme 14: Wohnen Graz

Bei der Aufzählung der Kriterien kommt es zu einer Vermischung von Eignungs- und Zuschlagskriterien. Bei den ersten drei Punkten handelt es sich um Eignungskriterien und bei den letzten drei Punkten um Zuschlagskriterien.

> Seite 57

# Stellungnahmen

## S15 Stellungnahme 15: Wohnen Graz

Die Bereitstellung zusätzlicher Wohneinheiten als Zuschlagskriterium ist gar nicht möglich. Im Zuge der Baurechtsausschreibung steht die mögliche Wohnungszahl (Berechnung auf Grund der Bebauungsdichte und des vorgegebenen Wohnungsschlüssels) bereits fest und ist in den meisten Fällen auch bereits durch entsprechende Wohnbauförderungskontingente abgesichert. Daher ist eine Erhöhung der Wohneinheiten gar nicht mehr möglich. Sollte jedoch ein Teil des notwendigen Wohnbaukontingentes fehlen, wird das fehlende Kontingent als Eignungskriterium ausgeschrieben.

> Seite 57

## S16 Stellungnahme 16: Wohnen Graz

Eine Überwälzung der Grundstücksfreimachung an den:die Baurechtsnehmer:in ist nicht vorgesehen. Laut Wohnbauförderungsrichtlinien ist das Grundstück bebaubar inkl. der Aufschließungen bis zur Grundstücksgrenze von der Gemeinde zur Verfügung zu stellen. Würden wir auch die Übernahme der Freimachungskosten ausschreiben, wird kein gemeinnütziger Wohnbauträger anbieten können, da den zukünftigen Mieter:innen diese Kosten laut Wohnbauförderung für den sozialen Mietwohnbau nicht vorgeschrieben werden dürfen, weil diese nicht mit Grund- und außerhalb des Grundstückes anfallenden Aufschließungskosten belastet werden dürfen. Weiters besteht für gemeinnützige Wohnbauträger aufgrund des geltenden Kostendeckungsprinzips (WGG) auch nicht die Möglichkeit diese Kosten ohne Weiterverrechnung zu übernehmen.

> Seite 58

## S17 Stellungnahme 17: Wohnen Graz

Im Zuge der laufend zu aktualisierenden fünfjährigen Mittelfrist- und Investitionsplanung (Wirtschaftsplan) werden jährlich unter anderem die erforderlichen Mittel für die geplanten Sanierungen mit der Finanzdirektion abgestimmt und dem Gemeinderat im Zuge des Budgetgemeinderates zum Beschluss vorgelegt. Der Umfang des Wirtschaftsplans richtet sich nach dem vorgegebenen Finanzrahmen der Finanzdirektion und den personellen Ressourcen im Eigenbetrieb.

> Seite 59

## S18 Stellungnahme 18: Wohnen Graz

Da die thermische Sanierung sowie der Liftanbau bereits in Planung waren, erfolgte die Beseitigung der Betondecke im Innenhof Grazbachgasse 50 nach Rücksprache mit der Bau- und Anlagenbehörde erst im Zuge dieser Arbeiten. Die Beseitigung der Stahlbetonplatte erfolgte erst in der zweiten Jahreshälfte 2025, da ein vorgezogener Abbruch unwirtschaftlich gewesen wäre, da der Innenhof bis dahin für die Baustelleinrichtung genutzt wurde. Mittlerweile ist der Abbruch erfolgt und mit Einbindung einer Architektin wurde der Innenhof völlig neu und mieter:innenfreundlich gestaltet.

> Seite 61

## S19 Stellungnahme 19: Wohnen Graz

Der Finanzierungsvertrag aus 2014 weist städtische Infrastrukturprojekte in Höhe von insgesamt 225 Mio. Euro aus. Davon seien 135 Mio. Euro aus Eigenmitteln und Fremdmitteln von der Stadt Graz zu finanzieren und 90 Mio. Euro stellen die gegenständliche Finanzierung der EIB dar. Bedingung war laut Vertrag, dass die zugesagte Finanzierung iHv 90 Mio. Euro 50% der angegebenen Projektgesamtkosten nicht überschreitet. Die konkrete Zuordnung des EIB-Darlehens iHv 90 Mio. Euro zu den einzelnen Projekten und somit zu den einzelnen Dienststellen/Abschnitten der Stadt Graz obliegt der für Finanzierungsangelegenheiten zuständigen Fachabteilung (Finanzdirektion).

Dem Eigenbetrieb wurden mit Gründung 1.1.2015 ein Anteil von 1,9 Mio. Euro eines EIB-Darlehens zugeordnet. Die Aufnahme und Verwaltung sämtlicher Darlehen des Eigenbetriebes (Gläubiger ist mangels eigener Rechtspersönlichkeit die Stadt Graz; mit Ausnahme jener von Wohnungseigentumsobjekte) liegt im Bereich der Finanzdirektion.

In der angeführten Summe von 19,8 Mio. Euro wurden neben den genannten Baukosten für Eigenneubauvorhaben auch explizit die Kosten für Liegenschaftsankäufe für Übertragungswohnbau- bzw. Eigenneubauvorhaben durch den Eigenbetrieb Wohnen Graz eingemeldet. Diese beiden Sachverhalte wurden gesondert voneinander in der Meldung angeführt.

> Seite 72

## S20 Stellungnahme 20: Wohnen Graz

Diese Jahresbetrachtung ist mit Vorsicht zu genießen, da zahlreiche Faktoren hierauf einen Einfluss haben und ein in einem Jahr finanziell positives Objekt in den nächsten Jahren negativ wirtschaften kann bzw. vice versa. Gerade zahlreiche erforderliche Erhaltungsmaßnahmen (wie z.B. Kanal- und Privatstraßen- sowie Fassadensanierungen) aufgrund der vorhandenen Gebäudealter und -strukturen bzw. auch die in der Vergangenheit unterlassenen Sanierungsmaßnahmen spielen hier eine wesentliche Rolle. Zudem sind Wohnungsbrauchbarmachungen ein enormer Kostentreiber – der Eigenbetrieb hat jedoch keinen Einfluss in welchen Objekten wie viele Brauchbarmachungen durch Mieter:innenwechsel bzw. in welchem Ausmaß diese anfallen, da dies wiederum einerseits auf die Mietdauer sowie andererseits auf den Umgang der Mieter:innen mit den Mietgegenständen ankommt.

> Seite 75

## S21 Stellungnahme 21: Wohnen Graz

Im Rahmen der ordnungsgemäßen Hausverwaltungstätigkeit iZm der Verwaltung einer Wohnungseigentumsgemeinschaft wird im Zuge der Jahresvorschau samt Betriebskostenkalkulation jährlich die Anpassung der Rücklagenansparung durch das Controlling in Zusammenarbeit mit der Hausverwaltung evaluiert. Hierbei fließen neben der Kalkulation für die Bedienung bereits aufgenommener Fremdfinanzierungen, welche auf Basis variabler Zinsen eine Anpassung erfordern können auch künftig geplante Sanierungsmaßnahmen mit ein. Letztere können aber nur Schritt für Schritt erfolgen, da die Anpassung im Falle von Großprojekten (thermische Sanierungen) auf das erforderliche Niveau für die Fremdeigentümer kaum finanzierbar wäre bzw. die konkreten Sanierungsmaßnahmen zuvor die Beschlussfassung der Eigentümer bedürfen und in diesem Zuge auch die hierfür erforderliche künftige Rücklage für die Bedienung der Finanzierung mitbeschlossen wird.

> Seite 76

# Stellungnahmen

## Stellungnahme 22: Wohnen Graz

Aufgrund der Empfehlung aus dem Jahr 2022 wurde die Möglichkeit der Verrechnung von Überstunden eingegrenzt. Nach Rücksprache mit den Bereichsleiter:innen wurden im März 2023 für die einzelnen Bereiche ein Grenzwert festgelegt. Dafür gab es jeweils eine schriftliche Vereinbarung. Weiters wurde am 16.10.2025 im Rahmen einer Dienstsanweisung festgelegt, dass ab diesem Zeitpunkt nur mehr Überstunden verrechnet werden dürfen, welche von dem:der jeweiligen Bereichsleiter:in genehmigt und begründet worden sind. Jede:r Bereichsleiter:in hat am Quartalsende eine entsprechenden Antragsliste im Büro der Geschäftsführung abzugeben.

Berechnet man aus der Anzahl der insgesamt von Mitarbeiter:innen des Eigenbetriebes geleisteten Überstunden eines Jahres den zusätzlichen Personalbedarf auf Basis eines Vollzeitäquivalentes ergibt dies im Schnitt rd. eine Person. Hierbei ist jedoch zu beachten, dass die Überstunden auf viele verschiedene Bereiche/Referate entfallen, was die Anstellung eines:r zusätzlichen:r Mitarbeiter(s):in obsolet macht. Die Überstundenabgeltung je nach Maß in welchen Bereichen die jeweiligen Mehrleistungen erforderlich sind, ist somit die finanziell günstigere Alternative gegenüber der Anstellung mehrerer zusätzlichen Teilzeitkräfte für unterschiedliche Bereiche. Natürlich wurden bei steigenden Überstundenzahlen bzw. Steigerung des Arbeitsaufwandes an sich in den einzelnen Abteilungen/Bereichen laufend Personalanpassungen in Form von Schaffung zusätzlicher Dienstposten vorgenommen, um zum einen, eine Überlastung einzelner Mitarbeiter:innen vorzubeugen sowie zum anderen einen reibungslos funktionierenden und kund:innenorientierten Verwaltungsablauf zu gewährleisten.

> Seite 77

## Stellungnahme 23: Wohnen Graz

### **Anmietung Büroräumlichkeiten Schillerplatz 5 Stock**

Die Bewertung der Büroräumlichkeiten erfolgte durch einen „Allgemein und gerichtlich beeideten Sachverständigen“, der ein anerkannter Experte für die Bewertung von Liegenschaften und auch als Lektor an der Universität Graz tätig ist. Auch wenn es sich nicht um ein Gutachten im rechtlichen Sinn handelt, war diese Bewertung für uns ausreichend.

### **Wohnflächen im Bezirk Andritz**

Dieses Objekt wurde explizit auf politischen Wunsch des damaligen Landeshauptmannes und des Grazer Bürgermeisters von Wohnen Graz angemietet und als Gemeindewohnhaus vermarktet. Der Mietzins an das Bundesministerium wurde mit den erzielten Mieterlösen und einer Zuzahlung durch die Stadt Graz aufgebracht. Dabei ging es vornehmlich um die Erfüllung eines bürgerlichen Interesses. Diese Anmietung wurde daher von der Immobilienabteilung dem Stadtsenat zur Beschlussfassung vorgelegt.

### **Delogierungslager im Bezirk Straßgang**

Mit 29.6.2016 wurde ein neuer von beiden Seiten unterfertigter Mietvertrag abgeschlossen.

> Seite 78/79

## Kontrollieren und beraten für Graz

Das Kontrollamt Graz kontrolliert und berät. Wir erklären, wie mit Grazer Geld umgegangen wird. Unser Ziel ist, dass beim Gemeinderat und bei der Bevölkerung wirklich Wissen entsteht, damit öffentliche Verantwortung tragbar bleibt. Politik und Verwaltung arbeiten unter Zeitdruck und mit vielen Unsicherheiten. Wir schaffen Orientierung. Wir arbeiten und erzählen

so einfach wie möglich – nicht einfacher verständliche Grazer Geldgeschichten.

Die Beratung zu diesem Bericht erfolgt nach dem Statut der Landeshauptstadt Graz 1967 in nichtöffentlicher und vertraulicher Sitzung des Kontrollausschusses. Eine öffentliche Fassung ist nach der Vorlage unter [www.graz.at](http://www.graz.at) abrufbar.