

Bericht an den Gemeinderat

Bearbeiterin: Alexandra Wumbauer BSc MSc

Berichtersteller/in: GR. Bernd Hoegl

GZ: WG-39853/2016/0021

Graz, 14.06.2018

Wohnen Graz Geschäftsbericht 2017

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

Das Unternehmen ist nach kaufmännischen Grundsätzen unter Beachtung der Gebote der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit, Zweckmäßigkeit und einer zeitgemäßen KundInnen- und MitarbeiterInnenorientierung zu führen.

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

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

Antrag

der Gemeinderat wolle beschließen:

Genehmigung des Geschäftsberichtes 2017 des Eigenbetriebes Wohnen Graz.

Die Bearbeiterin:

Der Geschäftsführer:

Alexandra Wumbauer BSc MSc
elektronisch gefertigt

Mag. Gerhard Uhlmann
elektronisch gefertigt

Der Stadtsenatsreferent:

Bürgermeister-Stellvertreter
Mag. (FH) Mario Eustacchio
elektronisch gefertigt

Vorberaten und einstimmig/mehrheitlich/mit^M Stimmen angenommen/~~abgelehnt/~~
~~unterbrochen~~ in der Sitzung des Verwaltungsausschusses Wohnen Graz

am 29.5.2018

Die/Der Schriftführer/in:

D. Schroll


Die/Der Vorsitzende:

[Signature]

| | | |
|---|--|---|
| Der Antrag wurde in der heutigen | <input checked="" type="checkbox"/> öffentlichen | <input type="checkbox"/> nicht öffentlichen Gemeinderatssitzung |
| <input type="checkbox"/> bei Anwesenheit von ___ GemeinderätInnen | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> einstimmig | <input type="checkbox"/> mehrheitlich (mit ___ Stimmen / ___ Gegenstimmen) angenommen. | |
| <input type="checkbox"/> Beschlussdetails siehe Beiblatt | | |
| Graz, am <u>14.06.2018</u> | Die/Der Schriftführer/in: <u>[Signature]</u> | |

Beilage/n:

Geschäftsbericht 2017 des Eigenbetriebes Wohnen Graz

| | | |
|---|---------------------|---|
|  | Signiert von | Wumbauer Alexandra |
| | Zertifikat | CN=Wumbauer Alexandra,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT, |
| | Datum/Zeit | 2018-05-22T10:19:34+02:00 |
| | Hinweis | Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden. |

| | | |
|--|---------------------|---|
|  | Signiert von | Uhlmann Gerhard |
| | Zertifikat | CN=Uhlmann Gerhard,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT, |
| | Datum/Zeit | 2018-05-22T14:38:12+02:00 |
| | Hinweis | Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden. |

| | | |
|---|---------------------|---|
|  | Signiert von | Eustacchio Mario |
| | Zertifikat | CN=Eustacchio Mario,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT, |
| | Datum/Zeit | 2018-05-23T12:12:17+02:00 |
| | Hinweis | Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden. |



Bestandteil des
Gemeinderatsbeschlusses

Der Schriftführer:

GESCHÄFTSBERICHT

2 | 0 | 1 | 7

WOHNEN GRAZ

Bestandteil des
 Gemeinderatsbeschlusses
 Der Schriftführer: *[Handwritten Signature]*

Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|----|
| 1. Wirtschaftsbericht | 1 |
| 1.1. Erläuterung zu den Geschäfts- und Rahmenbedingungen..... | 1 |
| 1.2. Informationen zum Geschäftsverlauf und zu den Projekten | 2 |
| 1.3. Leistungsentwicklung | 7 |
| 1.3.1. Finanzielle Leistungsindikatoren | 7 |
| 1.3.1.1. Kapitalstruktur, Vermögens- und Finanzlage | 7 |
| 1.3.1.2. Ertragslage | 10 |
| 1.3.2. Nicht finanzielle Leistungsindikatoren | 11 |
| 1.3.2.1. Kennzahlen Wohnungsmanagement (WOMA) | 11 |
| 1.3.2.2. Kennzahlen Gebäudemanagement (GEMA)..... | 12 |
| 1.3.2.3. Kennzahlen Baumanagement (BAUMA)..... | 12 |
| 1.4. Forschungsstudien und Wettbewerbe | 13 |
| 2. Risikomanagement | 13 |
| 3. Voraussichtliche Entwicklung von „Wohnen Graz“ | 14 |
| 4. Nachtragsbericht | 16 |

Anlagen:

| | |
|---|---|
| Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017 | I |
|---|---|

1. Wirtschaftsbericht

Bestandteil des
Gemeinderatsbeschlusses

Der Schriftführer:

Der Wirtschaftsbericht beinhaltet Erläuterungen zu den Geschäfts- und Rahmenbedingungen, Informationen zum Geschäftsverlauf und zu den Projekten des Wirtschaftsjahres 2017 sowie zur Leistungsentwicklung und zu den in Auftrag gegebenen Forschungsstudien und Wettbewerben des Eigenbetriebes „Wohnen Graz“ des vergangenen Geschäftsjahres.

1.1. Erläuterung zu den Geschäfts- und Rahmenbedingungen

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

Das Unternehmen ist nach kaufmännischen Grundsätzen unter Beachtung der Gebote der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit, Zweckmäßigkeit und einer zeitgemäßen KundInnen- und MitarbeiterInnenorientierung zu führen.

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


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

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

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

Für den Eigenbetrieb „Wohnen Graz“ war das Jahr 2017 das dritte Geschäftsjahr in Eigenverantwortung.

1.2. Informationen zum Geschäftsverlauf und zu den Projekten Gemeinderatsbeschlüsse

Der Schriftführer: 

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

Nach der erfolgreichen Umstellung von der Kameralistik auf die doppelte Buchführung konnte man sich im Jahr 2016 weiterführenden Projekten wie dem Aufbau des internen Kontrollsystems und der Balanced Scorecard sowie der Entwicklung eines Kennzahlen- und Kostenrechnungssystems widmen. Im Jahr 2017 wurde weiter an diesen Projekten gearbeitet und optimiert. Unter anderem wurden unter Mitarbeit der Magistratsdirektion sämtliche Prozesse der einzelnen Fachbereiche des Eigenbetriebes erfasst und deren Risiken evaluiert, bewertet und Maßnahmen zur Risikominimierung erarbeitet.

Im Rahmen der Grundstücksbevorratung gingen Anfang 2017 die Ende 2016 angekauften Grundstücke *Starhemberggasse/Waagner-Biro-Straße* sowie die Haus-Graz-internen Grundstücke *Plüddemanngasse 27a* und *Herrgottwiesgasse* ins Eigentum von „Wohnen Graz“ über. Des Weiteren wurde im Geschäftsjahr 2017 das Grundstück *Zieherstraße* mit aufschiebender Bedingung der Rechtskraft des FLÄWI 4.0 erworben, für welches ein Baurecht für die Schaffung von rund 65 Wohneinheiten ausgeschrieben werden soll. Die Förderkontingente wurden hierfür bereits gesichert. Neben den Grundstückserwerben wurde im Jahr 2017 eine Wohnung in der Wohnungseigentumsanlage *Münzgrabenstraße 191* von „Wohnen Graz“ rückgekauft.

Im Folgenden wird auf den Geschäftsverlauf 2017 sowie die durchgeführten und geplanten Projekte der einzelnen Fachbereiche des Eigenbetriebes „Wohnen Graz“ – Wohnungsmanagement, Gebäudemanagement sowie Baumanagement – eingegangen.

Wohnungsmanagement (WOMA)

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


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

Neue Richtlinie für die Zuweisung von Gemeindewohnungen

Die bis 30.9.2017 geltenden Richtlinien für die Zuweisung von Gemeindewohnungen wurden mit Gemeinderatsbeschluss vom 29.6.2017 durch „neue Richtlinien“ ersetzt. Diese traten mit 1.10.2017 in Kraft und gelten für alle ab 1.10.2017 eingehenden Ansuchen. Aufgrund der geänderten gesellschaftlichen Verhältnisse und im Interesse der Gemeindewohnungssuchenden kam es zu einigen Änderungen bei den Grundvoraussetzungen und bei der Punktebewertung. Diese erforderten zahlreiche Anpassungen im Bereich der IT-Fachanwendung, Formulare und Schriftstücke. Die geänderten Zugangsbestimmungen wirkten sich auf die Anzahl der Vormerkungen aus, diese

verringerte sich bis zum 31.12.2017 auf 1.115 Haushalte. In weiterer Folge konnten aufgrund der verfügbaren Wohnungen die Wartezeiten verkürzt werden.

Bestandteil des
 Gemeinderatsbeschlusses

Der Schriftführer: 

Gebäudemanagement (GEMA)

Die Aufgaben des Gebäudemanagements umfassen die Verwaltung und die Instandhaltung der 4.284 stadteigenen Gemeindewohnungen, der 133 Geschäftslokale sowie der über 800 sonstigen Bestandseinheiten, welche sich in den 38 Wohnungseigentumsanlagen und den 387 städtischen Wohnhäusern befinden. Die Tätigkeiten des Gebäudemanagements gliedern sich in die folgenden Bereiche:

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

Im Gebäudemanagement wurden im Wirtschaftsjahr 2017 die folgenden Projekte verwirklicht:

Optimierung von Brauchbarmachungen

Um die Verkürzung der Leerstellungszeiten der Wohnungen und die Senkung der damit in Verbindung stehenden Kosten zu gewährleisten, wurden im Geschäftsjahr 2017 weitere Optimierungsmaßnahmen gesetzt. Darüber hinaus wurde vermehrt zu Generalunternehmer-Ausschreibungen übergegangen, da die Anzahl von umfangreicheren Wohnungssanierungen stark angestiegen ist.

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

Der Schriftführer:

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

Heizungsumstellung auf Fernwärme in Gemeindewohnungen

Seit 2010 werden vermehrt Heizungsumstellungen von Heizsystemen mit festen oder flüssigen Brennstoffen auf mit Fernwärme versorgte Zentralheizungen durchgeführt. So wurden auch im Geschäftsjahr 2017 zahlreiche, für die GemeindemietlerInnen kostenlose, Fernwärmeeinbauten vorgenommen. Ziel der Fernwärmeförderung ist die Senkung von Feinstaub in der Stadt Graz einerseits sowie die Verbesserung der Wohnqualität in den Gemeindewohnungen andererseits.

Baumanagement (BAUMA)

Die Tätigkeit des Baumanagements gliedert sich in die folgenden Bereiche:

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

Neubau

Im Geschäftsjahr 2017 befanden sich die folgenden Neubauprojekte der „Wohnbauoffensive 2015“ in Bau:

- *Auf der Tändelwiese 2:*
Die Fertigstellung der durch die Baurechtnehmerin GWS errichteten 12 Wohnungen ist für Mai 2018 geplant.
- *Max-Mell-Allee 4-6:*
Durch die Baurechtsnehmerin Siedlungsgenossenschaft Ennstal entstehen 38 Wohneinheiten mit Einweisungsrecht für die Stadt Graz. Mit Fertigstellung ist im Spätsommer/Herbst 2018 zu rechnen.
- *Sternäckerweg:*
Aufgrund des raschen Baufortschrittes kann die Bezugsfertigstellung der 59 Wohneinheiten, welche durch die Baurechtsnehmerin ÖWG errichtet werden, bereits im Frühjahr 2018 erfolgen.

Darüber hinaus wurde im Herbst 2017 - nach 3-monatiger Verzögerung aufgrund eines Einspruches im Baubewilligungsverfahren durch die Heeresverwaltung und nach Einigung mit dieser samt Einräumung einer entsprechenden Dienstbarkeit - der erste eigene Gemeindewohnbau seit 48 Jahren gestartet. In der *Faunastraße 78* werden 38 stadteneigene, nicht geförderte Gemeindewohnungen geschaffen. Die Fertigstellung soll Anfang 2019 erfolgen.

Im Bereich des „Eigenneubaus“, also Selbsterrichtung durch den Eigenbetrieb „Wohnen Graz“ wurden im Jahr 2017 die Vorbereitungen für den 1. Realisierungsabschnitt der Nachverdichtung *Am Grünanger* mit insgesamt 60 neuen Wohneinheiten getroffen. Als Baubeginn ist Herbst 2018 vorgesehen. In der *Mitterstraße 28/Ecke Adlergasse* sollen mit Baubeginn 2019 ca. 20 ungeforderte Wohneinheiten geschaffen werden.

Vier weitere Wohnbauprojekte (*Starhemberggasse, Mühlriegel, Plüddemanngasse 27 und 27a, Ziehrerstraße 75-77*) befanden sich 2017 noch im (Vor-)Planungsstadium, wodurch in den nächsten Jahren weitere 285 Wohneinheiten entstehen sollen für welche die Stadt Graz das Einweisungsrecht besitzt.

Umfassende Sanierungen

Im Bereich der umfassenden Sanierungen wurde Ende des Jahres 2017 das Bauvorhaben *Payer-Weyprecht-Straße 9* plangemäß fertiggestellt. So können mit Beginn des Jahres 2018 vier neue Wohnungen (davon eine barrierefreie Wohneinheit) an die MieterInnen übergeben werden.

Anfang 2017 wurde mit den Bautätigkeiten der umfassenden Sanierung inklusive Dachausbau in der *Eggenberger Straße 18* begonnen, wobei aufgrund von zusätzlich erforderlichen baulichen Maßnahmen die Gesamtfertigstellung der insgesamt 14 gemeindeeigenen Wohnungen (davon zwölf Bestandswohnungen) erst im Juni 2018 erfolgen wird.

Der Baustart der umfassenden Sanierung in der *Schillerstraße 17* konnte aufgrund mehrmaliger Umplanungen, da dieses Objekt in der Schutzzone der ASVK liegt, erst im Mai 2017 erfolgen. Die Bezugsfertigstellung der sieben Bestandswohnungen sowie der sieben zusätzlich geschaffenen Wohneinheiten ist mit April 2018 festgelegt.

Dachgeschoßausbauten

Für den Dachgeschoßausbau in der *Fichtestraße 69*, bei welchem vier neue Wohneinheiten entstehen sollen, wurden im Jahr 2017 die Planungsleistungen ausgeschrieben sowie die Vorentwurfsplanung für die Errichtung der Wohneinheiten inklusive einer innenliegenden Aufzugsanlage durchgeführt. Mit Beginn der Arbeiten ist im Herbst 2018 zu rechnen, wobei eine Fertigstellung im Sommer 2019 geplant ist.

Thermische (umfassend energetische) Sanierungen

Umfassende energetische Sanierungen wurden im Geschäftsjahr 2017 bei den Objekten in der *Wachtelgasse 12, 16, 20, 24, 26* sowie am *Eggenberger Gürtel 10* (inklusive Errichtung einer hofseitigen Aufzugsanlage) vorgenommen. Insgesamt waren von diesen umfassend energetischen Sanierungen 61 Wohnungen betroffen.

Darüber hinaus befanden sich im Jahr 2017 thermische Sanierungen in der *Wachtelgasse 23, 25, 37, 39* und in der *Ghegagasse 27a und 29a* in Bau. Die umfassend energetischen Maßnahmen für die Objekte *Schönaugürtel 66, 68* und *Am Freigarten 9* befanden sich im Geschäftsjahr 2017 in der Planungsphase – hier soll im Frühjahr 2018 mit den Arbeiten begonnen werden. Hierdurch sollen weitere 101 Bestandeinheiten thermisch saniert werden.

Im Bereich der Wohnungseigentumsgemeinschaften wurden im Jahr 2017 die umfassend energetischen Sanierungen in der *Münzgrabenstraße 187a-f* (75 Wohneinheiten) vorbereitet sowie in der *Neuholdaugasse 69-75* (64 Wohneinheiten) gestartet.

Revitalisierungen und sonstige Erhaltungsmaßnahmen

Nach den Revitalisierungsmaßnahmen in der *Kasernstraße 29 (Tupay-Schlössl)* sollen Anfang 2018 auch die Sanierung des Servitutsweges sowie die Errichtung einer überdachten Müllinselkonstruktion fertiggestellt werden.

Die erforderlichen Erhaltungsarbeiten in den Bereichen Fenstersanierung, Austausch der Wohnungseingangstüren, Gangflächensanierung sowie Malerarbeiten in der *Laudongasse 3-5* wurden im Herbst 2017 begonnen und zum überwiegenden Teil bis Jahresende 2017 erfolgreich abgeschlossen.

1.3. Leistungsentwicklung

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

1.3.1. Finanzielle Leistungsindikatoren

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

1.3.1.1. Kapitalstruktur, Vermögens- und Finanzlage

Erläuterung der Vermögens- und Kapitalstruktur

Die Leistungsverrechnungen und sonstigen Verrechnungen mit der Stadt Graz, welche nicht auf dem Gesellschaftsverhältnis beruhen, werden in den Forderungen bzw. in den Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt Graz ausgewiesen. Nur tatsächlich auf dem Gesellschaftsverhältnis beruhende Zahlungen (echte Eigenkapitalentnahmen oder Eigenkapitalzuführungen) werden im Eigenkapital dargestellt. Im Jahresabschluss 2017 hat sich der Zuschuss seitens der Stadt Graz für die Ende 2016 erfolgte Sondertilgung eines nicht zuordenbaren AOG-Darlehens in Höhe von TEUR 424 abgebildet.

Die Bilanzsumme in Höhe von TEUR 224.899 ergab eine Erhöhung im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 7.854.

Das Anlagevermögen hat sich von TEUR 209.261 auf TEUR 216.895 und somit um TEUR 7.634 erhöht. Hierin sind Zugänge im Bereich des Grund und Bodens durch Grundstücksankäufe in Höhe von TEUR 2.116 sowie im Bereich der Gebäude durch Neubauten, Sanierungen, Fernwärmeeinbauten sowie Brauchbarmachungen mit Kategorieanhebungen in Höhe von etwa TEUR 8.615 enthalten. Im sonstigen Anlagevermögen sind Zugänge von TEUR 30 zu verzeichnen. Darüber hinaus waren im Jahr 2017 Abgänge im Bereich des immateriellen bzw. sonstigen Anlagevermögens in Höhe von TEUR 6 zu verzeichnen. Die verbleibende Differenz der Erhöhung des Anlagevermögens ergibt sich aufgrund der jährlichen Abschreibungen im Bereich des Anlagevermögens in Höhe von TEUR 3.122. Noch nicht fertiggestellte Bauvorhaben sind in den oben angeführten Zugängen im Bereich der Gebäude bereits berücksichtigt, werden aber eigens als Anlagen in Bau ausgewiesen. Diese belaufen sich per 31.12.2017 auf TEUR 4.436 und haben sich im Vergleich zu 2016 um TEUR 11 erhöht. Geringwertige Wirtschaftsgüter werden ausnahmslos im Anschaffungsjahr voll abgeschrieben und haben sich im Jahr 2017 mit TEUR 10 niedergeschlagen. Insgesamt wurden im Geschäftsjahr 2017 somit Investitionen in Höhe von TEUR 10.771 getätigt.

Im Umlaufvermögen kam es zu einer Verringerung von TEUR 5.746 auf TEUR 5.450. Diese Veränderung stammt im Wesentlichen aus einer Verminderung der Guthaben bei Kreditinstituten in Höhe von TEUR 231.

Die aktiven Rechnungsabgrenzungsposten haben sich von TEUR 2.038 auf TEUR 2.554 erhöht. Grund dafür ist die Erhöhung des Positivsaldos der Instandhaltungsrücklage, welche als Vorauszahlungen für künftig notwendige Erhaltungsarbeiten an die Wohnungseigentumsgemeinschaften geleistet werden müssen.

Aufgrund des Jahresfehlbetrages in Höhe von TEUR 467 einerseits und der Zuführung zur Kapitalrücklage durch den Zuschuss für die Vornahme der Sondertilgung eines nicht zuordenbaren AOG-Darlehens in Höhe von TEUR 424 andererseits, hat sich das Eigenkapital des Eigenbetriebes „Wohnen Graz“ von TEUR 123.898 auf TEUR 123.854 vermindert.

Die Investitionszuschüsse haben sich von TEUR 296 auf TEUR 1.403 erhöht. Diese enthalten die Tilgungsanteile der nicht rückzahlbaren Annuitätenzuschüsse des Landes Steiermark sowie sonstige Förderbeiträge (z.B. Öko-Punkte vom Land Steiermark, Förderungen vom Bundesdenkmalamt, Fernwärmeförderungen vom Land Steiermark bzw. von der Stadt Graz, Sanierungsscheckförderung des Bundes etc.), welche entsprechend der Abschreibung der Investition aufgelöst werden. Insgesamt wurden dem Eigenbetrieb „Wohnen Graz“ TEUR 80 an Investitionszuschüssen aus Fördermitteln der Stadt Graz und TEUR 1.054 aus Fördermitteln des Bundes bzw. des Landes Steiermark zugeführt.

Bei der Bemessung der Rückstellungen wurden alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen in ausreichendem Maß berücksichtigt. Diese haben sich von TEUR 752 auf TEUR 605 vermindert, da im Jahr 2017 im Vergleich zum Jahr 2016 ein geringeres Ausmaß an bereits erbrachten Leistungen, welche zum Zeitpunkt der Abschlusserstellung noch nicht abgerechnet waren, rückzustellen war. Darüber hinaus war es 2017 im Gegensatz zum Jahr 2016 nicht mehr notwendig für die Verzinsung der bereits vom Land Steiermark erhaltenen rückzahlbaren Annuitätenzuschüsse eine Rückstellung zu bilden, da dem Eigenbetrieb die Kontoauszüge vom Land Steiermark per 31.12.2017 bei der Erstellung des Jahresabschlusses bereits vorlagen.

Der Betrag der gesamten Verbindlichkeiten hat sich von TEUR 92.099 auf TEUR 99.036 erhöht. Bei den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen kam es zu einer Verminderung in Höhe von TEUR 996. Dem gegenüber steht ein Anstieg der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von TEUR 7.898 aus dem Cash-Pooling mit der Stadt Graz, durch welches Neubau- und Sanierungsprojekte vor- bzw. Grundstücksankäufe finanziert werden. Weiters wurden mit 1.1.2017 zwei Landesdarlehen in Höhe von insgesamt TEUR 2.297 von den anteiligen Krediten der Wohnungseigentumsgemeinschaften in die Darlehensverbindlichkeiten Stadt Graz umgeschichtet, da es bei der Liegenschaft Schönaugasse 116-122 keine Fremdeigentümer mehr gibt und diese sich wieder im Alleineigentum der Stadt Graz befindet.

Zu erwähnen ist, dass die Darlehensverbindlichkeiten gegenüber der Stadt Graz per 31.12.2017 einerseits Darlehen in Höhe von TEUR 1.556 beinhalten, welche dem Eigenbetrieb „Wohnen Graz“ zur Gänze ersetzt werden, sowie andererseits nicht zuordenbare AOG-Darlehen in Höhe von TEUR 3.150 enthalten sind.

Erläuterung der Finanz- und Vermögenslage

Der Cashflow aus dem ordentlichen Ergebnis (Jahresergebnis zuzüglich Abschreibungen) beträgt TEUR 2.644 (Vorjahr: 1.840).

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit und somit aus dem operativen Bereich beläuft sich im Geschäftsjahr 2017 auf TEUR -321 (Vorjahr: 1.152). Wesentliche Veränderungen im Working Capital sind aufgrund des Abbaus der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und der sonstigen Verbindlichkeiten (vor allem im Bereich des anteiligen Negativsaldos der Instandhaltungsrücklage der Wohnungseigentumsgemeinschaften aufgrund von

Darlehensaufnahmen) sowie dem Aufbau des anteiligen Positivsaldos der Instandhaltungsrücklage, zu verzeichnen.

Aus der Investitionstätigkeit des Eigenbetriebes „Wohnen Graz“ hat sich 2017 ein Cashflow von TEUR -9.638 (Vorjahr: TEUR -62.184) ergeben.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit beträgt für das Jahr 2017 TEUR 9.728 (Vorjahr: 60.723). Hier bildet sich neben der Finanzierung durch Darlehensaufnahmen und durch den Cash-Pool auch der Zuschuss der Stadt Graz für die Sondertilgung des nicht zuordenbaren AOG-Darlehens ab.

Kennzahlen zur Finanz- und Vermögenslage

Die Nettoverschuldung (Net Debt) ergibt sich als Saldo des verzinslichen Fremdkapitals und der flüssigen Mittel und liegt bei TEUR 92.031 (Vorjahr: TEUR 81.765). Das verzinsliche Fremdkapital setzt sich aus den folgenden Positionen zusammen:

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

Die Erhöhung des verzinslichen Fremdkapitals stammt im Wesentlichen aus einer Erhöhung der Cash-Pool-Konten (inkl. im Cash-Pooling mit der Stadt Graz integrierten Baugirokonten), welche für die Vor- bzw. Finanzierung von Investitionen herangezogen wird.

Das Nettoumlaufvermögen (Working Capital) ergibt sich aus der Differenz des kurzfristigen Umlaufvermögen und des kurzfristigen Fremdkapitals und beträgt TEUR -43.198 (Vorjahr: TEUR -35.206). Das Cash-Pool-Konto wird aufgrund der Ausgestaltung als Kontokorrentkonto dem kurzfristigen Fremdkapital zugeordnet, wodurch ein wesentlicher Anteil der Verminderung des Working Capital zu erklären ist. Hierbei zu beachten ist, dass nach erfolgter Abrechnung der Bauprojekte diese in ein Darlehen (langfristiges Fremdkapital) umgeschuldet werden.

Die Eigenmittelquote gemäß § 23 Unternehmensreorganisationsgesetz (URG), welche sich aus dem Verhältnis Eigenkapital zu Gesamtkapital abzüglich Investitionszuschüsse berechnet, beträgt 55,42% (Vorjahr: 57,16%).

Die fiktive Schuldentilgungsdauer gemäß § 24 URG ergibt sich aus dem Verhältnis der Effektivverschuldung (Fremdkapital abzüglich liquider Mittel) zum Mittelüberschuss aus der Geschäftstätigkeit (Ergebnis zuzüglich Abschreibungen abzüglich Gewinn aus Anlagenabgängen). Diese zeigt an, wie viele Jahre der Betrieb bei der derzeitigen Ertragslage benötigen würde, um das gesamte Fremdkapital zurückzuzahlen und beträgt für das Geschäftsjahr 2017 37,2 Jahre (Vorjahr: 48,8 Jahre).

Die Anlagenintensität (Verhältnis Anlagevermögen zu Gesamtkapital) ergibt 96,44% (Vorjahr: 96,41%).

Der Anlagendeckungsgrad I (Verhältnis Eigenkapital inkl. Investitionszuschüsse zu Anlagevermögen) liegt bei 57,75% (Vorjahr: 59,35%). Wird zusätzlich auch das langfristige Fremdkapital miteinbezogen, ergibt sich der Anlagendeckungsgrad II (Verhältnis Eigenkapital inkl. Investitionszuschüsse und langfristiges Fremdkapital zu Anlagevermögen), welcher im Jahr 2017 bei 81,63 % (Vorjahr: 84,24%) liegt. Berücksichtigt man hierbei, dass mittels Cash-Pool langfristige Investitionen finanziert werden und wird dieser daher im Rahmen des langfristigen Fremdkapitals einbezogen ergibt sich für 2017 ein Deckungsgrad von 98,69% (Vorjahr: 98,05%).

1.3.1.2. Ertragslage

Erläuterung der Ertragslage

Das Jahresergebnis hat sich im Vergleich zum Vorjahr von TEUR -913 auf TEUR -467 verbessert. In den folgenden Absätzen wird dazu Stellung genommen.

Die Betriebsleistung in Höhe von TEUR 17.925 (Vorjahr: TEUR 17.426) gliedert sich in Umsatzerlöse von TEUR 17.870 (Vorjahr: TEUR 17.283) - im Wesentlichen Mieterlöse - sowie sonstige betriebliche Erträge von TEUR 55 (Vorjahr: TEUR 143). In den Umsatzerlösen sind Leistungsentgelte der Stadt Graz für die Eigennutzungen in Höhe von TEUR 99 (Vorjahr: TEUR 98) enthalten. Die eigentlich für 2016 vorgesehene Anpassung der Richtwertmietzinse wurde von Gesetzes wegen (2. Mietrechtliches Inflationslinderungsgesetz) ausgesetzt und ist nun im Jahr 2017 erfolgt. Darüber hinaus sind die steigenden Mieterlöse durch Brauchbarmachungen mit Kategorieanhebungen und förderungsbedingten Anpassungen der Mietzinse zu erklären.

Der Sachaufwand hat sich von TEUR 12.687 auf TEUR 12.228 vermindert. Im Wesentlichen ist diese Veränderung jedoch nicht durch einen Minderverbrauch, sondern durch die Verzögerung von nicht aktivierungsfähigen Bauvorhaben, zu erklären. Es kommt somit nur zu einer Verschiebung in die Folgeperiode - zu Lasten des EBITDA's des Jahres 2018.

Die Veränderung des Personalaufwandes von TEUR 2.568 auf TEUR 2.723 ergibt sich einerseits aufgrund der jährlichen Personalkostensteigerungen, Vorrückungen sowie Beförderungen. Andererseits bilden sich die Personalkosten der im 2. Halbjahr 2016 aufgenommenen Mitarbeiter im Jahr 2017 erstmals vollständig ab. Daneben wurde im Rahmen der Personalkostenrückstellungen im Jahr 2017 erstmals auch die bestehenden Gleitzeitsalden der Mitarbeiter des Eigenbetriebes „Wohnen Graz“ berücksichtigt.

Aufgrund von Investitionen in Gebäude – Neubauten, Sanierungen, Brauchbarmachungen mit Kategorieanhebungen sowie Fernwärmeeinbauten - erhöhten sich die Abschreibungen von TEUR 2.842 auf TEUR 3.106.

Das Finanzergebnis sank aufgrund des steigenden Zinsaufwandes (Neuaufnahmen von Darlehen sowie steigenden Cash-Pool-Stand) von TEUR -242 auf TEUR -335.

Kennzahlen zur Ertragslage

Das EBITDA (*Earnings before interests, taxes, depreciation and amortization* – Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen), welches sich aus den Erträgen abzüglich des Sach- und Personalaufwandes ergibt, beträgt TEUR 2.974 (Vorjahr: TEUR 2.171).

Nach Abzug der Abschreibungen in Höhe von TEUR 3.106 ergibt sich das EBIT (*Earnings before interests, taxes* – Ergebnis vor Zinsen und Steuern) = Betriebsergebnis, welches TEUR -132 (Vorjahr: TEUR -671) beträgt. Demgegenüber steht ein Finanzergebnis in Höhe von TEUR -335 (Vorjahr: TEUR -242).

Da der Eigenbetrieb „Wohnen Graz“ aufgrund der überwiegend vermögensverwaltenden Tätigkeit keinen Betrieb gewerblicher Art begründet und somit nicht körperschaftsteuerpflichtig ist, entspricht das EGT (Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit) in Höhe von TEUR -467 (Vorjahr: TEUR -913) dem Jahresfehlbetrag. Dieser mindert das Eigenkapital des Eigenbetriebes.

1.3.2. Nicht finanzielle Leistungsindikatoren

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

1.3.2.1. Kennzahlen Wohnungsmanagement (WOMA)

Im Geschäftsjahr 2017 wurden 1.682 (Vorjahr: 1.603) Gemeindewohnungsansuchen eingebracht, wobei zum 31.12.2017 1.115 (Vorjahr: 1.862) positive Vormerkungen vorlagen. Das Wohnungsmanagement hat insgesamt 772 (Vorjahr: 838) Wohnungen (inkl. Wohnungswechsel) zugewiesen, hierbei haben 361 (Vorjahr: 367) Zuweisungen stadteneigene Wohnungen betroffen und 411 (Vorjahr: 471) Zuweisungen sind auf Wohnungen in Übertragungswohnbauten entfallen. Dadurch konnten insgesamt 1.734 (Vorjahr: 1.944) Personen wohnversorgt werden. Somit ergibt sich für das Geschäftsjahr 2017 eine durchschnittliche Anzahl von wohnversorgten Personen pro Wohneinheit von 2,91 (Vorjahr: 2,32).

Insgesamt wurden 347 (Vorjahr: 285) Wohnungswechsel beantragt. Hiervon konnten 204 (Vorjahr: 186) Ansuchen positiv bewertet werden, wovon wiederum 122 (Vorjahr: 134) Wohnungswechsel auch tatsächlich umgesetzt werden konnten.

Die durchschnittliche Dauer der Wohnungsvergabe, gemessen ab Freimeldung der Wohnung durch das Gebäudemanagement bis hin zur Zuweisung, hat 33,65 Tage (Vorjahr: 28,61) betragen.

Die Stadt Graz hat für insgesamt 6.662 Genossenschaftswohnungen in Übertragungsbauten das Einweisungsrecht. Die Leerstellungskosten im Übertragungswohnbau, welche anfallen sofern innerhalb von drei Monaten nach Freimeldung einer Genossenschaftswohnung keine Zuweisung erfolgt ist, haben im Jahr 2017 EUR 15.824,33 (Vorjahr: EUR 8.146,87) betragen.

Die Wohnungskontrollstelle hat im Jahr 2017 insgesamt 635 (Vorjahr: 588) Erhebungen durchgeführt, wodurch 16 (Vorjahr: 24) Wohnungen freigeworden sind. 4 % dieser Wohnungskontrollen haben Gemeindewohnungen, 94 % Übertragungsbauten sowie 2 % Privatadressen im Grazer Umland betroffen.

1.3.2.2. Kennzahlen Gebäudemanagement (GEMA)

Von den insgesamt 4.284 (Vorjahr: 4.270) städtischen Gemeindewohnungen wurden im Jahr 2017 vom technischen Gebäudemanagement bei 351 (Vorjahr: 394) Wohnungen Brauchbarmachungen durchgeführt. Im Zuge dieser ist es bei 77 (Vorjahr: 94) Wohnungen zu einer Kategorieanhebung (=Erhöhung der Mieteinnahmen) gekommen. Die durchschnittlichen Kosten einer Brauchbarmachung lagen im Geschäftsjahr 2017 bei EUR 10.815,00 (Vorjahr: EUR 9.142,00) (exkl. Fernwärmeeinbau). Im Schnitt dauerte eine Brauchbarmachung 65 (Vorjahr: 71) Tage, gemessen ab Ende des Mietverhältnisses bis zur Freimeldung der Wohnung durch das Gebäudemanagement für die Neuvermietung. Die damit in Verbindung stehenden Leerstellungskosten der gemeindeeigenen Wohnungen beliefen sich im Jahr 2017 auf EUR 271.909,16 (Vorjahr: EUR 250.747,28).

Darüber hinaus wurden 73 (Vorjahr: 180) Fernwärmeeinbauten in Wohnungen vorgenommen, wodurch die Anzahl der an Fernwärme angeschlossenen Wohnungen auf 3.182 gestiegen ist.

Insgesamt entsprechen 89,43 % (Vorjahr: 88,36 %) der Wohnungen den Standards der Kategorie A bzw. B.

Die durchschnittlichen Betriebskosten pro Quadratmeter betragen im Jahr 2017 EUR 2,30 (Vorjahr: EUR 2,28).

Das Gebäudemanagement hat im Jahr 2017 169 (Vorjahr: 152) Kündigungsverfahren eingeleitet, wovon 128 (Vorjahr: 101) Kündigungen rechtskräftig wurden. Des Weiteren wurden 47 (Vorjahr: 21) Delogierungen durchgeführt.

1.3.2.3. Kennzahlen Baumanagement (BAUMA)

Das Baumanagement hat 2017 insgesamt 63 (Vorjahr: 184) Wohnungen thermisch saniert. Die durchschnittlichen Kosten hierfür haben 881,77 EUR/m² (Vorjahr: 483,56 EUR/m²) betragen. Die zusätzlichen Kosten bei einem Liftanbau haben sich im Schnitt auf 45,96 EUR/m² (Vorjahr: 84,82 EUR/m²) belaufen. Die Kosten für eine thermische Sanierung unterliegen aufgrund der unterschiedlichen vorhandenen Bausubstanz der Gebäude sowie aufgrund von zusätzlichen Dach- oder Kanalsanierungsarbeiten starken Schwankungen.

Außerdem wurden 2 (Vorjahr: 16) Wohnungen umfassend saniert, wobei die Kosten hierfür im Schnitt bei 2.342,85 EUR/m² (Vorjahr: 1.711,56 EUR/m²) gelegen sind.

Im Jahr 2017 wurden im Bereich des Neubaus keine (Vorjahr: 112) Wohnungen im Übertragungswohnbau fertiggestellt und an die MieterInnen übergeben. Die Fertigstellung der ersten städtischen Wohnungen durch Eigenerrichtung des Eigenbetriebes „Wohnen Graz“ ist für Anfang 2019 geplant.

1.4. Forschungsstudien und Wettbewerbe

Im Geschäftsjahr 2017 wurden keine Forschungsstudien in Auftrag gegeben oder Wettbewerbe abgehalten.

2. Risikomanagement

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Voraussichtliche Entwicklung von „Wohnen Graz“

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

Geplante Projekte im Bereich des Neubaus bzw. der Grundstücksbevorratung

Auf dem 2015 zugekauften Grundstück und den bereits bestehenden stadteigenen Grundstücken in der *Peter-Rosegger-Straße/Faunastraße* wurde im Herbst 2017 – nach 3-monatiger Verzögerung aufgrund eines Baubewilligungseinspruches – mit dem Bau von 38 gemeindeeigene nicht geförderte Wohneinheiten durch den Eigenbetrieb „Wohnen Graz“ begonnen. Die Fertigstellung des ersten eigenen Gemeindewohnbaus seit 48 Jahren ist Anfang 2019 zu erwarten.

Im Bereich des Neubaus durch Selbsterrichtung durch den Eigenbetrieb „Wohnen Graz“ ist geplant in der *Mitterstraße 28/Adlergasse* ca. 20 ungeförderte Wohneinheiten mit Baubeginn 2019 zu schaffen. Im ersten Bauabschnitt der Nachverdichtung Grünanger sollen 60 Wohneinheiten entstehen, wobei der Baubeginn im Herbst 2018 geplant ist.

Für das im Jahr 2015 angekaufte Grundstück *Mühlriegel 11* wurde im Geschäftsjahr 2017 ein Baurechtsvertrag mit der ENW abgeschlossen. Durch die Baurechtsnehmerin sollen hier 120 neue Wohneinheiten mit Einweisungsrecht der Stadt Graz geschaffen werden. Der Baubeginn soll Ende 2018 erfolgen.

Darüber hinaus wurde für das im Jahr 2017 angeschaffte Grundstück *Starhembergasse/Waagner-Biro-Straße* ein Baurecht an die ÖWG vergeben. Mit dem Bau von 60 geförderten Mietwohnungen, für welche die Stadt Graz das Einweisungsrecht besitzt, soll im Herbst 2018 begonnen werden.

Weiters wurde für die beiden in der *Plüddemanngasse (27 und 27a)* zugekauften Grundstücke im Herbst 2017 die Ausschreibung für ein Baurecht durchgeführt, bei welcher die ÖWG als Bestbieter hervorging. Mit Baubeginn 2019 sollen 40 Startwohnungen unter Inanspruchnahme von Fördermitteln des Landes Steiermark im Rahmen des Sonderwohnbauprogrammes „Sozialmietwohnungen für Jungfamilien“ errichtet werden.

Die Liegenschaft *Ziehrerstraße 75-77* wurde im Jahr 2017 mit aufschiebender Bedingung der Rechtskraft des FLÄWI 4.0 erworben. Nach Ausschreibung eines Baurechtes sollen hier rund 65 weitere geförderte Mietwohnungen mit Zuweisungsrecht von „Wohnen Graz“ entstehen.

Das Budget für die Grundstücksbevorratung konnte auch 2017 nicht zur Gänze ausgeschöpft werden, da nicht ausreichend geeignete Flächen angeboten wurden. Es ist auch künftig geplant weitere für den Bau von Gemeindewohnungen geeignete Grundstücke anzukaufen, weswegen in den Budgets bzw. Mittelfristplanungen Budgetmittel für die Grundstücksbevorratung, insbesondere für Vorbehaltsflächen, vorgesehen sind.

Geplante Projekte im Bereich der umfassenden bzw. thermischen Sanierungen

Die umfassenden Sanierungen inklusive Dachgeschoßausbau in der *Eggenberger Straße 18* sowie *Schillerstraße 17* werden im ersten Halbjahr 2018 fertiggestellt werden. Zu den insgesamt 19 Bestandswohnungen konnten neun neue Wohneinheiten geschaffen werden.

Für das Geschäftsjahr 2018 ist darüber hinaus der Dachgeschoßausbau in der *Fichtestraße 69* geplant durch welchen vier weitere Wohneinheiten zur Verfügung stehen sollen.

Im Bereich der umfassend energetischen Sanierungen sollen im ersten Halbjahr 2018 die im Herbst 2017 begonnenen Projekte *Ghegagasse 27a, 29a* und *Wachtelgasse 23, 25, 37, 39* mit insgesamt 51 betroffenen Bestandswohnungen finalisiert werden. Aus dem Sanierungsprogramm 2017 sind im Geschäftsjahr 2018 noch die thermischen Sanierungen *Schönaugürtel 66, 68* sowie *Am Freigarten 9* durchzuführen. Davon sind mit geplanten Baubeginn Frühjahr 2018 50 Bestandswohnungen betroffen.

Im Sanierungsprogramm 2018 sind des Weiteren umfassend energetische Sanierungen in der *Schönaugasse 77,79* und *Schönaugasse 81,83* sowie in der *Fröhlichgasse 7,9* und *Monsbergergasse 2-4* vorgesehen. Insgesamt werden 149 Bestandswohnungen von den thermischen Maßnahmen betroffen sein.

Im Bereich der Wohnungseigentumsobjekte sind für das Wirtschaftsjahr 2018 thermische Sanierungen der Objekte *Münzgrabenstraße 187a-f*, *Mohnzeile 4-8*, *Wachtelgasse 32-36* sowie *Neuholdaugasse 69, 71* und *Neuholdaugasse 73, 75* geplant. Hierbei stehen von den insgesamt 170 betroffenen Wohnungen, 159 Wohnungen im Eigentum der Stadt Graz.

Sonstige geplante Maßnahmen

„Imageoffensive“

Um einerseits die anspruchsberechtigte Grazer Bevölkerung über das bestehende Angebot und über die Voraussetzungen für die Erlangung einer Gemeindewohnung zu informieren, sowie andererseits das Image der Grazer Gemeindewohnungen zu verbessern, ist für das Jahr 2018 geplant eine Imagekampagne durchzuführen.

„Lichtsafari“

Im Rahmen der Initiative „GEMEINSAM.SICHER in Graz“ sollen neben der Vergabe von Zeitschaltuhren für die Simulation von Anwesenheit in Wohnräumen durch Licht, welche den neuen MieterInnen bei Mietvertragsunterzeichnung übergeben werden, durch „Lichtsafaris“ dunkle bzw. schlecht beleuchtete Bereiche in Gemeindebau-Siedlungen ausgemacht und in weiterer Folge ausgeleuchtet werden. Dies soll das Sicherheitsgefühl der Grazer Bevölkerung verstärken.

„Sperrmüllaktionen“

Für das Jahr 2018 sind diverse Sperrmüllaktionen in den Grazern Gemeindewohnungs-siedlungen vorgesehen. Durch diese für die MieterInnen völlig kostenlose Aktionen soll es den Bewohnern ermöglicht werden Sperr- sowie Sondermüll direkt vor Ort fachgerecht zu entsorgen.

„Brand- und Rauchmelderaktion“

Im Jahr 2018 soll eine Aktion gestartet werden, bei welcher BestandsmieterInnen von Wohnen Graz angeboten wird, deren Wohnungen kostenlos mit Brand- und Rauchmeldern auszustatten.

4. Nachtragsbericht

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

Graz, 22. Mai 2018
 Für die Stadt Graz
 Für den Eigenbetrieb Wohnen Graz



 STADT
GRAZ
 Wohnen Graz
 Schillerplatz 4 | 8010 Graz

Der Geschäftsführer
 Mag. Gerhard Uhlmann

Wohnen Graz

Schillerplatz 4 | 8011 Graz

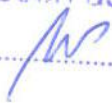
Tel.: +43 316 872-5400

Fax: +43 316 872-5409

wohnungswesen@stadt.graz.at

www.graz.at

Bestandteil des
Gemeinderatsbeschlusses

Der Schriftführer: 

ANLAGEN

Bestandteil des
Gemeinderatsbeschlusses

Der Schriftführer:



Eigenbetrieb Wohnen Graz

JAHRESABSCHLUSS

zum 31. Dezember 2017

| | 31.12.2017 | 31.12.2016 | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
|--|-------------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|----------------------------|
| | | EUR | | EUR |
| Eigenbetrieb Wohnen Graz | | | | |
| AKTIVA | | | | |
| A. ANLAGEVERMÖGEN | | | | |
| I. Immaterielle Vermögensgegenstände | | | | |
| 1. gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile und Software | € 30.766.197,96 | 30.774.465,13 | € 123.898.042,21 | 86.974.118,42 |
| II. Sachanlagen | | | | |
| 1. Grundstücke und Bauten davon Grundwert | € 179.840.328,67 € 53.521.040,35 | 171.108.441,59 50.266.290,94 | € 0,00 | 37.857.013,86 |
| 2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung | € 150.535,38 | 147.659,90 | € 423.804,97 | 0,00 |
| 3. geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau | € 6.135.009,89 | 7.230.611,46 | € -467.370,99 | -913.090,07 |
| | € 186.126.873,94 | 178.486.712,95 | € 123.864.476,19 | 123.898.042,21 |
| | € 216.896.071,90 | 209.261.178,08 | € 1.403.230,76 | 296.168,74 |
| B. UMLAUFVERMÖGEN | | | | |
| I. Vorräte | | | | |
| 1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe | € 11.200,00 | 11.200,00 | € 605.310,48 | 761.992,17 |
| II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | | | | |
| 1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | € 207.754,12 | 236.769,08 | € 37.297.897,21 | 29.399.949,29 |
| 2. Forderungen gegenüber Stadt Graz | € 1.070.973,65 | 1.349.430,97 | € 1.396.559,49 | 2.292.517,79 |
| 3. sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr | € 2.952.476,42 € 2.379.096,46 | 2.709.181,60 2.469.172,89 | € 1.294.482,34 € 100.107,15 | 2.101.060,60 291.467,16 |
| III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten | | | | |
| | € 4.231.204,19 | 4.295.381,65 | € 53.690.477,39 | 51.873.916,11 |
| | € 1.208.045,95 | 1.439.516,12 | € 5.003.797,77 | 5.004.890,97 |
| | € 5.460.460,14 | 5.746.097,77 | € 49.386.679,62 | 48.938.065,14 |
| C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN | | | | |
| | € 2.553.706,66 | 2.037.709,57 | € 440,37 | 8.432.408,11 |
| | € 224.899.228,70 | 217.044.985,42 | € 2.406.903,03 | 3.693.316,03 |
| | | | € 4.044.344,15 | 4.739.093,08 |
| | | | € 99.036.211,27 | 92.088.792,30 |
| | | | € 46.505.060,35 | 40.226.196,89 |
| | | | € 52.531.130,82 | 51.860.625,41 |
| | | | € 224.899.228,70 | 217.044.985,42 |

Bestandteil des
Gemeinderatsbeschlusses
Der Schriftführer: 



GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Eigenbetrieb Wohnen Graz

für den Zeitraum vom 1. Jänner 2017 bis 31. Dezember 2017

| | 2017 | 2016 EUR |
|---|-----------------|---------------|
| 1. Umsatzerlöse | € 17.870.438,86 | 17.282.958,90 |
| 2. sonstige betriebliche Erträge | | |
| a. Erträge aus dem Abgang vom Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen | € 0,00 | 57.180,63 |
| b. Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen | € 7.759,10 | 20.000,00 |
| c. übrige | € 46.864,13 | 66.133,31 |
| | € 54.623,23 | 143.313,94 |
| 3. Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen | | |
| a. Betriebskosten | € -6.518.724,62 | -6.442.035,88 |
| 4. Personalaufwand | | |
| a. Gehälter | € -2.308.442,77 | -2.158.128,70 |
| b. soziale Aufwendungen | € -414.434,40 | -410.319,42 |
| aa) Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen | € -45.995,61 | -43.881,22 |
| bb) Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge | € -368.202,38 | -364.008,59 |
| | € -2.722.877,17 | -2.568.448,12 |
| 5. Abschreibungen | | |
| a. auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen | € -3.105.900,85 | -2.842.270,05 |
| 6. sonstige betriebliche Aufwendungen | | |
| a. Steuern, soweit sie nicht unter Steuern vom Einkommen fallen | € -248,26 | 0,00 |
| b. übrige | € -5.709.256,97 | -6.244.572,59 |
| | € -5.709.505,23 | -6.244.572,59 |
| 7. ZWISCHENSUMME AUS Z 1 BIS 6 (BETRIEBSERGEBNIS) | € -131.945,78 | -671.053,80 |
| 8. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge | € 139.973,57 | 133.645,25 |
| 9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen | € -475.399,76 | -375.645,59 |
| 10. ZWISCHENSUMME AUS Z 8 BIS 9 (FINANZERGEBNIS) | € -335.426,19 | -242.000,34 |
| 11. ERGEBNIS VOR STEUERN | € -467.371,97 | -913.054,14 |
| 12. Steuern vom Einkommen | € 0,98 | -35,93 |
| 13. ERGEBNIS NACH STEUERN | € -467.370,99 | -913.090,07 |
| 14. JAHRESFEHLBETRAG | € -467.370,99 | -913.090,07 |

Bestandteil des Gemeinderatsbeschlusses

Der Schriftführer:



STADT
GRAZ
Wohnen Graz
Schillerplatz 4 | 8010 Graz