

Bericht an den Gemeinderat

Bearbeiterin: Alexandra Wumbauer BSc MSc

Berichtersteller/in: Mag. Sippl

GZ: WG-39853/2016/0040

Graz, 04.07.2019

Wohnen Graz Geschäftsbericht 2018

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 2018 des Eigenbetriebes Wohnen Graz.

Die Bearbeiterin:

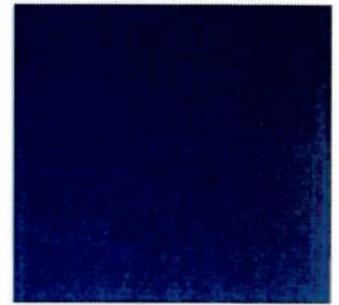
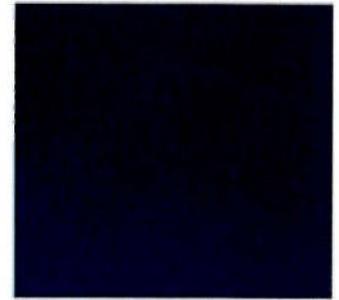
Der Geschäftsführer:

Alexandra Wumbauer BSc MSc
elektronisch gefertigt

Mag. Gerhard Uhlmann
elektronisch gefertigt

	Signiert von	Uhlmann Gerhard
	Zertifikat	CN=Uhlmann Gerhard,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2019-06-11T10:50:31+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	2019-06-11T15:58:33+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.



GESCHÄFTSBERICHT

2 | 0 | 1 | 8

WOHNEN GRAZ

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	8
1.3.1. Finanzielle Leistungsindikatoren	8
1.3.1.1. Kapitalstruktur, Vermögens- und Finanzlage	8
1.3.1.2. Ertragslage	12
1.3.2. Nicht finanzielle Leistungsindikatoren	13
1.3.2.1. Kennzahlen Wohnungsmanagement (WOMA)	13
1.3.2.2. Kennzahlen Gebäudemanagement (GEMA).....	14
1.3.2.3. Kennzahlen Baumanagement (BAUMA).....	15
1.4. Forschungsstudien und Wettbewerbe	15
2. Risikomanagement	16
3. Voraussichtliche Entwicklung von „Wohnen Graz“	17
4. Nachtragsbericht	20

Anlagen:

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018	I
---	---

1. Wirtschaftsbericht

Der Wirtschaftsbericht beinhaltet Erläuterungen zu den Geschäfts- und Rahmenbedingungen, Informationen zum Geschäftsverlauf und zu den Projekten des Wirtschaftsjahres 2018 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 2018 das vierte Geschäftsjahr in Eigenverantwortung.

1.2. Informationen zum Geschäftsverlauf und zu den Projekten

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

Nach der erfolgreichen Umstellung von der Kameralistik auf die doppelte Buchführung hat man sich in den Folgejahren weiterführenden Projekten wie dem Aufbau des internen Kontrollsystems und der Balanced Scorecard sowie der Entwicklung eines Kennzahlen- und Kostenrechnungssystems gewidmet welches Jahr für Jahr aktualisiert, ergänzt und optimiert wird.

Im Rahmen der Grundstücksbevorratung ging 2018 das im bereits im Jahr 2017 mit aufschiebender Bedingung der Rechtskraft des FLÄWI 4.0 erworbene Grundstück in der *Ziehrerstraße* ins Eigentum von „Wohnen Graz“ über. Für dieses wurde die Ausschreibung eines Baurechtes für die Schaffung von rund 65 Wohneinheiten vorbereitet. Die Förderkontingente wurden hierfür bereits gesichert. Darüber hinaus konnte im Jahr 2018 die Liegenschaft *Mühlriegel 5* erworben werden, wo durch Erweiterung des bestehenden Baurechtsvertrages *Mühlriegel 11* nun insgesamt 138 Sozialmietwohnungen durch die Baurechtsnehmerin ENW geschaffen werden können. Weiters wurde dem Eigenbetrieb im Rahmen der Aufgaben- und Immobilienrückgliederung von der GBG 5 Liegenschaften inklusive Baurecht sowie 3 Baurechte vermögensrechtlich zugeordnet. Neben den Grundstückserwerben/-zuordnungen hat sich im Jahr 2018 der Rückkauf einer Wohnung in der Wohnungseigentumsanlage *Schönaugürtel 48* angebahnt, welcher Anfang 2019 abgeschlossen wurde.

Im Rahmen einer im Jahr 2018 durchgeführten Marktforschungsstudie konnte der Verdacht bestätigt werden, dass das Image der Grazer Gemeindewohnungen in der Bevölkerung mit negativen Assoziationen verbunden wird sowie dass viele der anspruchsberechtigten GrazerInnen gar nicht über deren Möglichkeiten bzw. über das Wohnungsangebot Bescheid wissen. Um diesen Umstand zu ändern und 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, wurde im Jahr 2018 vom Eigenbetrieb eine Imagekampagne gestartet. Als Maßnahmen können beispielsweise eine Kooperation mit dem *Ankündiger* (Citylights und Infoscreens in Straßenbahnen) und mit *derGrazer*, die Schaltung von Kinowerbung sowie der Messeauftritt auf der Immobilienmesse „*Lebensraum*“ aufgezählt werden.

Im Folgenden wird auf den Geschäftsverlauf 2018 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 11.100 Wohnungen im Eigentum der Stadt Graz (rd. 4.300) bzw. Wohnungen in Übertragungsbauten (rd. 6.800), 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.

Einmaliger Verzicht Einweisungsrecht durch die Stadt Graz in Einzelfällen

Diese Maßnahme findet bei den rund 6.800 Übertragungswohnungen Anwendung, wenn eine als verfügbar gemeldete Wohnung innerhalb von 2 Monaten ab Bekanntgabe nicht zugewiesen werden konnte. In der Praxis zeigt sich, dass Wohnungen zunehmend wegen der Lage des Gebäudes an sich bzw. Stockwerk, Grundrisse, der hohen Einstiegskosten (Baukostenbeiträge oder Kautionen) für die nach den Richtlinien für die Zuweisung von Gemeindewohnungen in Betracht kommenden Wohnungssuchenden unattraktiv bzw. unfinanzierbar werden.

Um Wohnungsleerstand sowie die damit verbundenen Leerstehungskosten zu vermindern, hat der Gemeinderat dem einmaligen Verzicht auf das Einweisungsrecht im Übertragungsbau von schwer anbringbaren Wohnungen zugestimmt. 57 Wohnungen sind so im Zeitraum Juli bis Dezember 2018 vermietet worden.

Verkürzung Mindestwartezeiten

Die seit Oktober 2017 geänderten Zugangsbestimmungen, die starke Fluktuation sowie die deutliche Konkurrenz durch die hohe Anzahl an privat errichteten neuen Wohnungen ermöglichten eine weitere Verkürzung der Mindestwartezeiten für alle Haushaltsgrößen.

Gebäudemanagement (GEMA)

Die Aufgaben des Gebäudemanagements umfassen die Verwaltung und die Instandhaltung der 4.310 stadt eigenen Gemeindewohnungen, der 131 Geschäftslokale sowie der über 800 sonstigen Bestandseinheiten, welche sich in den 38 Wohnungseigentumsanlagen und den 388 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 2018 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 auch im Geschäftsjahr 2018 weitere Optimierungsmaßnahmen gesetzt. Darüber hinaus wird vermehrt zu Generalunternehmer-Ausschreibungen übergegangen, da die Anzahl von umfangreicheren Wohnungssanierungen in letzter Zeit stark angestiegen ist.

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

Das „Projekt PISA“ ist ein Sozialprojekt in Zusammenarbeit mit dem Arbeitsmarktservice (AMS) mit dem Ziel Langzeitarbeitslose auf den beruflichen Wiedereinstieg vorzubereiten. Hierbei werden von „Wohnen Graz“ Verschönerungsarbeiten (wie z.B. Maler- oder Bodenlegerarbeiten), welche im Rahmen der Brauchbarmachungen von stadteigenen Wohnungen 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 2018 zahlreiche, für die MieterInnen kostenlose, Fernwärmeeinbauten vorgenommen. Ziel der Fernwärmeförderung ist die Senkung von Feinstaub in der Stadt Graz einerseits sowie die Verbesserung der Wohnqualität in den städtischen Wohnungen andererseits.

„Lichtsafari“

Im Rahmen der Initiative „GEMEINSAM.SICHER in Graz“ wurden 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 den stadteigenen Siedlungen ausgemacht und in weiterer Folge ausgeleuchtet. Dies soll das Sicherheitsgefühl der Grazer Bevölkerung verstärken. Für das umgesetzte Pilotprojekt in der Floßlendsiedlung im Grazer Bezirk Lend hat es durchwegs positive Rückmeldungen von den Bewohnern gegeben weswegen in Zukunft auch weitere Siedlungen diesem Beispiel folgen sollen.

„Sperrmüllaktionen“

Im Jahr 2018 wurde mit den ersten Sperrmüllaktionen in Grazern Gemeindewohnungssiedlungen gestartet, welche in drei Siedlungen im Bezirk Gries durchgeführt wurden. Durch diese für die MieterInnen völlig kostenlose Aktionen soll es den Bewohnern ermöglicht werden Sperr- sowie Sondermüll direkt vor Ort fachgerecht zu entsorgen.

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 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 2018 konnten die folgenden Neubauprojekte der „Wohnbauoffensive 2015“ mit insgesamt 109 Wohnungen mit Einweisungsrecht für die Stadt Graz fertiggestellt werden:

- *Auf der Tändelwiese 2:*
 Durch die Baurechtnehmerin GWS wurden 12 Wohnungen errichtet und Ende Mai 2018 feierlich an die MieterInnen übergeben.

- **Max-Mell-Allee 4-6:**
Die Baurechtsnehmerin Siedlungsgenossenschaft Ennstal hat das Wohngebäude in Holzbauweise mit 38 Wohneinheiten Ende September 2018 fertiggestellt und feierlich übergeben.
- **Sternäckerweg:**
Die Wohnhausanlage mit 59 Wohneinheiten der Baurechtsnehmerin ÖWG wurden im Juni 2018 an die MieterInnen übergeben.

Darüber hinaus befanden sich die folgenden Neubauprojekte in Bau:

- **Faunastraße 78**
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 – konnte der erste eigene Gemeindewohnbau seit 48 Jahren gestartet werden. Hier werden 38 stadt-eigene, nicht geförderte Gemeindewohnungen geschaffen und das erste unterirdische Müllentsorgungssystem in der Stadt Graz umgesetzt. Die Baudurchführung verlief im Jahre 2018 ohne nennenswerte Verzögerungen und wurde Anfang 2019 fertiggestellt. Die feierliche Übergabe des stadt-eigenen Wohnbaus erfolgt am 19. März 2019.
- **Starhembergasse/Wagner-Biro-Straße**
Der Baustart für die Errichtung von 60 weiteren Wohnungen mit Einweisungsrecht für die Stadt Graz konnten im Herbst 2018 plangemäß durch die Baurechtsnehmerin ÖWG erfolgen.

Im Bereich des „Eigenneubaus“, also Selbsterrichtung durch den Eigenbetrieb „Wohnen Graz“ konnten im Jahr 2018 weitere Vorbereitungen für den 1. Realisierungsabschnitt der Nachverdichtung *Am Grünanger* mit insgesamt 60 neuen Wohneinheiten getroffen werden. Als Baubeginn ist Sommer/Herbst 2019 vorgesehen. In der *Mitterstraße 28/Ecke Adlergasse* sollen mit Baubeginn 2020 ca. 20 ungeförderte Wohneinheiten geschaffen werden. Hier soll ein stadt-eigenes Fördermodell „Startwohnungen für junge GrazerInnen“ umgesetzt werden.

Drei weitere Wohnbauprojekte (*Mühlriegel, Plüddemanngasse 27 und 27a, Ziehrerstraße 75-77*) befanden sich 2018 noch im (Vor-)Planungsstadium, wodurch in den nächsten Jahren weitere 243 Wohneinheiten entstehen sollen für welche die Stadt Graz das Einweisungsrecht besitzt. Der Baustart der beiden erstgenannten Übertragungswohnbauten ist mit Ende 2019 projektiert. Beim Projekt in der *Plüddemanngasse* wird das Fördermodell des Landes Steiermark für Startwohnungen umgesetzt.

Umfassende Sanierungen

Mit Beginn des Jahre 2018 konnten vier neue Wohnungen (davon eine barrierefreie Wohneinheit) in der *Payer-Weyprecht-Straße 9* an die MieterInnen übergeben werden.

Anfang 2017 wurde mit den Bautätigkeiten der umfassenden Sanierung inklusive Dachausbau in der *Wagner-Biro-Straße 1* (vormals *Eggenberger Straße 18*) begonnen, wobei aufgrund von zusätzlich erforderlichen baulichen Maßnahmen die Gesamtfertigstellung der insgesamt 14 gemeindeeigenen Wohnungen (davon zwölf Bestandswohnungen) mit geringer zeitlichen Verzögerung im Spätsommer 2018 erfolgt ist.

Die Bezugsfertigstellung der sieben Bestandswohnungen sowie der sieben im Rahmen der umfassenden Sanierung zusätzlich geschaffenen Wohneinheiten in der *Schillerstraße 17* ist mit April 2018 erfolgt.

Thermische (umfassend energetische) Sanierungen

Umfassende energetische Sanierungen wurden im Geschäftsjahr 2018 bei den Objekten in der *Wachtelgasse 23, 25, 37, 39*, in der *Ghegagasse 27a, 29a* sowie *Am Freigarten 9* vorgenommen. Insgesamt waren von diesen umfassend energetischen Sanierungen 72 Wohnungen betroffen.

Darüber hinaus befanden sich im Jahr 2018 thermische Sanierungen am Schönaugürtel 66, 68 in der *Willi-Thaller-Straße 21, 23* und *Schönaugasse 77, 79, 81, 83* mit insgesamt 110 Bestandswohnungen in Bau. Die umfassend energetischen Maßnahmen für die Objekte *Fröhlichgasse 7, 9* und *Monsbergergasse 2-4* befanden sich im Geschäftsjahr 2018 in der Planungsphase – hier soll im Frühjahr 2019 mit den Arbeiten begonnen werden. Hierdurch sollen weitere 76 Bestandeinheiten thermisch saniert werden.

Im Bereich der Wohnungseigentumsgemeinschaften wurden im Jahr 2018 die umfassend energetischen Sanierungen in der *Neuholdaugasse 69-75* (64 Wohneinheiten) fertiggestellt sowie in der *Münzgrabenstraße 187a-f* (75 Wohneinheiten) vorbereitet. Die thermische Sanierung in der Mohnzeile 4-8/*Wachtelgasse 32-36* (24 Wohneinheiten) konnte noch im Herbst 2018 begonnen werden.

Sonstige Maßnahmen

Bei den unter Denkmalschutz stehenden Objekten *Kalvariengürtel 3, 5, 7* und *Grimmgasse 2, 4* wurden im Jahr 2018 die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen erhoben und die Baueinreichung ist in Zusammenarbeit mit dem Bundesdenkmalamt erfolgt. Es konnte noch 2018 mit den Fenstertausch- und Fassadensanierungsarbeiten begonnen werden.

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 2018 hat sich die Einlage von Liegenschaften seitens der Stadt Graz (GBG Immobilienrückgliederung lt. GR-Beschluss von 06/2018) in Höhe von TEUR 9.620 abzüglich der damit in Verbindung stehenden mitübertragenen Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 1.948, somit saldiert TEUR 7.672 eigenkapitalerhöhend abgebildet. Darüber hinaus wurde aufgrund der Verlängerung eines auslaufenden Baurechtes eine Kapitalkorrektur von TEUR -512 vorgenommen.

Die Bilanzsumme in Höhe von TEUR 265.016 ergab eine Erhöhung im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 40.117.

Das Anlagevermögen hat sich von TEUR 216.895 auf TEUR 232.569 und somit um TEUR 15.673 erhöht. Hierin sind Zugänge im Bereich des Grund und Bodens durch Grundstücksankäufe bzw. aus der Liegenschaftsübertragung lt. GR-Beschluss von Juni 2018 in Höhe von TEUR 5.693 sowie im Bereich der Gebäude durch Neubauten, Sanierungen, Fernwärmeeinbauten und Brauchbarmachungen mit Kategorieanhebungen sowie aus genannter Immobilienübertragung in Höhe von etwa TEUR 11.463 enthalten. Im sonstigen Anlagevermögen sind Zugänge von TEUR 5.667 zu verzeichnen. Abgänge waren im Jahr 2018 keine zu verzeichnen. Die verbleibende Differenz der Erhöhung des Anlagevermögens ergibt sich aufgrund der jährlichen Abschreibungen im Bereich des Anlagevermögens in Höhe von TEUR 3.566 sowie einer außerordentlichen Abschreibung in Höhe von TEUR 3.584, welche aus der Abzinsung der im sonstigen Vermögen zugegangenen Bezugsrechte Gebäude (Fertigstellung Übertragungswohnbau *Max-Mell-Allee* und *Auf der Tändelwiese*) über die Baurechtslaufzeit resultiert. 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 31.12.2018 auf TEUR 4.320 und haben sich im Vergleich zu 2017 um TEUR 116 vermindert. Geringwertige Wirtschaftsgüter werden ausnahmslos im Anschaffungsjahr voll abgeschrieben und haben sich im Jahr 2018 mit TEUR 19 niedergeschlagen. Insgesamt haben sich im Geschäftsjahr 2018 somit Investitionen in Höhe von TEUR 22.843 abgebildet. Bereinigt man diese Zugänge um die außerordentliche Abschreibung in Zusammenhang mit den neuen Bezugsrechten bzw. der Verlängerung eines bestehenden Baurechtes ergeben sich Investitionen in Höhe von TEUR 19.259.

Im Umlaufvermögen kam es zu einem Anstieg von TEUR 5.450 auf TEUR 29.470. Diese Veränderung stammt im Wesentlichen aus den Guthaben bei Kreditinstituten aufgrund der Darlehenszuzählung in Höhe von TEUR 25.000 Ende Dezember 2018 für die Finanzierung der Immobilientransaktion lt. GR-Beschluss von 12/2018. Die Übertragung dieser Liegenschaften im Wert von TEUR 26.580 und die Anweisung des Kaufpreises ist erst im Jahr 2019 erfolgt.

Die aktiven Rechnungsabgrenzungsposten haben sich von TEUR 2.554 auf TEUR 2.977 erhöht. Grund dafür ist die Erhöhung des Positivsaldos der Instandhaltungsrücklage, welche als Vorauszahlungen für künftig notwendige Erhaltungsarbeiten an die Wohnungseigentumsgemeinschaften geleistet werden müssen.

Trotz des Jahresfehlbetrages in Höhe von TEUR 315 hat sich aufgrund der Zuführung zur Kapitalrücklage durch die Sacheinlage der Stadt Graz sowie der notwendigen Kapitalkorrektur von saldiert TEUR 7.160 das Eigenkapital des Eigenbetriebes „Wohnen Graz“ von TEUR 123.854 auf TEUR 130.700 erhöht.

Die Investitionszuschüsse haben sich von TEUR 1.403 auf TEUR 2.904 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 65 an Investitionszuschüssen aus Fördermitteln der Stadt Graz und TEUR 1.505 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 605 auf TEUR 690 erhöht, da im Jahr 2018 im Vergleich zum Jahr 2017 ein höheres Ausmaß an bereits erbrachten Leistungen, welche zum Zeitpunkt der Abschlusserstellung noch nicht abgerechnet waren, bestand.

Der Betrag der gesamten Verbindlichkeiten hat sich von TEUR 99.036 auf TEUR 130.335 erhöht. Diese Erhöhung stammt im Wesentlichen aus der Aufnahme von langfristigem Fremdkapital in Form von Darlehen in Höhe von TEUR 53.094. Dem gegenüber steht eine Verminderung in Höhe von TEUR 22.139 im Bereich der kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Girokonten), da der Cash-Pool durch eine Darlehensaufnahme umfinanziert wurde. Daneben ist es im Bereich der sonstigen Verbindlichkeiten bei den anteiligen Negativsalden der Instandhaltungsrücklagen im Zusammenhang mit den Wohnungseigentumsgemeinschaften aufgrund von laufenden Bauvorhaben zu einer Erhöhung von TEUR 452 gekommen. Diese werden nach Fertigstellung und Endabrechnung der Projekte umfinanziert.

Im Jahr 2018 wurde der Ausweis der „Wohnen Graz“ zugeordneten Darlehen geändert. Diese werden nicht weiter gegenüber der Stadt Graz sondern gegenüber den jeweiligen Kreditinstituten bzw. gegenüber Bund oder Land ausgewiesen. Aus Gründen der Transparenz sowie der besseren Vergleichbarkeit wurde diese Umgliederung auch für das Jahr 2017 vorgenommen. Die Darlehensverbindlichkeiten per 31.12.2018 von insgesamt TEUR 106.055 haben sich im Vergleich zum Jahr 2017 um TEUR 53.094 erhöht. Diese stammen im Wesentlichen aus der Umfinanzierung in Höhe

von TEUR 25.000 des bestehenden Cash-Pool-Saldos im ersten Quartal 2018 sowie aus der Zuzählung der zweiten 25-Millionen-Tranche im Dezember 2018, welche für die Finanzierung der im Gemeinderat vom 13.12.2018 beschlossenen Immobilientransaktion mit der Stadt Graz aufgenommen wurde, mitsamt den dazugehörigen Zinsabgrenzungen.

Insgesamt kam es 2018 zu Schuldaufnahmen/-übernahmen bzw. sonstigen Erhöhungen von TEUR 57.066. Diese setzen sich hauptsächlich aus externen Schuldaufnahmen (Kreditinstitute bzw. Land Steiermark) in Höhe von TEUR 54.818 zusammen. Daneben wurden dem Eigenbetrieb „Wohnen Graz“ im Rahmen der Liegenschaftsrückübertragungen von der GBG auch zugehörige Schulden aus Landesdarlehen in Höhe von TEUR 1.565 mitübertragen. Im Jahr 2018 wurden TEUR 162 an rückzahlbaren Annuitätenzuschüsse vom Land Steiermark erhalten. In dieser Höhe bauen sich die zugehörigen Landesdarlehen auf, welche nach vollständiger Tilgung der damit verbundenen Kapitalmarktdarlehen an das Land zurückzuzahlen sind. Diese Landesdarlehen werden mit 1% p.a. verzinst, wodurch sich die damit in Verbindung stehenden Schulden im Jahr 2018 um TEUR 84 erhöht haben. Darüber hinaus wurden Zinsabgrenzungen in Höhe von TEUR 438 vorgenommen. Tilgungen wurden im Geschäftsjahr 2018 in Höhe von TEUR 3.972 getätigt. Im Wohnungseigentumsbereich kam es zu anteiligen Schuldaufnahmen in Höhe von TEUR 391 und anteiligen Tilgungen von TEUR 439.

Zu erwähnen ist, dass in den Darlehensverbindlichkeiten per 31.12.2018 einerseits Darlehen in Höhe von TEUR 976 enthalten sind, welche dem Eigenbetrieb „Wohnen Graz“ zur Gänze ersetzt werden, sowie andererseits nicht zuordenbare AOG-Darlehen in Höhe von TEUR 2.800 inkludiert sind.

Abschließend ist noch die 2018 neu hinzugekommene Position der passiven Rechnungsabgrenzung in Höhe von TEUR 387 anzuführen. Diese steht im Zusammenhang mit den beiden 2018 fertiggestellten Übertragungswohnbauprojekten *Auf der Tändelwiese* und *Max-Mell-Allee* für welche „Wohnen Graz“ ein Bezugsrecht des Gebäudes im Abschluss ausweist. Diese fallen nach Ende der Baurechtslaufzeit entgeltlos an den Eigenbetrieb „Wohnen Graz“ zurück. Daher stellt der in Höhe des voraussichtlichen Gebäudewertes zum Zeitpunkt der Übertragung ein zusätzliches Nutzungsentgelt dar, welches periodengerecht über die Nutzungsdauer verteilt werden muss. Hierfür wird neben dem Ansatz des Bezugsrechtes der passive Rechnungsabgrenzungsposten ausgewiesen, welcher linear über die Laufzeit aufgelöst wird. Da es sich bei dem genannten Übertragungsanspruch um eine langfristige Forderung handelt, ist diese mit dem Barwert anzusetzen. In weiterer Folge hat jährlich im Ausmaß der Aufzinsung eine Zuschreibung zum Bezugsrecht zu erfolgen.

Erläuterung der Finanz- und Vermögenslage

Der Cashflow aus dem ordentlichen Ergebnis (Jahresergebnis zuzüglich Abschreibungen) beträgt TEUR 3.209 (Vorjahr: 2.644).

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit und somit aus dem operativen Bereich beläuft sich im Geschäftsjahr 2018 auf TEUR 3.720 (Vorjahr: -321). Wesentliche Veränderungen im Working Capital sind aufgrund des Aufbaus der sonstigen Verbindlichkeiten im Bereich des anteiligen Negativsaldos der Instandhaltungsrücklage der Wohnungseigentumsgemeinschaften aufgrund von Sanierungs-

arbeiten und dem Ansatz der passiven Rechnungsabgrenzungsposten zu verzeichnen. Dementgegen wirkt der Aufbau des anteiligen Positivsaldos der Instandhaltungsrücklage und der Ansatz von Forderungen gegenüber dem Land Steiermark aufgrund der 2018 zugesagten Annuitätenzuschüsse. Darüber hinaus haben sich die Forderungen gegenüber der Stadt Graz im Vergleich zum Vorjahr abgebaut.

Aus der Investitionstätigkeit des Eigenbetriebes „Wohnen Graz“ hat sich 2018 ein Cashflow von TEUR -17.696 (Vorjahr: TEUR -9.638) ergeben.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit beträgt für das Jahr 2018 TEUR 38.067 (Vorjahr: 9.728). Hier bildet sich neben der Finanzierung durch Darlehensaufnahmen und durch den Cash-Pool auch die Sacheinlage durch die Stadt Graz in Höhe von TEUR 7.160 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 99.300 (Vorjahr: TEUR 92.031). Das verzinsliche Fremdkapital setzt sich aus den folgenden Positionen zusammen:

- Verbindlichkeiten gegenüber Bund und Land
- 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 im Cash-Pooling mit der Stadt Graz integrierten Baugirokonten, welche für die Vorfinanzierung von Investitionen herangezogen werden sowie aus der Neuaufnahme von Darlehen bzw. der im Rahmen der Immobilienrückübertragung zugeordneten Darlehensverbindlichkeiten.

Das Nettoumlaufvermögen (Working Capital) ergibt sich aus der Differenz des kurzfristigen Umlaufvermögens und des kurzfristigen Fremdkapitals und beträgt TEUR -24.171 (Vorjahr: TEUR -43.198). Das Cash-Pool-Konto wird aufgrund der Ausgestaltung als Kontokorrentkonto dem kurzfristigen Fremdkapital zugeordnet, wobei zu beachten ist, dass nach erfolgter Abrechnung der Bauprojekte diese in ein Darlehen (langfristiges Fremdkapital) umgeschuldet werden. Die Erhöhung des Working Capital ergibt sich im Jahr 2018 aus der Umfinanzierung des bestehenden Cash-Pool-Saldos in ein Darlehen.

Die Eigenmittelquote gemäß § 23 Unternehmensreorganisationsgesetz (URG), welche sich aus dem Verhältnis Eigenkapital zu Gesamtkapital abzüglich Investitionszuschüsse berechnet, beträgt 55,12% (Vorjahr: 55,42%).

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 2018 32,9 Jahre (Vorjahr: 37,2 Jahre).

Die Anlagenintensität (Verhältnis Anlagevermögen zu Gesamtkapital) ergibt 96,90% (Vorjahr: 96,44%).

Der Anlagendeckungsgrad I (Verhältnis Eigenkapital inkl. Investitionszuschüsse zu Anlagevermögen) liegt bei 57,45% (Vorjahr: 57,75%). Wird zusätzlich auch das langfristige Fremdkapital miteinbezogen, ergibt sich der Anlagendeckungsgrad II (Verhältnis Eigenkapital inkl. Investitionszuschüsse und langfristiges Fremdkapital zu Anlagevermögen), welcher im Jahr 2018 bei 91,47% (Vorjahr: 81,63%) 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 2018 ein Deckungsgrad von 98,36% (Vorjahr: 98,69%).

1.3.1.2. Ertragslage

Erläuterung der Ertragslage

Das Jahresergebnis hat sich im Vergleich zum Vorjahr von TEUR -467 auf TEUR -315 verbessert. In den folgenden Absätzen wird dazu Stellung genommen.

Die Betriebsleistung in Höhe von TEUR 18.988 (Vorjahr: TEUR 17.925) gliedert sich in Umsatzerlöse von TEUR 18.668 (Vorjahr: TEUR 17.870) - im Wesentlichen Mieterlöse - sowie sonstige betriebliche Erträge von TEUR 320 (Vorjahr: TEUR 55). In den Umsatzerlösen sind Leistungsentgelte der Stadt Graz für die Eigennutzungen in Höhe von TEUR 104 (Vorjahr: TEUR 99) enthalten. Der Anstieg bei den Mieterlösen stammt im Wesentlichen aus vier neuen Objekten, welche dem Eigenbetrieb übertragen wurden (Immobilienrückgliederung von der GBG) sowie aus der Fertigstellung von drei umfassenden Sanierungen im Jahr 2018 (*Payer-Weyprecht-Straße 9, Schillerstraße 17, Waagner-Biro-Straße 1*) wodurch insgesamt 87 zusätzliche Wohnungen von „Wohnen Graz“ vermietet werden. Darüber hinaus sind die steigenden Mieterlöse durch Brauchbarmachungen mit Kategorieanhebungen und förderungsbedingten Anpassungen der Mietzinse zu erklären.

Der Sachaufwand hat sich von TEUR 12.228 auf TEUR 12.288 erhöht und ist somit annähernd gleichgeblieben. Hierzu ist zu sagen, dass es zu einer Verschiebung von Bauvorhaben vom Erhaltungsaufwand in den Investitionsbereich gekommen ist, da nun bei den gegenständlichen Projekten im Denkmalschutzgebiet wider Erwarten Wärmedämmmaßnahmen vorgenommen werden können, was eine Klassierung als Herstellungsaufwand möglich macht. Somit belasten diese Sanierungsmaßnahmen nicht den Sachaufwand bzw. das EBITDA, sondern stellen aktivierungsfähige Investitionen dar.

Die Veränderung des Personalaufwandes von TEUR 2.723 auf TEUR 2.801 ergibt sich einerseits aufgrund der jährlichen Personalkostensteigerungen, Vorrückungen sowie Beförderungen. Andererseits gab es im Jahr 2018 zwei erforderliche Nachbesetzungen aufgrund eines Pensionsantrittes bzw. einer Versetzung, wobei es während der Einschulungsphase zur Doppelbesetzungen gekommen ist. Darüber hinaus wurde im Herbst 2018 eine zusätzliche Teilzeitkraft aufgenommen.

Aufgrund von Investitionen in Gebäude – Neubauten, Sanierungen, Brauchbarmachungen mit Kategorieanhebungen sowie Fernwärmeeinbauten – erhöhten sich die Abschreibungen von TEUR 3.106 auf TEUR 4.029. Darin enthalten ist jedoch auch eine außerordentliche Abschreibung in Höhe von TEUR 512 aufgrund der Verlängerung eines bestehenden Baurechtes. Im Jahresabschluss stellt sich diese notwendige Wertanpassung aber ergebnisneutral dar, da diese mit einer Auflösung von Rücklagen aus Sacheinlagen einhergeht, wodurch dieser Vorgang keine Auswirkung auf den Jahresverlust nach sich zieht.

Das Finanzergebnis sank aufgrund des steigenden Zinsaufwandes von TEUR -335 auf TEUR -697. Grund hierfür ist vor allem die Umfinanzierung des bestehenden Sollstandes im Bank Austria Cashpool in ein endfälliges Darlehen mit (höherer) Fixverzinsung.

Kennzahlen zur Ertragslage

Das EBITDA (*Earnings before interest, taxes, depreciation and amortization* – Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen), welches sich aus den Erträgen abzüglich des Sach- und Personalaufwandes ergibt, beträgt TEUR 3.899 (Vorjahr: TEUR 2.974).

Nach Abzug der Abschreibungen in Höhe von TEUR 4.029 ergibt sich das EBIT (*Earnings before interest and taxes* – Ergebnis vor Zinsen und Steuern) = Betriebsergebnis, welches TEUR -130 (Vorjahr: TEUR -132) beträgt. Demgegenüber steht ein Finanzergebnis in Höhe von TEUR -697 (Vorjahr: TEUR -335).

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 -827 dem Jahresfehlbetrag. Nach Auflösung von Rücklagen aus Sacheinlagen, welche im Jahr 2018 aufgrund der Verlängerung eines Baurechts und der damit einhergehenden Wertanpassung resultiert, in Höhe von TEUR 512 ergibt sich der Jahresverlust von TEUR -315 (Vorjahr TEUR -467). 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 2018 wurden 1.234 (Vorjahr: 1.682) Gemeindewohnungsansuchen eingebracht, wobei zum 31.12.2018 539 (Vorjahr: 1.115) positive Vormerkungen vorlagen. Das Wohnungsmanagement hat insgesamt 757 (Vorjahr: 772) Wohnungen (inkl. Wohnungswechsel) zugewiesen, hierbei haben 317 (Vorjahr: 361) Zuweisungen stadt-eigene Wohnungen betroffen und

440 (Vorjahr: 411) Zuweisungen sind auf Wohnungen in Übertragungswohnbauten entfallen. Dadurch konnten insgesamt 1.458 (Vorjahr: 1.734) Personen wohnversorgt werden. Somit ergibt sich für das Geschäftsjahr 2018 eine durchschnittliche Anzahl von wohnversorgten Personen pro Wohneinheit von 1,93 (Vorjahr: 2,25).

Insgesamt wurden 274 (Vorjahr: 347) Wohnungswechsel beantragt. Hiervon konnten 179 (Vorjahr: 204) Ansuchen positiv bewertet werden, wovon wiederum 126 (Vorjahr: 122) Wohnungswechsel auch tatsächlich umgesetzt werden konnten.

Die durchschnittliche Dauer der Wohnungsvergabe, gemessen ab Freimeldung der Wohnung durch das Gebäudemanagement bis hin zur Zuweisung, hat 53,83 Tage (Vorjahr: 33,65) betragen.

Die Stadt Graz hat für insgesamt 6.776 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 2018 EUR 116.047,24 (Vorjahr: EUR 15.824,33) betragen. Hierzu muss angemerkt werden, dass im Jahr 2017 aufgrund des anhängigen Gerichtsverfahrens zur Abklärung der Definition ab welchem Zeitpunkt „Wohnen Graz“ die Ausfallhaftung zu tragen hat, keine Anweisungen mehr getätigt wurden. Somit ist im Betrag für das Jahr 2018 auch ein wesentlicher Anteil enthalten, welcher grundsätzlich dem Vorjahr zuzuordnen wäre. Generell ist aber eine steigende Anzahl an leerstehenden Wohnungen zu verzeichnen.

Die Wohnungskontrollstelle hat im Jahr 2018 insgesamt 762 (Vorjahr: 635) Erhebungen durchgeführt, wodurch 13 (Vorjahr: 16) Wohnungen freigeworden sind. 3% dieser Wohnungskontrollen haben stadteigene Wohnungen sowie mit 97% hauptsächlich Übertragungswohnbauten betroffen.

1.3.2.2. Kennzahlen Gebäudemanagement (GEMA)

Von den insgesamt 4.310 (Vorjahr: 4.284) städtischen Gemeindewohnungen wurden im Jahr 2018 vom technischen Gebäudemanagement bei 324 (Vorjahr: 351) Wohnungen Brauchbarmachungen durchgeführt. Im Zuge dieser ist es bei 85 (Vorjahr: 77) Wohnungen zu einer Kategorieanhebung (=Erhöhung der Mieteinnahmen) gekommen. Die durchschnittlichen Kosten einer Brauchbarmachung lagen im Geschäftsjahr 2018 bei EUR 12.184,00 (Vorjahr: EUR 10.815,00) (exkl. Fernwärmeeinbau). Diese Erhöhung ist neben den jährlichen Preissteigerungen auch darin begründet, dass in letzter Zeit vermehrt Wohnungen an den Eigenbetrieb zurückgegeben werden, bei welchen die letzte Brauchbarmachung viele Jahre/Jahrzehnte zurückliegt, was sich wiederum in den Kosten widerspiegelt. Im Schnitt dauerte eine Brauchbarmachung 63 (Vorjahr: 65) 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 2018 auf EUR 311.872,78 (Vorjahr: EUR 271.909,16). Wie auch bei den Übertragungswohnungen ist auch bei den stadteigenen Wohnungen ein Anstieg bei den leerstehenden Wohnungen zu verzeichnen. Aufgrund des Angebotsüberhanges am Grazer Wohnungsmarkt treten vermehrt Kündigungen auf, welche Brauchbarmachungen und somit bis zur Wiedervermietung Leerstandskosten nach sich ziehen.

Darüber hinaus wurden 80 (Vorjahr: 73) Fernwärmeeinbauten in Wohnungen vorgenommen, wodurch die Anzahl der an Fernwärme angeschlossenen Wohnungen auf 3.504 gestiegen ist. Insgesamt entsprechen derzeit 89,95% (Vorjahr: 89,43%) der Wohnungen den Standards der Kategorie A bzw. B. Im Rahmen der Brauchbarmachungen beim Mieterwechsel wird laufend daran gearbeitet diese Quote kontinuierlich zu erhöhen.

Die durchschnittlichen Betriebskosten pro Quadratmeter betragen im Jahr 2018 EUR 2,37 (Vorjahr: EUR 2,30).

Im Jahr 2018 hat das Gebäudemanagement 149 (Vorjahr: 169) Kündigungsverfahren eingeleitet, wovon 143 (Vorjahr: 128) Kündigungen rechtskräftig wurden. Des Weiteren wurden 43 (Vorjahr: 47) Delogierungen durchgeführt.

1.3.2.3. Kennzahlen Baumanagement (BAUMA)

Das Baumanagement hat 2018 insgesamt 136 (Vorjahr: 63) Bestandswohnungen thermisch saniert. Die durchschnittlichen Kosten hierfür haben 477,73 EUR/m² (Vorjahr: 881,77 EUR/m²) betragen. Die zusätzlichen Kosten bei einem Liftanbau haben sich im Schnitt auf 86,45 EUR/m² (Vorjahr: 45,96 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 28 (Vorjahr: 2) Wohnungen umfassend saniert, wobei die Kosten hierfür im Schnitt bei 2.079,77 EUR/m² (Vorjahr: 2.342,85 EUR/m²) gelegen sind.

Durch die genannten Sanierungsmaßnahmen konnte ein Heizwärmebedarf von 1.240.922 kWh (Vorjahr: 524.848 kWh) eingespart werden.

Im Jahr 2018 wurden im Bereich des Neubaus 109 (Vorjahr: 0) Wohnungen im Übertragungswohnbau fertiggestellt und an die MieterInnen übergeben. Die Fertigstellung der ersten städtischen Wohnungen durch Eigenerrichtung des Eigenbetriebes „Wohnen Graz“ ist im März 2019 erfolgt.

1.4. Forschungsstudien und Wettbewerbe

Im Geschäftsjahr 2018 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.

Die Vorgaben des internen Kontrollsystems (IKS) wurden bei der Formulierung der einzelnen Workflows berücksichtigt. Das Risikomanagement des Eigenbetriebes „Wohnen Graz“ gliedert sich im Wesentlichen in die Bereiche finanzielles Risiko, personelles Risiko sowie IT-Risiko.

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 werden 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 mit dem Bau von 38 gemeindeeigenen nicht geförderten Wohneinheiten durch den Eigenbetrieb „Wohnen Graz“ begonnen. Die Fertigstellung des ersten eigenen Gemeindewohnbaus seit 48 Jahren ist Anfang 2019 erfolgt – die feierliche Übergabe der Wohnungen fand am 19.03.2019 statt.

Im Bereich des Neubaus durch Selbsterrichtung durch den Eigenbetrieb „Wohnen Graz“ soll im Sommer/Herbst 2019 mit den Projekten in der *Mitterstraße 28/Adlergasse (ca. 20 WE)* sowie am *Grünanger (60 WE)* begonnen werden. Hierbei werden insgesamt rund 80 neue stadteigene Wohnungen geschaffen. In der *Mitterstraße/Adlergasse* soll erstmals das stadteigene Startwohnungsmodell umgesetzt werden.

Durch die 2018 angekaufte Liegenschaft *Mühlriegel 5* konnte das 2017 an die ENW vergebene Baurecht *Mühlriegel 11* erweitert werden, wodurch bei diesem Übertragungswohnbauprojekt nun insgesamt 138 neue Wohneinheiten mit Einweisungsrecht der Stadt Graz geschaffen werden können. Der Baubeginn soll Mitte 2019 erfolgen.

Mit dem Bau von 60 geförderten Mietwohnungen in der *Starhembergasse/Waagner-Biro-Straße* durch die Baurechtsnehmerin ÖWG, für welche die Stadt Graz das Einweisungsrecht besitzt, konnte im Herbst 2018 begonnen werden. Die Fertigstellung ist im Jahr 2020 projektiert.

Auf den beiden in der *Plüddemanngasse (27 und 27a)* zugekauften Grundstücken, für welche ein Baurechtsvertrag mit der ÖWG geschlossen wurde, soll Ende 2019 mit der Bautätigkeit begonnen werden. Die 40 Startwohnungen werden unter Inanspruchnahme von Fördermitteln des Landes Steiermark im Rahmen des Sonderwohnbauprogrammes „Sozialmietwohnungen für Jungfamilien“ errichtet und sollen im Jahr 2021 an die MieterInnen übergeben werden können.

Die Liegenschaft *Ziehrerstraße 75-77* ist im Jahr 2018 nach Rechtskraft des FLÄWI 4.0 ins Eigentum von „Wohnen Graz“ übergegangen. Danach erfolgte die Ausschreibung eines Baurechtes, welches mittlerweile an die Genossenschaft ENW vergeben wurde. Bei diesem Projekt in Holzbauweise sollen 65 weitere geförderte Mietwohnungen mit Zuweisungsrecht von „Wohnen Graz“ entstehen.

Auf der im Dezember 2018 mit aufschiebender Bedingung erworbenen Liegenschaft *Kasernstraße/Trattenweg (Kirchner-Kaserne)* sollen bis zu 90 weitere Wohneinheiten geschaffen werden.

Es ist auch künftig geplant weitere für den Bau von städtischen Wohnungen geeignete Grundstücke (insbesondere Vorbehaltsflächen) anzukaufen. Die zugehörigen Budgetmittel werden seit Einführung des Investitionsfondsmodells nicht mehr direkt in den Budgets bzw. Mittelfristplanungen des Eigenbetriebes berücksichtigt, sondern im Bedarfsfall mittels einer Umschichtung aus dem entsprechenden Investitionsfonds budgetär bedeckt.

Geplante Projekte im Bereich der umfassenden bzw. thermischen Sanierungen

Im Bereich der umfassend energetischen Sanierungen sollen im Jahr 2019 die im Vorjahr begonnenen Projekte *Schönaugürtel 66, 68, Schönaugasse 77, 79* und *Schönaugasse 81, 83* sowie *Willi-Thaller-Straße 21, 23* mit insgesamt 110 betroffenen Bestandswohnungen finalisiert werden. Aus dem Sanierungsprogramm 2018 sind im Geschäftsjahr 2019 noch die thermischen Sanierungen *Fröhlichgasse 7, 9* und *Monsbergergasse 2-4* (inkl. Liftanbau) durchzuführen. Davon sind mit geplanten Baubeginn Frühjahr 2019 insgesamt 76 Bestandswohnungen betroffen.

In der Sanierungsoffensive 2019/2020 sind des Weiteren umfassend energetische Sanierungen in der *Hermann-Löns-Gasse 4-40, Triester Straße 73, 73a, Auf der Tändelwiese 22-24, Hollerweg 2-6, Heckenweg 8-12* und in der *Neuholdaugasse 90-94* vorgesehen. Insgesamt werden bei den geplanten 25 Projekten 269 Bestandswohnungen von den thermischen Maßnahmen betroffen sein.

Im Bereich der Wohnungseigentumsobjekte sind für das Wirtschaftsjahr 2019 bzw. 2020 thermische Sanierungen der Objekte *Münzgrabenstraße 187a-h, Auf der Tändelwiese 4-6* sowie *Neuholdaugasse 72-76, Neuholdaugasse 83-89* und *Neuholdaugasse 84-88* geplant. Hierbei stehen von den insgesamt 255 betroffenen Wohnungen, 218 Wohnungen im Eigentum der Stadt Graz. Darüber hinaus soll im Geschäftsjahr 2019 die im Herbst 2018 gestartete umfassend energetische Sanierung in der *Mohnzeile 4-8, Wachtelgasse 32-36* mit 24 Wohneinheiten finalisiert werden.

Sonstige geplante Maßnahmen

Die folgenden bereits 2018 begonnen Maßnahmen/Aktionen sollen auch im nächsten Wirtschaftsjahr fortgeführt werden:

- **„Imageoffensive“**
Neben der Weiterführung der bereits 2018 durchgeführten Maßnahmen wie die Schaltung des Imagefilms im Kino bzw. die Kooperation mit *derGrazer* sollen 2019 zusätzlich Plakatwerbung sowie ein Facebook-Auftritt von „Wohnen Graz“ folgen. Darüber hinaus wird der Eigenbetrieb auch auf diversen Messen (Immobilien-Messe *„Lebensraum“* bzw. 55+-Messe *„Für immer jung“*) vertreten sein.
- **„Lichtsafari“**
Aufgrund der positiven Rückmeldungen zu dem 2018 durchgeführten Pilotprojekt wurde entschieden weitere stadteigene Siedlungen „auszuleuchten“ und somit das Sicherheitsgefühl der Bewohner zu stärken. So sollen im Geschäftsjahr 2019 u.a. in der *Triester-Siedlung* nicht bzw. schlecht beleuchtete Bereiche dementsprechend ausgestattet werden.

- „Sperrmüllaktionen“
 Auch die bisher durchgeführten Sperrmüllaktionen waren ein voller Erfolg, sodass auch dieses Projekt weitergeführt werden soll. Bereits in Planung ist eine solche Aktion in der *Rosegger-Siedlung* im Grazer Bezirk Wetzelsdorf.

Zusätzlich soll im Jahr 2019 eine neuerliche 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, 11. Juni 2019
Für die Stadt Graz
Für den Eigenbetrieb Wohnen Graz



GRAZ STADT
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

ANLAGEN

Eigenbetrieb Wohnen Graz

JAHRESABSCHLUSS

zum 31. Dezember 2018

Eigenbetrieb Wohnen Graz

	31.12.2018	31.12.2017	PASSIVA	31.12.2018	31.12.2017
	EUR	EUR		EUR	EUR
AKTIVA			PASSIVA		
A. ANLAGEVERMÖGEN			A. EIGENKAPITAL		
I. immaterielle Vermögensgegenstände			Kapital zu Beginn des Geschäftsjahres	€ 123.854.476,19	123.898.042,21
1. gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile und Software	€ 31.623.806,83	30.768.197,96	Kapitaländerungen	€ 7.160.064,83	0,00
II. Sachanlagen			Zuschuss	€ 0,00	423.804,97
1. Grundstücke und Bauten	€ 196.467.444,17	179.840.328,67	Jahresverlust	€ -314.508,78	-467.370,99
davon Grundwert	€ 60.903.960,74	53.521.040,38		€ 130.700.032,24	123.854.476,19
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	€ 147.343,70	150.535,38	B. INVESTITIONSZUSCHÜSSE		
3. geteilte Anzahlungen und Anlagen in Bau	€ 4.329.968,03	6.136.009,89	C. RÜCKSTELLUNGEN		
	€ 200.944.755,90	186.126.873,94	1. sonstige Rückstellungen	€ 2.904.022,77	1.403.330,76
	€ 232.568.562,73	216.895.071,90		€ 690.233,33	605.310,48
B. UMLAUFVERMÖGEN			D. VERBINDLICHKEITEN		
I. Vorräte			1. Verbindlichkeiten gegenüber Bund und Land	€ 38.600.431,62	38.360.353,15
1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	€ 11.500,00	11.200,00	davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	€ 3.728.082,89	3.000.772,34
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	€ 34.872.348,73	35.329.580,81
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	€ 214.622,31	207.754,12	2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	€ 82.613.653,99	51.898.131,16
2. Forderungen gegenüber Stadt Graz	€ 523.292,09	1.070.973,65	davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	€ 17.801.950,14	38.841.032,35
3. sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	€ 3.421.710,18	2.952.476,42	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	€ 64.811.703,85	13.057.098,81
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	€ 2.887.591,26	2.379.096,48	3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	€ 1.372.060,23	1.396.589,49
	€ 4.159.624,58	4.231.204,19	davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	€ 1.199.100,86	1.396.589,49
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	€ 25.299.281,58	1.208.045,95	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	€ 172.959,37	0,00
	€ 29.470.406,16	5.450.450,14	4. Verbindlichkeiten gegenüber Stadt Graz	€ 937.979,79	929.890,29
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	€ 937.979,79	929.890,29
	€ 2.977.483,22	2.553.706,66	5. sonstige Verbindlichkeiten	€ 6.811.297,10	6.451.247,18
	€ 265.016.452,11	224.899.228,70	davon aus Steuern	€ 0,00	440,37
SUMME AKTIVA			davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	€ 2.744.622,72	6.451.247,18
	€ 265.016.452,11	224.899.228,70	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	€ 4.066.674,38	0,00
			davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	€ 130.335.422,73	99.036.211,27
			davon aus Steuern	€ 26.411.736,40	50.449.531,65
			davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	€ 103.923.686,33	48.386.679,62
			E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	€ 386.741,04	0,00
			SUMME PASSIVA	€ 265.016.452,11	224.899.228,70



	2018	2017 EUR
1. Umsatzerlöse	€ 18.667.925,07	17.870.438,86
2. sonstige betriebliche Erträge		
a. Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	€ 18.718,10	7.759,10
b. übrige	€ 301.316,15	46.864,13
	€ 320.034,25	54.623,23
3. Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen		
a. Betriebskosten	€ -6.815.238,25	-6.518.724,62
4. Personalaufwand		
a. Gehälter	€ -2.356.600,61	-2.308.442,77
b. soziale Aufwendungen	€ -444.551,17	-414.434,40
aa) Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen	€ -47.575,67	-45.995,61
bb) Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	€ -396.942,60	-368.202,38
	€ -2.801.151,78	-2.722.877,17
5. Abschreibungen		
a. auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	€ -4.028.973,14	-3.105.900,85
davon außerplanmäßige Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens	€ -512.460,33	0,00
6. sonstige betriebliche Aufwendungen		
a. Steuern, soweit sie nicht unter Steuern vom Einkommen fallen	€ 0,00	-248,26
b. übrige	€ -5.472.619,19	-5.709.256,97
	€ -5.472.619,19	-5.709.505,23
7. ZWISCHENSUMME AUS Z 1 BIS 6 (BETRIEBSERGEBNIS)	€ -130.023,04	-131.945,78
8. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	€ 178.274,31	139.973,57
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	€ -875.221,32	-475.399,76
10. ZWISCHENSUMME AUS Z 8 BIS 9 (FINANZERGEBNIS)	€ -696.947,01	-335.426,19
11. ERGEBNIS VOR STEUERN (SUMME AUS Z 7 UND Z 10)	€ -826.970,05	-467.371,97
12. Steuern vom Einkommen	€ 0,94	0,98
13. ERGEBNIS NACH STEUERN	€ -826.969,11	-467.370,99
14. JAHRESFEHLBETRAG	€ -826.969,11	-467.370,99
15. Auflösung von Rücklagen	€ 512.460,33	0,00
16. JAHRESVERLUST	€ -314.508,78	-467.370,99


 STADT
GRAZ
 Wohnen Graz
 Schillerplatz 4 | 8010 Graz