

Bericht an den Gemeinderat

Bearbeiterin WG: Alexandra Wumbauer BSc MSc
 Bearbeiter A 8: Mag. Robert Günther, Michael Kicker

GZ: WG-39853/2016/0041
 A8-102333/2015-0010

Verwaltungsausschuss für den Eigenbetrieb

„Wohnen Graz“

Berichterstatter/in: Wogel

Ausschuss für Finanzen, Beteiligungen, Immobilien
 sowie Wirtschaft und Tourismus

Berichterstatter/in: SA Mag. Moller

Wohnen Graz
Projektgenehmigung in Höhe von
EUR 1.500.000,00 für weitere
Wohnungsbrauchbarmachungen 2019

Graz, 04.07.2019

Neben den gesetzlichen Änderungen im Wohnrecht, in welchen die Erhaltungspflicht für die Vermieter wesentlich erweitert wurde, hat sich auch der Wohnungsstandard bei den Mietwohnungen in der Stadt Graz in den letzten Jahren enorm erhöht, was zu einer Steigerung der Erwartungshaltung der MieterInnen geführt hat. Diese erwarten sich bei jeder Neuanmietung eine top-sanierte Wohnung. Dadurch hat sich der Sanierungsaufwand für Wohnungen vor einer Neuvermietung (=Brauchbarmachung) in den letzten Jahren massiv erhöht. Es hat sich gezeigt, dass es unbedingt erforderlich ist, die Qualität der Brauchbarmachungen, wie sie seit Eigenbetriebsgründung umgesetzt wird, beizubehalten. Nur so ist es überhaupt möglich, dass die vorhandenen Wohnungen vermietbar sind. Dies ist auch dem aktuellen Angebotsüberhang am Grazer Wohnungsmarkt geschuldet, durch welchen es derzeit auch vermehrt zu Kündigungen bei den städtischen Wohnungen kommt. So wurden im heurigen Jahr bereits 50% mehr Wohnungen an Wohnen Graz zurückgegeben als es im gleichen Zeitraum des letzten Jahres der Fall war.

Im Rahmen der Brauchbarmachungen ist zwischen jenen ohne bzw. mit Kategorieanhebung zu unterscheiden. Während jene Brauchbarmachungen ohne Kategorieanhebung den Sachaufwand des Eigenbetriebes und somit das EBITDA belasten, werden Brauchbarmachungen mit Kategorieanhebung als Investition behandelt. Letztere führen jedoch auch meistens zu höheren Mieteinnahmen. Die Anzahl von Brauchbarmachungen mit Kategorieanhebung hat sich heuer gegenüber den gleichen Betrachtungszeitraum 2018 sogar verdoppelt. Aus diesem Grund ist es nun erforderlich für diese Budgetposition zusätzliche Mittel zu beantragen.

Zu erwähnen ist auch, dass die Wohnungsbrauchbarmachung vor einer Neuvermietung mietrechtlich vorgeschrieben ist und durch eine Nichtdurchführung der Brauchbarmachungen und Verlagerung ins folgende Budgetjahr zusätzliche Kosten in Form der Leerstellungskosten verursacht werden.

Die Brauchbarmachungen mit Kategorieanhebung haben sich in Vergangenheit wie folgt entwickelt und sind kontinuierlich gestiegen:

2015	2016	2017	2018
EUR 1.056.254	EUR 1.618.236	EUR 1.862.949	EUR 2.036.559

Das Budget für das Jahr 2019 in Höhe von EUR 1.450.000,00 wurde aufgrund der oben angeführten aktuellen Entwicklungen mittlerweile verbraucht bzw. mittels Aufträge budgetär gebunden. Der Eigenbetrieb Wohnen Graz schätzt, dass für die weitere Durchführung von Brauchbarmachungen mit Kategorieanhebungen im Jahr 2019 zusätzlich EUR 1.500.000,00 benötigt werden, welche durch eine Umschichtung aus dem Investitionsfonds-Bereich „Infrastruktur“ bedeckt werden soll.

Im Sinne des vorstehenden Motivenberichtes stellen der Verwaltungsausschuss für den Eigenbetrieb „Wohnen Graz“ und der Ausschuss für Finanzen, Beteiligungen, Immobilien sowie Wirtschaft und Tourismus den

Antrag

der Gemeinderat wolle beschließen:

- Für das Wirtschaftsjahr 2019 wird die Investitionskennzahl des Eigenbetriebes Wohnen Graz um EUR 1.500.000,00 für die Durchführung von Wohnungsbrauchbarmachungen erhöht.
- Die Bedeckung erfolgt durch eine Umschichtung aus dem Investitionsfonds-Bereich „Infrastruktur“. Der aktuelle Stand über die Höhe und bisherige Verwendung des Investitionsfonds geht aus der Ausschussinformation für den Ausschuss für Finanzen, Beteiligungen, Immobilien sowie Wirtschaft und Tourismus hervor.

Die Bearbeiterin „Wohnen Graz“: Alexandra Wumbauer BSc MSc <i>(elektronisch gefertigt)</i>	Der Bearbeiter A 8: Mag. Robert Günther <i>(elektronisch gefertigt)</i>
Der Geschäftsführer „Wohnen Graz“: Mag. Gerhard Uhlmann <i>(elektronisch gefertigt)</i>	Der Bearbeiter A 8: Michael Kicker <i>(elektronisch gefertigt)</i>
Der Stadtsenatsreferent „Wohnen Graz“: Bürgermeister-Stellvertreter Mag. (FH) Mario Eustacchio <i>(elektronisch gefertigt)</i>	Der Finanzdirektor: Dr. Karl Kamper <i>(elektronisch gefertigt)</i>
	Der Stadtsenatsreferent A 8: Dr. Günter Riegler <i>(elektronisch gefertigt)</i>

Vorberaten und einstimmig/mehrheitlich/mit 10..... Stimmen angenommen/abgelehnt/
unterbrochen in der Sitzung des Verwaltungsausschusses „Wohnen Graz“

am 18.06.2019

Die/Der Schriftführer/in:



Die/Der Vorsitzende:



Vorberaten und einstimmig/mehrheitlich/mit Stimmen angenommen/abgelehnt/
unterbrochen in der Sitzung des Ausschusses für Finanzen, Beteiligungen, Immobilien sowie
Wirtschaft und Tourismus

am 4. Juli 2019

Die/Der Schriftführer/in:



Die/Der Vorsitzende:



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>4.7.2019</u>	Die/Der Schriftführer/in: <u></u>	

Beilage/n:

	Signiert von	Wumbauer Alexandra
	Zertifikat	CN=Wumbauer Alexandra,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2019-06-11T06:26:06+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	2019-06-11T10:48:31+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	2019-06-11T10:49:04+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Günther Robert
	Zertifikat	CN=Günther Robert,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2019-06-11T10:58:46+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Kicker Michael
	Zertifikat	CN=Kicker Michael,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2019-06-11T11:50:55+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Kicker Michael
	Zertifikat	CN=Kicker Michael,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2019-06-11T12:26:59+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Kamper Karl
	Zertifikat	CN=Kamper Karl,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2019-06-11T13:56:49+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.



Signiert von	Riegler Günter
Zertifikat	CN=Riegler Günter,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
Datum/Zeit	2019-06-13T14:26:05+02:00
Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.