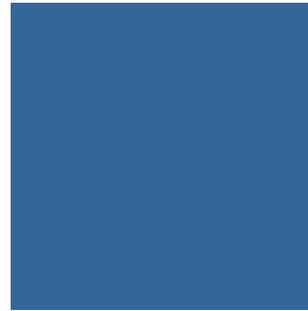


[Hier eingeben]



Prüfbericht 8/2016 zum Thema

Thermische Sanierung von Gemeindewohnungen der Stadt Graz

(Wirtschaftlichkeitsprüfungen)

GZ.: StRH – 107679/2015

Graz, 14. September 2016

Stadtrechnungshof der Landeshauptstadt Graz

A-8011 Graz

Kaiserfeldgasse 19

Fotos (v. links): Stadt Graz/Pichler (1, 2), Foto Fischer (3),
photo 5000 – www.fotolia.com (4)

Diesem Prüfbericht liegt der Stand der vorliegenden Unterlagen und Auskünfte bis
zum 30. August 2016 zugrunde.

Inhaltsverzeichnis		Seite
1	Kurzfassung	6
2	Gegenstand und Umfang der Kontrolle	8
2.1	Auftrag und Überblick	8
2.2	Kontrollziel und Auftragsdurchführung	8
3	Berichtsteil	9
3.1	Thermische Sanierung	9
3.1.1	Förderungen des Landes Steiermark	9
3.1.2	rechtliche Grundlagen und politische Vorgaben	12
3.1.3	Gemeindewohnhäuser Überblick	16
3.1.4	Thermisch sanierte Gemeindewohnhäuser	17
3.1.5	Sanierungsprogramm 2017/2018 und weiteres „mögliches Potenzial“	19
3.2	Transferzahlungen – Wohnen allgemein	21
3.2.1	Transferleistungen der Stadt Graz	21
3.2.2	Transferleistungen Dritter	29
3.3	Beantwortung der Kontrollfragen	32
3.4	Sonstige Wirkungen	33
4	Zusammenfassung der Empfehlungen	38
5	Prüfungsmethodik	39
5.1	Zur Prüfung herangezogene Unterlagen	39
5.2	Besprechungen	39
	Prüfen und Beraten für Graz	40

Abkürzungsverzeichnis

A 21	A 21 – Abteilung für Wohnungsangelegenheiten
Abs.	Absatz
BMS	Bedarfsorientierte Mindestsicherung
bzw.	beziehungsweise
CO ²	Kohlenstoffdioxid
d.h.	das heißt
EGG	Energie Graz GmbH & Co KG
EStG	Einkommensteuergesetz
ff	fortführend
Fipos	Finanzposition
FW	Fernwärmeanschluss
gem.	gemäß
GO	Geschäftsordnung
GO – STRH	Geschäftsordnung für den Stadtrechnungshof
GR	Gemeinderat
GZ	Geschäftszahl
HKZ	Hauskennzahl
HZ	Heizungsanschluss
i. H. v.	in Höhe von
inkl.	inklusive
KEK	Kommunales Energie- und Klimaschutzkonzept
Landesreg.	Landesregierung
lt.	laut
m	männlich
Mag. Abt.	Magistratsabteilung
MRG	Mietrechtsgesetz
Nr.	Nummer
NO _x	Stickoxide

Passivh.	Passivhaus
PM	Feinstaub(maß)
RPE_ECR	Energie_Energy_City_Graz_Reininghaus
SAP	Systemanalyse und Programmentwicklung (europäischer Software-Hersteller eines Belegerfassungssystems)
STEK	Stadtentwicklungskonzept
stmk	steiermärkisch
St MSG	Steiermärkisches Mindestsicherungsgesetz
St SHG	Steiermärkisches Sozialhilfegesetz
StRH	Stadtrechnungshof
städt.	städtisch
therm. San.	thermische Sanierung
u.a.	unter anderem
umf. San.	umfassende Sanierung
u.ä.	und ähnliches
vorm.	vormals
w	weiblich
WBF	Wohnbauförderung
WBH	Wohnbeihilfe
WHV	Wohnhausverwaltung
z. Zt.	zur Zeit

FAZIT

Ein wesentliches Synergiepotential zwischen thermischen Sanierungen und den mit Betriebskosten verbundenen Transferzahlungen war nicht erkennbar.

1 Kurzfassung

Vom Eigenbetrieb Wohnen wurden insgesamt 502 Häuser (Hauseingänge) mit 4.220 Wohnungen verwaltet. 150 Häuser (bzw. Hauseingänge) davon wurden bis Mitte 2015 thermisch saniert. Darin befanden sich insgesamt 1.337 Wohnungen. Den thermischen Sanierungen lagen unterschiedliche Förderungen mit unterschiedlichen Anforderungen des Landes Steiermark zu Grunde. Die wesentlichste Beheizungsart war die Fernwärme. Daneben wurde noch Gas und Öl verwendet.

Der Stadtrechnungshof hielt fest, dass von den 4.220 Wohnungen, die vom Eigenbetrieb Wohnen verwaltet wurden, bisher rund 26% thermisch saniert worden waren. Bei rund 24% war aufgrund der Gegebenheiten zum Zeitpunkt der Kontrolle keine thermische Sanierung möglich. Allerdings bestand für rund 50% (bzw. 2.120 Wohnungen) noch ein Sanierungspotential.

Der Stadtrechnungshof untersuchte sowohl die gesetzlichen als auch die freiwilligen Transferleistungen der Stadt Graz und von Dritten, um mögliche Synergien bzw. Einsparungspotentiale zwischen thermischen Sanierungen und Transferzahlungen zu erkennen.

Der Stadtrechnungshof konnte keinen expliziten Nachweis für tatsächliche Einsparungen im Sozialbereich durch die Vornahme von thermischen Sanierungen bei Häusern mit Gemeindewohnungen finden. Dies lag insbesondere daran, dass die für einen solchen Nachweis benötigten Daten nur bei den MieterInnen selbst und nicht bei den der Kontrolle des Stadtrechnungshofes unterworfenen Einrichtungen der Stadt Graz vorhanden waren.

Mit dem 2010 begonnenen Projekt der Heizungsumstellung von Gemeindewohnungen auf Fernwärme wurde eine große Bandbreite von Zielen (von der Feinstaubreduktion über die Hebung des Standards der Wohnungen der Stadt Graz bis hin zur Versorgung sozial schwacher Bevölkerungsschichten mit kostengünstigen Heizmitteln und der besseren Möglichkeit zur Nutzung der Sonnenenergie) verfolgt. Die errechneten Reduktionen des Energieeinsatzes und der Emissionen lagen in einem beeindruckenden Bereich.

Stellungnahme – Wohnen Graz:

Kurzfassung

Zur Feststellung, dass bis heute 26% der gemeindeeigenen Wohnungen thermisch saniert worden sind, möchte ich Folgendes anbringen:

Bis zum Jahr 2015 wurden die Gemeindewohnungen über das Amt für Wohnungsangelegenheiten abgewickelt. Für die Sanierungen von Gemeindewohnungen standen bis einschließlich 2014 jährlich ca. 3,5 Mio. € im a.o. Haushalt zur Verfügung. Der Prüfbericht bezieht sich daher auf die Sanierungstätigkeit vor Gründung des Eigenbetriebes. Daher wird gebeten in diesem Zusammenhang immer vom Amt für Wohnungsangelegenheiten zu sprechen.

Seit 2015 werden die Gemeindewohnungen nun vom Eigenbetrieb Wohnen Graz verwaltet. Im Zuge der Umstellung wurden für die Jahre 2015 und 2016 insgesamt 12,55 Mio. € für die Sanierung der Gemeindewohnungen vom Gemeinderat genehmigt. Für das Jahr 2017 sind weitere Sanierungen im Ausmaß von 8,5 Mio. € möglich. Dies hängt alleine von der Freigabe der notwendigen Kreditaufnahmen durch den Gemeinderat ab. In der Ende 2015 eingereichten Mittelfristplanung bis 2020 des Eigenbetriebes wurden für die Sanierung jährlich 6 Mio. € angesetzt.

2 Gegenstand und Umfang der Kontrolle

2.1 Auftrag und Überblick

Dieser Bearbeitung lag ein Kontrollantrag gem. § 13 der Geschäftsordnung für den Stadtrechnungshof (in der Folge: GO-StRH) zu Grunde. Die Antragstellung erfolgte durch die für den Bereich der Sozial- sowie den Umweltbereich zuständigen Stadträtinnen.

Die Kontrolle wurde als eine Maßnahme der Gebarungskontrolle nach § 3 GO-STRH umgesetzt.

Die Kontrolle sollte insbesondere die Beantwortung nachfolgender Kontrollfragen umfassen:

1. Wie hoch sind die durch die thermische Sanierung der Gemeindewohnungen der Stadt Graz maximal erzielbaren Einsparungspotentiale/Jahr?
2. Existieren gesetzliche Vorgaben, die eine thermische Sanierung der Gemeindewohnungen zwingend vorsehen (Pflichtleistung)? Wenn ja, welche Mittel sind dafür mittelfristig (5 Jahre) vorgesehen?
3. Wie hoch sind die an die BewohnerInnen der Gemeindewohnungen der Stadt Graz geleisteten Transfers?
4. Sind andere Nebenwirkungen von thermischen Sanierungen der Gemeindewohnungen der Stadt Graz bezifferbar bzw. bewertbar?

2.2 Kontrollziel und Auftragsdurchführung

Den Schwerpunkt der Kontrolle bildete die Frage, ob durch die thermische Sanierung ein spürbarer Effekt im Bereich der Transferleistungen erreicht werden konnte. Die Kontrolle war durchzuführen, um die Wirtschaftlichkeit von thermischen Sanierungen von Gemeindewohnungen darzustellen.

Im Speziellen war in der Kontrolle und Berichterstattung auch insbesondere auf die Kriterien der Wirtschaftlichkeit einzugehen.

Nicht von der Kontrolle umfasst (Nicht-Ziel) werden sollten die:

- Darstellung aller Transferleistungen der Stadt Graz
- Darstellung des Vermögens der Stadt Graz im Bereich der Wohnungen.

Der Kontrollzeitraum wurde vom 1.1.2015 bis 30.6.2015 festgelegt.

3 Berichtsteil

Zur Beantwortung des Kontrollschwerpunktes, ob mit Leistungen aus dem Titel der thermischen Sanierung im Bereich der durch den Eigenbetrieb Wohnen verwalteten Wohnungen ein spürbarer Effekt im Bereich der Transferleistungen erreicht werden konnte, wurde zunächst das bereits gehobene bzw. das bestehende Potential der thermischen Sanierungen der betroffenen Wohnungen dargestellt. Im Anschluss daran, berichtete der Stadtrechnungshof über die für den Bereich Wohnen geleisteten Transferzahlungen. Im dritten Teilkapitel wurden die Kontrollfragen in kurzer Form beantwortet. Um der Komplexität des kontrollierten Themengebietes gerecht zu werden, ging der Stadtrechnungshof in einem vierten Teilkapitel auf die durch thermische Sanierungen erzielten sonstigen Wirkungen (Nebenwirkungen) ein.

3.1 Thermische Sanierung

Unter einer thermischen Sanierung war im Allgemeinen

- eine Beheizung mit einer verbesserten Heizungsanlage,
- eine Fassadendämmung bzw. Dämmung der Außenwände gemeinsam mit einer Fenstererneuerung,
- eine Wärmedämmung und Installation einer Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung,
- eine Wärmedämmung zum Dach- und Kellerraum hin,
- eine Dachsanierung und Installation einer Solaranlage u.a. zur Warmwasserbereitung

zu verstehen.

Sie war als eine Kombination von verschiedenen haustechnischen Komponenten zur Einsparung des Energieaufwandes für ein Gebäude zu sehen.

3.1.1 Förderungen des Landes Steiermark

In den Förderrichtlinien des Landes Steiermark waren Förderungen bei verschiedenen Sanierungs- bzw. Förderungsarten vorgesehen. Zu den wichtigsten gehörten:

3.1.1.1 Die Förderung der thermische Sanierung

Bei der thermischen Sanierung wurde die Außenhaut des Gebäudes saniert. Im Idealfall wurden die Fenster ausgetauscht, die Fassade thermisch (mit Dämmplatten oder Steinwolle) saniert und der Keller sowie der Dachboden gedämmt. Für eine Förderung aus diesem Titel waren zumindest drei dieser

Maßnahmen durchzuführen. Zum Zeitpunkt der Kontrolle wurde diese Förderung als „umfassende energetische Sanierungsförderung“ bezeichnet.

Die Förderung bestand aus einem nicht rückzahlbaren 30%igen Annuitätzuschuss zu einem Darlehen für die Dauer von 14 Jahren (Darlehensförderungen) oder einer 15% Barzahlung. Seitens der Stadt bzw. des Eigenbetriebes Wohnen wurde immer die Darlehensförderung in Anspruch genommen.

Die Miete blieb gleich, sofern mit den vorhandenen Mitteln (u.a. Mietzinsreserve) und den zu erwartenden Mitteln in den nächsten 10 Jahren das Auslangen gefunden werden konnte. War die Miete zu erhöhen, wurde ein Mietzinserhöhungsverfahren nach § 18 MRG bei der Schlichtungsstelle der Stadt Graz durchgeführt. Die daraus resultierende Mietzinserhöhung sollte maximal geringfügig höher sein, als der intern vorgegebene Richtwert¹.

Stellungnahme – Wohnen Graz:

Im vorletzten Absatz müsste es richtigerweise „des Amtes für Wohnungsangelegenheiten“ heißen (siehe Erklärung oben).

Gegenäußerung – Stadtrechnungshof:

„Die Stadt Graz bzw. der Eigenbetrieb Wohnen“ sind hier als Amt für Wohnungsangelegenheiten gleich der Stadt Graz und der Eigenbetrieb Wohnen zu verstehen.

3.1.1.2 Förderung einer umfassenden Sanierung (inklusive thermischer Sanierung):

Bei der umfassenden Sanierung stand das betroffene Gebäude leer. In erster Linie wurde der Wohnungsgrundriss neu gestaltet bzw. erfolgte ein Neueinbau oder eine Sanierung von Bädern und Toiletten. Zusätzlich zur Sanierung die Außenhaut des Gebäudes wurden sämtliche Leitungen ausgetauscht sowie die Fußböden etc. erneuert.

Dazu wurde die umfassende Sanierungsförderung vom Amt der Steiermärkischen Landesregierung für Gemeinden mit einem Direktdarlehen mit 0,5 % Verzinsung für den Zeitraum von 25 Jahren in Anspruch genommen. Sofern es das Amt der Steiermärkischen Landesregierung gestattet hatte, wurde zugleich auch eine thermische Sanierung vorgenommen. Da jedoch für das Land der Erhalt des Gebäudes an sich im Vordergrund stand, wurde oftmals - auch wegen des

¹ Dieser lag 40 % unter dem steirischen Richtwert.

Denkmalschutzes - die Anbringung eines Vollwärmeschutzes nicht gestattet.

Der Stadtrechnungshof empfahl

- im Hinblick auf die Klimaziele alle (Gesprächs)Möglichkeiten zu nutzen, um auf die Anbringung eines Vollwärmeschutzes im Rahmen der geförderten umfassenden Sanierung zu drängen.

Die Mietzinsbildung war in diesen Fällen während der Darlehenslaufzeit auf die Rückzahlungsraten des Darlehens - zuzüglich einer kleinen Reserve - beschränkt.

Stellungnahme – Wohnen Graz:

Bei einer umfassenden Sanierung müssen zumindest 3 Wohnungen betroffen sein und es muss zu einer Wohnungstrennung bzw. Wohnungszusammenlegung (Grundrissumgestaltung) oder Schaffung von neuem Wohnraum (Dachbodenausbau) kommen.

Zur Empfehlung des Stadtrechnungshofes wird angemerkt, dass dies auf Grund der zwingenden Vorlage beim Sanierungstisch des Landes (auch baukulturelle Begutachtung durch Mitglieder des Bundesdenkmalamtes) bzw. bei der Altstadterhaltungskommission kaum machbar sein wird. In solchen Fällen wird, wenn notwendig, auch an eine Innendämmung gedacht.

3.1.1.3 Umfassende Sanierung (mit Geschossbauförderungsmitteln)

Die Geschossbauförderung wurde grundsätzlich nur für Neubauten zur Verfügung gestellt.

Als Ausnahmefall wurde für die Kienzelsiedlung (bestehend aus 30 Objekten, die im Innenbereich komplett neu errichtet wurden) diese Förderung bewilligt, da mit der normalen umfassenden Sanierungsförderung auf Grund des Denkmalschutzes nicht das Auslangen gefunden werden konnte. Bei den Maßnahmen wurde auf thermische Sanierungselemente eingegangen.

Die Mietzinsbildung war während der Darlehenslaufzeit auf die Rückzahlungsraten des Darlehens zuzüglich einer kleinen Reserve beschränkt. Damit erhöhte sich der Mietzins.

Stellungnahme – Wohnen Graz:

Die Mietzinsbildung ergibt sich in diesem Fall für die ersten 20 Jahre aus der Restannuität des bezuschussten Kapitalmarktdarlehens (Förderung mit einem rückzahlbaren Annuitätenzuschuss zu einem Bankdarlehen bzw. einen Teil als Landesdarlehen). Ab dem 21. Jahr wird die Rückzahlung des Annuitätenzuschusses bzw. des Landesdarlehens vorgeschrieben.

Im Fall der Kienzlsiedlung stimmt es nicht, dass sich der Mietzins erhöht hat. Im Gegenteil, es wurde durch die Inanspruchnahme der Geschossbauförderung der Mietzins gesenkt.

Gegenäußerung – Stadtrechnungshof:

Im Zuge der Sanierungsmaßnahmen wurde bei Bauabschnitt eins nicht die Finanzierung über ein Sparkassendarlehen abgewickelt. Im Vergleich zu den ursprünglichen Mietzinsen (Kategorie C und D) führte die Sanierung zu einer Kategorieanhebung und einen daraus erhöhten Mietzins. Für den Bauabschnitt zwei ergab sich teilweise ein niedriger Mietzins als ursprünglich. Nach Ablauf der Förderzeit war ein angemessener Mietzins vorzuschreiben, der auch die Kategorieanhebung auf A berücksichtigte.

3.1.2 rechtliche Grundlagen und politische Vorgaben

Für die im Eigenbetrieb Wohnen (vorm. A 21 – Abteilung für Wohnungsangelegenheiten) verwalteten Bestandsobjekte wurde hauptsächlich das Mietrechtsgesetz (MRG) angewendet. Dabei war für den jeweiligen Anwendungsbereich zu unterscheiden, ob das MRG voll, teilweise oder nicht anzuwenden war. Für die Unterscheidung bzw. Zuordnung waren die Baubewilligung des Gebäudes und die Inanspruchnahme von öffentlichen Fördermitteln zur Errichtung entscheidend.

Im Vollanwendungsbereich des MRG war der Vermieter angehalten, nach Maßgabe der rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten und Möglichkeiten dafür zu sorgen, das Haus, die Mietgegenstände und die der gemeinsamen Benützung der Bewohner des Hauses dienenden Anlagen im jeweils ortsüblichen Zustand zu erhalten. Ebenso waren bei nützlichen Verbesserungen des Hauses und der Mietgegenstände vorzugehen. Als nützliche Verbesserungen war unter anderem die Errichtung einer Fernwärmeversorgungsanlage zu sehen.

Diese Verbesserungsarbeiten waren vom Vermieter nur durchzuführen, wenn die Kosten dafür aus den in vorausgegangen 10 Jahren erzielten Mietzinsreserven einschließlich der Zuschüsse, die zur Finanzierung der nützlichen Verbesserung gewährt wurden, gedeckt waren. Bei diesen Überlegungen waren die wirtschaftlichen bzw. finanziellen Aspekte einzubeziehen. Auf die energetischen Amortisationszeiten² wurde hingegen nicht Bezug genommen.

² Für die energetische Amortisationszeit war die zur Herstellung der Anlage aufzuwendende Energie der Energie gegenüberzustellen, die aus erneuerbarer Energie aus der Anlage gewonnen wurde.

Der Stadtrechnungshof empfahl,

- bei der Abwägung zur Durchführung von nützlichen Verbesserungen in den vom Eigenbetrieb Wohnen verwalteten Wohnungen bzw. Häusern insbesondere bei längeren finanziellen Amortationszeiten auch auf die energetischen Amortisationszeiten Bedacht zu nehmen.

Stellungnahme – Wohnen Graz:

Zur Empfehlung des Stadtrechnungshofes wird angemerkt, dass die Ermittlung der energetischen Amortisationszeiten sehr schwierig und aufwendig sein würde, da dafür der bei der Produktion der verwendeten Dämmstoffe, Fenstertypen etc. eingesetzte Energieaufwand bekannt sein müsste und auch der Energieaufwand für die Entsorgung der beseitigten Altmaterialien und der neu angebrachten Baustoffe miteinbezogen werden müsste.

3.1.2.1 Politische Vorgaben

2007 legten die Staats- und Regierungschefs der Europäischen Union Klima- und Energieziele bis 2020 fest. Es waren dies

- die Senkung der Treibhausgasemissionen um 20 % (gegenüber dem Stand von 1990)
- die Gewinnung von 20 % der Energie in der EU aus erneuerbaren Quellen
- die Verbesserung der Energieeffizienz um 20 %

Dazu wurden 2009 verbindliche Rechtsvorschriften erlassen um deren Umsetzung sicherzustellen. Diese Rechtsvorschriften wurden als Klima- und Energiepaket 2020 bezeichnet.³ Mit Gemeinderatsbeschluss vom 13.11.2008 wurde in der Stadt Graz das Aktionsprogramm „Kommunales Energie- und Klimaschutzkonzept Graz 2020 (KEK Graz 2020)“ im Grundsatz beschlossen. Dabei sollten vier Aktionsfelder adressiert werden:

1. Energieeffizienz bei stadteigenen Gebäuden und Anlagen,
2. Ausbau Fernwärme und Solarenergie im gesamten Stadtgebiet
3. Energieeffizienz in Wohngebäuden, Haushalten und Betrieben
4. Mobilität

Dem Energieträger Fernwärme wurde darin oberste Priorität eingeräumt. Der Ausbau von leitungsgebundenen Energieträgern (Fernwärme, Erdgas) wurde dabei

³ Vgl. http://ec.europa.eu/clima/policies/strategies/2020/index_de.htm

forciert. Als Maßnahmen im städtischen Wohnbereich waren dazu Heizungsumstellungen von Gemeindewohnungen und thermische Sanierungen von Gemeindewohnhäusern vorgesehen, um die Energieeffizienz in Wohngebäuden bzw. Haushalten zu steigern.

Das KEK Graz 2020 fand zusammen mit der steirischen Energiestrategie 2025⁴ Eingang in das (vertiefte) STEK 4.0-Dokument. Darin wurde die Priorisierung des Ersatzes von festen Brennstoffen für die Raumheizung und die Warmwasseraufbereitung durch leitungsgebundene Energieträger festgeschrieben.

Zu den im STEK 4.0 angeführten Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz gehörten unter anderem

- die Errichtung neuer städtischer Gebäude mit sehr geringem Endenergieverbrauch bzw. in einem sehr guten thermischen Standard
- die Heizungsumstellung städtischer Gebäude auf Fernwärme (Hausanlagen), emissionsarme erneuerbare Energieträger, Erdgas bzw. Heizungsmodernisierung.

Weder im Projektauftrag „Eigenbetrieb Wohnen“⁵ noch in dessen Organisationsstatut wurden diese Ziele dem neu geschaffenen Eigenbetrieb Wohnen überbunden.

Der Stadtrechnungshof empfahl

- bei der Einrichtung bzw. Schaffung von neuen Beteiligungen im Haus Graz die insbesondere im STEK 4.0 zusammengefassten langfristigen strategischen Ausrichtungen der Stadt Graz für deren Zielsetzungen zu berücksichtigen.

Jedoch war bereits 2010 ein Sonderprojekt zur Umstellung städtischer Wohnungen auf Fernwärmeversorgung bzw. die Gesamtumstellung der Heizungen von Häusern beschlossen worden. Dabei wurde auf die Mittel der Feinstaubrücklage (im Ausmaß von 3,2 Millionen Euro) zurückgegriffen.⁶ Im Rahmen dieses Projektes wurden bis Ende 2012 ca. 700 Wohnungen auf Fernwärmeversorgung umgestellt bzw. drei Solaranlagen errichtet.

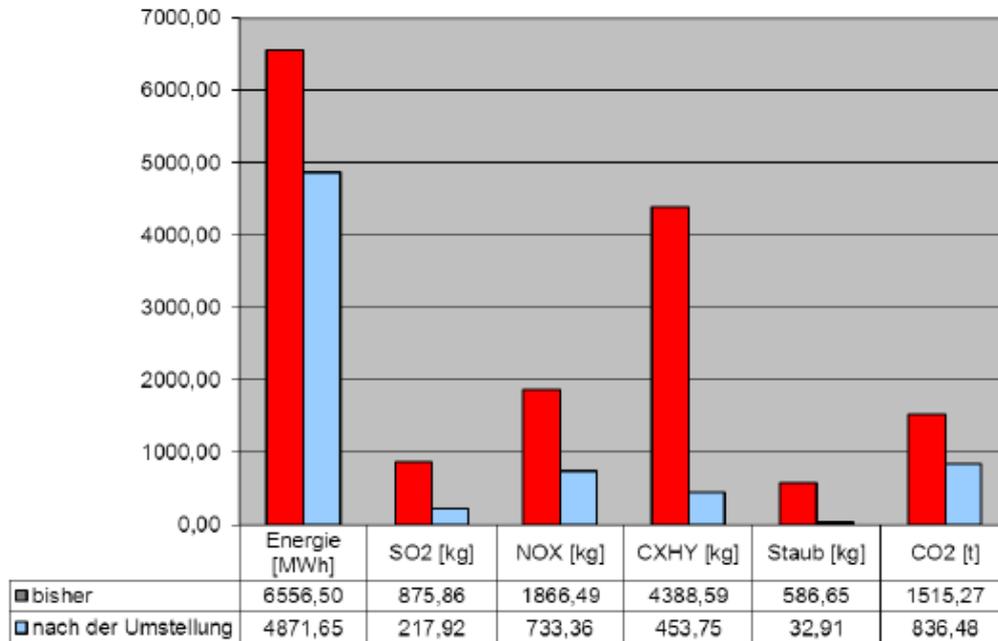
⁴ Sie bildete die Grundlage für die Energiepolitik des Landes Steiermark.

⁵ GR-Beschluss vom 13.6.2013 GZ: 028955/2013/0001 Eigenbetrieb Wohnen Grundsatzbeschluss

⁶ GR-Beschluss 13. Dezember 2010: GZ A23-024850/2010/0008 u. A21-023990/2003 Heizungsumstellungen auf Fernwärme in Gemeindewohnungen mit Mitteln aus der Feinstaubrücklage

Das Umweltamt berichtet dem Gemeinderat über die Erfolge dieses Projektes⁷.

Reduktion des Energieeinsatzes und der Emissionen bis 31.12.2012



Der Stadtrechnungshof zog den Schluss

- dass die durch das Umweltamt durchgeführte Umsetzung von strategischen Vorgaben des KEK 2020 und insbesondere die Berichterstattung über die erreichten Ziele anhand der Anfangs- und Endwerte ein gutes Beispiel darstellte.

Der Gemeinderat beschloss eine Projektfortführung bis Ende 2015, mit einem maximalen Investitionsumfang von 3,5 Millionen Euro. Damit sollten bei ca. 1000 Wohneinheiten Heizungsumstellung und Warmwasserbereitung durchgeführt werden. Diese Maßnahmen in den Gemeindewohnungen waren als freiwillige Leistungen der Stadt Graz zu sehen.

Stellungnahme – Wohnen Graz:

Zur Empfehlung des Stadtrechnungshofes wird angemerkt, dass es sich bei den betrachteten Sanierungen noch um Bauvorhaben handelt, welche durch das Amt für Wohnungsangelegenheiten unter Miteinbeziehung der durch die Stadt Graz vorgegebenen Richtlinien beauftragt und realisiert wurden. Für den

⁷ GR-Bericht 4. Juli 2013 – (GZ: A23-027650/2013-1, A21-023990/2003-19, A8-6640/2013-16) Betreff: Heizungsumstellungen auf Fernwärme in Gemeindewohnungen, Projektfortführung für 2013 und 2014 im Umfang von EUR 1,4 Mio.

Eigenbetrieb (ohne eigene Rechtspersönlichkeit) gilt auch ohne explizite Erwähnung im eigenen Statut, dass bei der Realisierung von Projekten die Vorgaben der Stadt Graz, wie z.B. das STEK 4.0, natürlich berücksichtigt werden.

Die Fortführung des Umstellungsprojektes auf Fernwärme wird vom Eigenbetrieb auch in Zukunft weiterverfolgt.

3.1.3 Gemeindewohnhäuser Überblick

Für die Kontrolle des Stadtrechnungshofes wurden die durch den Eigenbetrieb Wohnen verwalteten 502 Häusern (bzw. Hauseingängen) bzw. die darin gelegenen 4.220 Wohnungen als Bestandsobjekte herangezogen.

Die Wohnungen hatten unterschiedliche Ausstattungen, die für die Zuordnung zu den einzelnen Kategorien und für die Mietzinsbildung entscheidend waren.

Kategorie A: 2.030 Wohnungen (Kategoriemerkmale waren:

- brauchbarer Zustand,
- mindestens 30 m² Nutzfläche,
- Zimmer,
- Küche (mindestens Herd und Spüle),
- Vorraum,
- WC und eine zeitgemäße Badegelegenheit (Dusche oder Badewanne in einem abgegrenzten Bereich) und
- Zentralheizung)

Kategorie B: 1.629 Wohnungen (Kategoriemerkmale waren:

- brauchbarer Zustand,
- Zimmer,
- Küche,
- Vorraum,
- WC und eine zeitgemäße Badegelegenheit)

Kategorie C: 479 Wohnungen (Kategoriemerkmale waren:

- brauchbarer Zustand,
- Wasserentnahmestelle und
- WC im Inneren)

Kategorie D: 82 Wohnungen (Kategoriemerkmale waren:

- das Fehlen entweder der Wasserentnahmestelle oder des WC im Inneren bzw. eines der beiden war in unbrauchbarem Zustand)

Für die Einstufung war die Ausstattung der Wohnung zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses relevant. Wurde eine Wohnung nach Einzug durch den Mieter auf eigene Kosten in eine höhere Kategorie aufgewertet, blieb es bei der zum Zeitpunkt des Mietvertrages vorliegenden Kategorieeinstufung und der daraus resultierenden Miete.

3.1.4 Thermisch sanierte Gemeindewohnhäuser

Der Eigenbetrieb Wohnen verwaltete 150 Häusern (bzw. Hauseingängen), die bis Mitte 2015 thermisch saniert wurden. Darin befanden sich insgesamt 1.337 Wohnungen. Den thermischen Sanierungen lagen unterschiedliche Förderungen mit unterschiedlichen Anforderungen des Landes Steiermark zu Grunde. Die wesentlichste Beheizungsart zum Stichtag 30.6.2015 war die Fernwärme. Daneben wurde noch Gas und Öl verwendet.

Mit den thermischen Sanierungen wurde im Jahr 1999 begonnen. In 8 der 150 Häuser waren bis Mitte 2015 die Sanierungen noch nicht abgeschlossen. Insgesamt wurde für die Sanierung der Gemeindewohnungen bis Mitte 2015 über 36,3 Millionen Euro⁸ investiert.

Art der Sanierung	Gesamtsanierungskosten	Wohnungen
Thermische Sanierung	16,34 Millionen Euro	1025
Umfassende Sanierung mit thermisch. San.	13,67 Millionen Euro	203
umf. San. Geschossbau mit thermisch. San.	6,36 Millionen Euro	109
gesamt	36,37 Millionen Euro	1337

Die thermischen Sanierungen erfolgten im Rahmen der unterschiedlichen Fördermöglichkeiten des Landes Steiermark. Im Rahmen der Förderungen der umfassenden Sanierungen (mit thermischer Sanierung) wurde in zwei Fälle eine Sanierung zum Passivhaus und in zwei weiteren Sanierungen auf Niedrigenergiehausstandard durchgeführt. Dies geschah auf Entscheidung der zuständigen Stadträtin. Ein Vergleich zwischen den Errichtungskosten und Erhaltungskosten sollte über einen längeren Zeitraum ermittelt werden. Die Sanierung erfolgte für den Passivhausstandard 2013 und für den Niedrigenergiestandard 2014.

In einem Fall der Förderung der umfassenden Sanierung (mit thermischer Sanierung) konnte nur der Zubau durch dessen Neubau thermisch saniert werden, da das Hauptgebäude unter Denkmalschutz stand.

Nachfolgende Übersicht zeigte die Arten der Sanierungen der einzelnen Häuser und

⁸ Dies waren die Gesamtsanierungskosten, die nicht nur thermische Elemente enthielten.

die jeweilige Brennstoffart:

Art der Sanierung	Hauseingänge	Fernwärme	Gas	Öl	Wohnungen
Thermische Sanierung	99	96	3		1025
Umfassende Sanierung mit thermisch. San.	21	20		1	203
umf. San. Geschossbau mit thermisch. San.	30	30			109
gesamt	150	146	3	1	1337

Wie aus der Tabelle ersichtlich war, wurde bzw. war bereits bei fast allen Häusern ein Fernwärmeanschluss (FW) installiert. Drei Häuser wurden nach wie vor mit Gas und ein Haus mit Öl versorgt.

Bei der Anzahl der Wohnungen war zu beachten, dass nicht alle im Haus vorhandenen Wohnungen an das jeweilige Heizsystem angeschlossen wurden, da teilweise bereits Etagenheizungen vorhanden waren bzw. von den Mietern ein Anschluss abgelehnt wurde.

94 Gasanschlüsse befanden sich in Häusern, wo nachträglich die Fernwärme eingeleitet wurde. In den drei Häusern mit Gasanschluss waren insgesamt 37 Wohnungen, wobei 26 davon an die Gasversorgung angeschlossen wurden. Schließlich bestand in einem Haus mit Fernwärmeanschluss bereits eine Öletagenheizung, die nicht ausgetauscht wurde.

Die Heizversorgung mit Öl wurde bei einem Haus mit drei Wohnungen gewählt, da aufgrund der Lage des Hauses weder ein Anschluss an die Fernwärme noch an das öffentliche Gasnetz möglich war.

Bei den verbleibenden Wohnungen bestanden Individuallösungen d.h. Heizungseinbauten aufgrund Mieterinitiative bzw. Eigeninvestitionen der Mieter.

In den bereits sanierten Häusern ermittelte der Stadtrechnungshof ein Potential von 251 Wohnungen (knapp ein Fünftel), deren Heizungen noch an die entsprechenden, durch die Sanierung eingebauten, Heizungssysteme angeschlossen werden könnten. Von diesen 251 Wohnungen befanden sich 11 in Häusern mit Gasanschluss und die restlichen 240 in Häusern mit Fernwärmeanschluss.

Der Anschluss dieser Wohnungen mit Potential könnte jedoch nur von den Mietern selbst bzw. im Zuge eines Mieterwechsels vom Eigenbetrieb Wohnen im Rahmen einer Brauchbarmachung bzw. Wohnungsverbesserung durchgeführt werden.

Insgesamt waren 150 von 502 Häusern (29,9%) bzw. 1.086 von 4.220 Wohnungen (25,7%) vom Eigenbetrieb Wohnen verwalteten Wohnungen im Rahmen von thermischen Sanierungsmaßnahmen an die Fernwärme bzw. an Gasheizungen

angeschlossen.

Stellungnahme – Wohnen Graz:

Die Anzahl der bis Mitte 2015 thermisch sanierten Wohnungen in Höhe von 1.337 (insgesamt 4.220 WE) ergibt einen Prozentsatz von 31,6% und nicht wie in der Kurzfassung erwähnt 26% (1.086 WE).

3.1.5 Sanierungsprogramm 2017/2018 und weiteres „mögliches Potenzial“

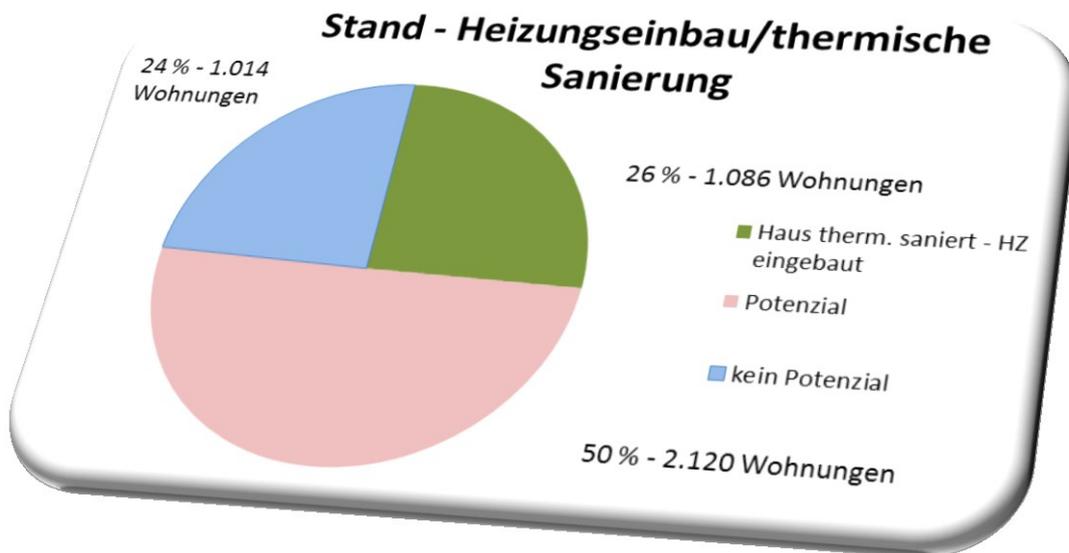
Von den verbleibenden 352 Häusern, die noch nicht thermisch saniert wurden, wurden weitere 100 Häuser (mit 932 Wohnungen) in das Sanierungsprogramm 2017/2018 aufgenommen. Dieses Sanierungsprogramm sah eine thermische Sanierung dieser Gebäude vor. Um dieses Sanierungsprogramm erfolgreich und zeitgerecht umsetzen zu können war zum Zeitpunkt der Kontrolle noch keine entsprechende budgetäre Vorsorge getroffen worden, die die Mittelaufbringung gewährleistete.

Für die übrigen 252 Häuser mit 1.951 Wohnungen wurden die Möglichkeiten bzw. Potenziale für eine thermische Sanierung erhoben. Sie wurden in drei Kategorien eingeteilt.

Kategorie	Häuser	Wohnungen
therm. Sanierung vorgesehen	58	757
Studie Grünanger	75	180
keine therm. Sanierung möglich	119	1014
Summe	252	1951

Keine thermische Sanierung war unter anderem bei Häusern die unter Denkmalschutz standen möglich.

Zusammenfassend konnte der Stadtrechnungshof daher festhalten, dass von den 4.220 Wohnungen, die vom Eigenbetrieb Wohnen verwaltet wurden, bisher rund 26% thermisch saniert worden waren. Bei rund 24% war aufgrund der Gegebenheiten zum Zeitpunkt der Kontrolle keine thermische Sanierung möglich. Allerdings bestand für rund 50% (bzw. 2.120 Wohnungen) ein solches Potential.



3.2 Transferzahlungen – Wohnen allgemein

Um einen schnellen Überblick über die seitens der Stadt Graz bzw. von dritter Seite geleisteten Transferzahlungen zu erlangen, stellte der Stadtrechnungshof die relevanten Transferzahlungen zunächst in einer Übersichtsgrafik dar und ging danach in einer größeren Detailtiefe auf die einzelnen Leistungen ein.

3.2.1 Transferleistungen der Stadt Graz

Die von der Stadt Graz geleisteten Transferzahlungen betrafen einerseits die gesetzlichen Pflichtleistungen und andererseits freiwillige Leistungen. Die gesetzlichen Pflichtleistungen waren die bedarfsorientierte Mindestsicherung und Zahlungen für den Lebensbedarf gem. der Sozialhilfe. Als freiwillige Leistungen wurde vom Gemeinderat der Stadt Graz eine Mietzinszahlung sowie im Rahmen der SocialCard die Gewährung eines Heizkostenzuschusses beschlossen.



Pflichtleistungen (aus Gesetzen)

- Bedarfsorientierte Mindestsicherung (StMSG)
- Sozialhilfe – Lebensbedarf (StSHG)

Freiwillige Leistungen (aus GR-Beschlüssen)

- Sozialcard - Heizkostenzuschuss
- Mietzinszahlung

3.2.1.1 Bedarfsorientierte Mindestsicherung (StMSG)

Mit 1. März 2011 trat das Gesetz zur bedarfsorientierten Mindestsicherung in Kraft (Steiermärkisches Mindestsicherungsgesetz – StMSG). Einen Anspruch auf Leistungen der Mindestsicherung hatten Personen,

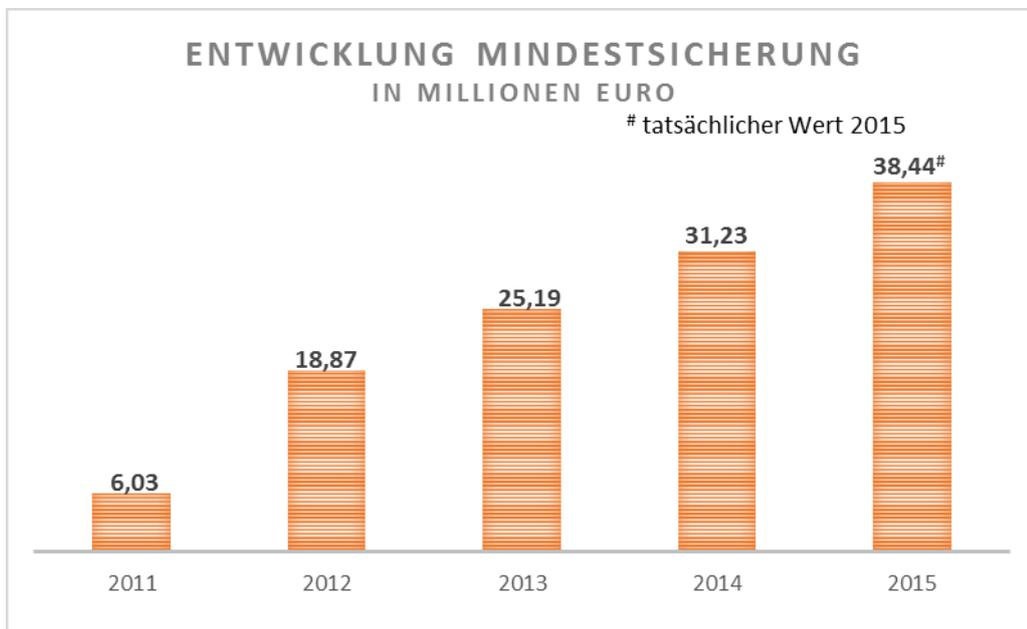
- die hilfsbedürftig waren,
- ihren Wohnsitz oder in Ermangelung eines solchen ihren gewöhnlichen Aufenthalt im Land Steiermark hatten und
- zu einem dauernden Aufenthalt im Inland berechtigt waren.

Die Mindestsicherung wurde durch pauschalierte Geldleistungen zur Sicherung des Lebensunterhaltes und des Wohnbedarfes erbracht.

Für den Wohnbedarf (Miete) wurden grundsätzlich 25 % in der pauschalierten Geldleistung eingerechnet. Konnte der Wohnbedarf durch diesen Betrag nicht gedeckt werden, wurde ein ergänzender Wohnbedarf bis zum höchstzulässigen Wohnungsaufwand ausbezahlt. Der höchstzulässige Wohnungsaufwand wurde

mittels Verordnung der Landesregierung festgelegt. Der tatsächliche Auszahlungsbetrag wurde dann unter Berücksichtigung der Lebensumstände und anrechenbaren Eigenleistungen und weiterer Transferzahlungen (z.B. Mietzinszuschüsse) festgesetzt.

Die Leistungen der bedarfsorientierten Mindestsicherung wurden zur Gänze von der Stadt Graz (als Sozialhilfverband) ausbezahlt. Da die Mindestsicherung zu 60% aus Mitteln des Landes und zu 40% aus Mitteln der Stadt Graz zu tragen war, ersetzte das Land die Ausgaben der Stadt aus diesem Titel zu 60%.



Da die Mindestsicherung erst mit 1. März 2011 in Kraft trat wurde sie in diesem Jahr nur für 10 Monate ausgezahlt.

Der Anstieg der bedarfsorientierten Mindestsicherung war durch die allgemeine Wirtschaftslage und die Situation am Arbeitsmarkt ableitbar (die durchschnittliche Bezugsdauer von Geldleistungen der Mindestsicherung verlängerte sich in diesen Betrachtungszeitraum auf ca. acht Monate, weiters waren mehr Personen bezugsberechtigt)

Von den in den thermisch sanierten 1.337 Wohnungen (wie oben dargestellt) lebenden Personen bezogen 161 MieterInnen die bedarfsorientierte Mindestsicherung. 102 davon lebten in einer Wohnung mit Fernwärmeheizung und 5 in einer Wohnung mit Gasheizung⁹.

⁹ Die verbleibenden 54 Wohnungen waren mit anderen Heizungen ausgestattet.

Eine genaue Berechnung des Transferanteils an Wohn- bzw. Heizkosten war aufgrund der unterschiedlichen Eigenleistungen der MieterInnen nicht möglich. Es konnte nicht generell davon ausgegangen werden, dass 25 % der Transferzahlungen die Wohn- bzw. Heizkosten betrafen. Zur genauen Erhebung des Anteils der Wohn- und Heizkosten wären die Einzelfälle aufzurollen. Davon nahm der Stadtrechnungshof nach einer Kosten-Nutzen-Kalkulation Abstand.

3.2.1.2 Sozialhilfe

Nach dem Inkrafttreten des StMSG bestanden Ansprüche aus der Sozialhilfe nur mehr subsidiär zur Mindestsicherung. Daher waren zunächst mögliche Ansprüche aus der bedarfsorientierten Mindestsicherung zu prüfen. Erst wenn diese abgelehnt werden mussten, waren die Sachverhalte im Rahmen des Sozialhilfegesetzes zu beurteilen.

Die Sozialhilfe sollte Personen, die der Hilfe der Gemeinschaft bedurften, die Führung eines menschenwürdigen Lebens ermöglichen. Neben der

- Hilfe zur Sicherung des Lebensbedarfes umfasst sie die
- sozialen Dienste und
- die Hilfe in besonderen Lebenslagen.

Sie war zu gewähren, um bestehende Notlagen zu beseitigen oder eine drohende Notlage abzuwenden.

Zur Hilfe zur **Sicherung des Lebensbedarfes** zählte u.a. der Lebensunterhalt. Dieser umfasste den Aufwand für die regelmäßig gegebenen Bedürfnisse zur Führung eines menschenwürdigen Lebens, insbesondere für Nahrung, Unterkunft, Hausrat, Beheizung, Bekleidung und andere persönliche Bedürfnisse, zu denen auch eine angemessene Pflege der Beziehungen zur Umwelt und Teilnahme am kulturellen Leben gehörten. Für die Unterkunft war bei durch Richtsatz ermittelten Geldleistung der tatsächlich vertretbare Aufwand des Hilfeempfängers für die Unterkunft zu tragen¹⁰. Die Leistungen im Rahmen der Hilfe zur Sicherung des Lebensbedarfes wurden zur Gänze von der Stadt ausbezahlt. Da diese Leistung zu 60% aus Mitteln des Landes und zu 40% aus Mitteln der Stadt Graz zu tragen war, ersetzte das Land die Ausgaben der Stadt aus diesem Titel zu 60%.

Die **Hilfe in besonderen Lebenslagen** wurde Personen gewährt, die auf Grund ihrer besonderen persönlichen, familiären oder wirtschaftlichen Verhältnisse oder infolge außergewöhnlicher Ereignisse sozialer Gefährdung ausgesetzt waren und

¹⁰ Die richtsatzgemäße Geldleistung sowie der Aufwand für Unterkunft durfte in Summe die Höhe der vergleichbaren Leistungen der Mindestsicherung nach dem Steiermärkischen Mindestsicherungsgesetz nicht übersteigen.

zur Eingliederung in die Gemeinschaft und das Erwerbsleben oder zur Festigung der Stellung in der Gemeinschaft und im Erwerbsleben Hilfe bedurften.

Eine Form der Hilfe in besonderen Lebenslagen bestand in der Hilfe zur Beschaffung oder Erhaltung von Wohnraum. Diese Form der Hilfe konnte unabhängig von einem Anspruch auf Hilfe zur Sicherung des Lebensbedarfes gewährt werden. Auf die Hilfe in besonderen Lebenslagen bestand kein Rechtsanspruch. Im Rahmen der Hilfe in besonderen Lebenslagen konnte das Land gemeinsam mit der Stadt Graz oder allein Leistungen erbringen.



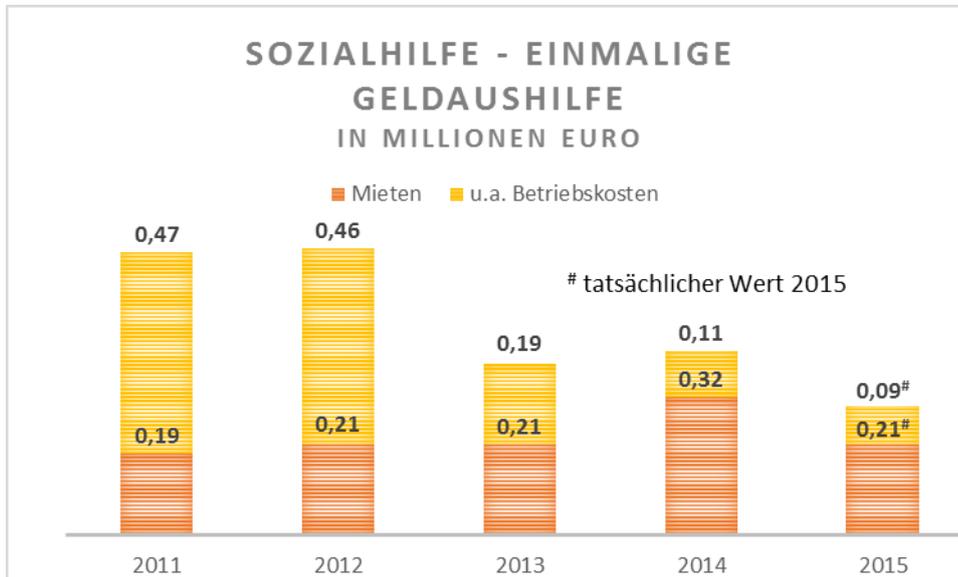
Im ersten Halbjahr 2015 wurden insgesamt 0,53 Millionen Euro im Rahmen der Sozialhilfe verausgabt. Dies stellte einen massiven Anstieg gegenüber 2014 dar. Dieser Anstieg ging lt. Auskunft der Abteilung A5 auf drei Entwicklungen zurück:

- leichter Anstieg des Anteils der österreichischen StaatsbürgerInnen und EU-BürgerInnen
- Anstieg des Zuzuges sowie von Anspruchsberechtigten die nicht EU-BürgerInnen waren
- Änderung der Bearbeitung der Aufenthaltstitel durch das Land Steiermark¹¹

Zusätzlich zu den gesetzlichen Leistungen wurden im Rahmen der Sozialhilfe auch einmalige Geldaushilfen ausbezahlt, für die es keinen Rechtsanspruch gab. Sie unterlagen Schwankungen, die auch in Zusammenhang mit den zur Verfügung

¹¹ Durch diese Bearbeitung wurde die Grundlage der Anspruchsberechtigung herbeigeführt, die zu einem Bezug führte.

stehenden Geldmitteln zu sehen waren.¹²



Für die MieterInnen der thermisch sanierten städtischen Wohnhäuser wurden keine Auszahlungen im Rahmen der gesetzlichen Sozialhilfe (Pflichtleistungen) getätigt.

3.2.1.3 SozialCard - Heizkostenzuschuss

Mit Gemeinderatsbeschluss vom 20. September 2012 wurde die Einführung der SozialCard ab 1.10.2012 beschlossen. Die SozialCard der Stadt Graz war für Menschen mit einem Einkommen, das unter der Grenze der gesetzlichen Vorgaben für die Befreiung von Rundfunkgebühren lag (2012: 912,61 Euro; 2016: 988,71 Euro Haushaltsnettoeinkommen/Monat für eine Person) gedacht. Sie ermöglichte und/oder erleichterte die Inanspruchnahme verschiedenster Leistungen der Stadt Graz und ihrer Betriebe sowie auch privater Einrichtungen.

Voraussetzungen für den Erhalt der SozialCard waren

- die Vollendung des 18. Lebensjahres,
- der Hauptwohnsitz in Graz seit zumindest 6 Monaten,
- die Österreichische Staatsbürgerschaft oder ein über drei Monate hinaus gültigen Aufenthaltstitel sowie
- Nachweis über ein geringes Einkommen.

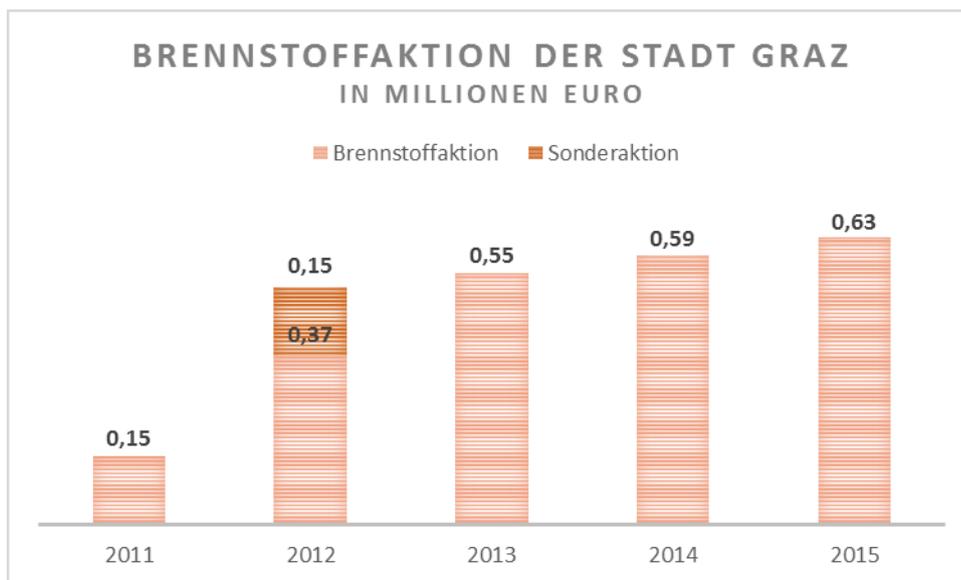
Der Nachweis über ein geringes Einkommen war über die Befreiung von

¹² Auch kam es - bedingt durch das VORSYSTEM - bei der Erfassung auf den gegenständlichen Finanzpositionen zu einer Verschiebung der Zuordnung.

Rundfunkgebühren durch die GIS, über die Bedarfsorientierte Mindestsicherung, über Lebensunterhaltsleistungen der Stmk. Sozialhilfe oder nach dem Stmk. Behindertengesetz zu erbringen.

Die SozialCard war im Sozialamt zu beantragen und war gleichlang wie die Gültigkeit des vorgelegten Nachweises über ein geringes Haushaltseinkommen gültig.

InhaberInnen der SozialCard waren unter anderem zum Bezug eines Heizkostenzuschusses im Rahmen einer Brennstoffaktion des Sozialamtes der Stadt Graz berechtigt. SozialCardinhaberInnen erhielten nach der Entscheidung eine Brennstoffaktion durchzuführen ohne gesonderten Antrag eine entsprechende Anweisung. Die diesbezüglichen Organbeschlüsse wurden einmal jährlich im Spätherbst gefasst und gewährten grundsätzlich pro Haushalt 65,00 Euro¹³.



Im Jahr 2011 war noch ein Antrag für den Bezug der Leistung der Brennstoffaktion erforderlich. Mit Einführung der Sozialcard im Oktober 2012 waren andere Voraussetzungen für den Erhalt dieser freiwilligen Leistung heranzuziehen.

Da mit dem Anspruch auf Mindestsicherung auch die Möglichkeit zum Erhalt der SozialCard gegeben war, ging der Stadtrechnungshof in seiner Berechnung davon aus, dass die Anzahl der Personen im Wesentlichen übereinstimmte. Der errechnete Anteil ergab rund 10.500 Euro.¹⁴

¹³ Im Zuge des außerordentlich kalten Winters im Jahr 2011/2012 wurde im Februar 2012 nochmals eine zusätzliche Auszahlung unter diesem Titel beschlossen.

¹⁴ 161 BezieherInnen der Mindestsicherung zum 30.6.2015 mit jeweils einer Leistung im

Im Betrachtungszeitraum 01 – 06/2015 erfolgte keine Auszahlung unter dem Titel SocialCard Brennstoffaktion. Im Voranschlag des Jahres 2015 war für diese freiwillige Leistung ein Betrag i. H. v. 710.000 Euro vorgesehen.

Stellungnahme – Sozialamt (allgemeine Stellungnahme zu Mindestsicherung, Sozialhilfe und SocialCard):

Nach Durchsicht des Rohberichts in Hinblick auf die Bereiche Mindestsicherung, Sozialhilfe und Socialcard in Zusammenhang mit der Thematik „Thermische Sanierung von Gemeindewohnungen der Stadt Graz“ wird seitens des Sozialamtes mitgeteilt, dass der Rohbericht die og. Bereiche korrekt wiedergibt, den Inhalten vollinhaltlich zugestimmt wird und dem Rohbericht von Seiten der Magistratsabteilung 5 – Sozialamt nichts mehr hinzuzufügen ist.

3.2.1.4 Mietzinszahlung

Die Gewährung einer Mietzinszahlung war eine freiwillige Leistung der Stadt Graz im Bereich des A 21 – Amt für Wohnungsangelegenheiten. Sie wurde mit den Gemeinderatsbeschlüssen vom 2.10.1997 und 2.12.1999 festgelegt.

Die Mietzinszahlung konnte von Personen beantragt werden, die

- den Mietvertrag einer Gemeindewohnung unterfertigten und
- die Wohnung zur Befriedigung des eigenen dringenden Wohnbedürfnisses regelmäßig als Hauptwohnsitz nutzten,
- einen Antrag auf Gewährung der Mietzinsbeihilfe beim Finanzamt Graz-Stadt stellten und
- die Wohnbeihilfen des Landes Steiermark in Anspruch nahmen¹⁵.

Eine Zuzahlung war zu gewähren, wenn unter Berücksichtigung der angemessenen Nutzfläche mehr als 33% des Einkommens aller im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen für die Miet-, Betriebs- und Heizungskosten (inkl. USt) aufgewendet werden mussten. Die angemessene Nutzfläche war nach Anzahl der Personen gestaffelt¹⁶. Die Höhe der Mietzinszahlung wurde mit den gesamten Betriebs- und Heizkosten beschränkt. Für reine Mietkosten war keine Zuzahlung möglich. Die Mietzinszahlung wurde jeweils für die Dauer eines Jahres

Rahmen der Brennstoffaktion i. H. v. 65,00 Euro.

¹⁵ Erst nach Ausschöpfung der Mietzinsbeihilfe beim Finanzamt und der Wohnbeihilfen des Landes Steiermark war eine Zuzahlung durch die Stadt Graz unter dem Titel Mietzinszahlung möglich.

¹⁶ Für zwei Personen 70 m² und für jede weitere Person 10 m² zusätzlich.

festgesetzt. Die Auszahlung erfolgte direkt an die zuständige Hausverwaltung.

Der bereits oben dargestellte allgemeine Trend bei den Transferzahlungen war auch im Bereich der Mietzinszahlung ablesbar. So kam es von 2011 bis zum Jahr 2015 fast zu einer Verdoppelung der durchschnittlichen Anzahl der BezieherInnen.

Mietzinszahlung – freiwillige Leistung der Stadt Graz

Mietzinszahlung	2011	2012	2013	2014	bis 06/2015
Gesamt in EUR	252.937	251.466	242.593	233.942	117.620
Städt. WHV/ Wohnen Graz in EUR	33.818	37.452	38.605	48.445	24.998
durchschnittl. Anzahl der BezieherInnen					
	20	24	31	36	39

Mietzinszahlung – Entwicklung 01 – 06/2015

Mietzinszahlung bis 06/2015	Jän 2015	Feb 15	Mrz 15	Apr 15	Mai 15	Jun 15
Gesamt in EUR	20.775	21.187	19.145	18.422	19.145	18.946
Städt. WHV/Wohnen Graz in EUR	4.746	4.484	3.800	3.139	4.062	4.767
Anzahl Wohnungen	37	40	40	34	37	42
Thermisch sanierte Häuser in EUR	2.659	1.881	1.778	1.238	2.141	1.729
Anzahl Wohnungen	13	13	15	11	13	14

Insgesamt bezogen zum Stichtag 30.6.2015 42 MieterInnen aller städtischen Wohnungen Mietzinsbeihilfe, davon 14 in thermisch sanierten Häusern

Aufgrund der Berechnungsart¹⁷ war ein unmittelbarer Rückschluss von der Anzahl der BezieherInnen auf die Höhe des Auszahlungsbetrages nicht möglich. Jedenfalls zeigte die Entwicklung, dass es trotz Zunahme der thermisch sanierten Wohnungen zu keinem Rückgang bei der Anzahl der BezieherInnen der Mietzinsbeihilfe kam.

Stellungnahme – Wohnen Graz:

Bei dieser Transferzahlung handelt es sich um die einzige öffentliche Zuzahlung, bei welcher sich eine Veränderung des Wohnungsaufwandes (z.B. Veränderung der Betriebskosten bzw. Miete) durch eine thermische Sanierung auf die bewilligte Höhe der Transferzahlung auswirkt.

¹⁷ Die Höhe der Mietzinszahlung war nicht durch einen Fixbetrag pro Haushalt festgelegt. Für die Berechnung der Zuzahlung wurden das Gesamteinkommen und die Haushaltsgröße herangezogen.

Gegenäußerung – Stadtrechnungshof:

Im Steiermärkisches Mindestsicherungsgesetz – StMSG und im Steiermärkischen Sozialhilfegesetz – SHG waren Regelungen zu finden, die die Heizung bzw. Heizkosten betreffen und somit sind auch diese Transferleistungen durch einen geänderten Heizungsaufwand veränderbar, daher wurden auch diese Transferzahlungen in den Prüfbericht aufgenommen.

Im StMSG war u.a. Heizung unter § 3 erfasst Bedarfsbereiche Abs 3 Wohnbedarf explizit angeführt.

Im SHG war die Hilfe zur Sicherung des Lebensbedarfs und die Hilfe in besonderen Lebenslagen (Ermessensleistung) zu betrachten. § 8 Lebensunterhalt/Richtsätze erwähnte in Abs 1, das u.a. Beheizung zum Lebensunterhalt zu zählen sei und in Abs 6 führt den zusätzlichen tatsächlichen auftretbaren Aufwand für Unterkunft an. § 15 regelte die Hilfe in besonderen Lebenslagen nach Art, Umfang und Voraussetzungen. Hier waren in Abs 2 a die Überbrückung außergewöhnlicher Notstände und in Abs 2 d die Erhaltung von Wohnraum, was die Übernahme von Heizkosten im Ermessen ermöglichte, aufgezählt.

Da die tatsächlich aufgewendeten Heizkosten sich auf Grund von thermischen Sanierungen verändern konnten, konnten die zum Antrag eingereichten Heizkosten natürlich auch eine Veränderung der Transferzahlung bewirken.

3.2.2 Transferleistungen Dritter

Weitere Transferzahlungen waren bei Dritten zu beantragen. Hier waren die Wohnbeihilfe des Landes Steiermark, die Mietzinszahlung vom Finanzamt, ein Heizkostenzuschuss vom Land Steiermark und Leistungen von div. caritativen Einrichtungen zu nennen.

Dritte

Pflichtleistungen (aus Gesetzen)

- Wohnbeihilfe Land Steiermark (St WBHG)

und

- Mietzinszahlung – Finanzamt (ESTG)

Freiwillige Leistungen

- Heizkostenzuschuss – Land Steiermark (Beschluss LReg.)

und

- Hilfen diverser karitativer Einrichtungen

Stellungnahme – Wohnen Graz:

In der Aufstellung müsste es richtigerweise Mietzinsbeihilfe – Finanzamt (EStG) und nicht Mietzinszahlung – Finanzamt (EStG) heißen.

Gegenäußerung – Stadtrechnungshof:

Bei den näheren Erläuterungen zu den Transferzahlungen Dritter wurde unter 3.2.2.2 Mietzinsbeihilfe Finanzamt die korrekte Bezeichnung angeführt.

3.2.2.1 Wohnbeihilfe Land Steiermark

Das Steiermärkische Wohnbauförderungsgesetz (St WBHG) regelte die Transferzahlung einer Wohnbeihilfe. Wohnbeihilfe wurde an den Mieter oder Wohnungseigentümer bestimmter geförderter Wohnungen, der die Wohnung zur Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses regelmäßig verwendete und dessen Belastung durch den Wohnungsaufwand unzumutbar war, gewährt. Der zumutbare Wohnungsaufwand und die Berechnung der Wohnbeihilfe waren mittels Verordnung festzulegen. Diese Verordnung sah den Pauschalbetrag für die Betriebskosten und den vom monatlichen Einkommen und von der Anzahl der in der Wohnung lebenden Personen abhängigen zumutbaren Wohnungsaufwand¹⁸ vor. Der Differenzbetrag zwischen dem zumutbaren Wohnungsaufwand und dem Höchstbetrag der Wohnbeihilfe wurde als Beihilfe ausbezahlt, sofern dieser monatlich mindestens 10 Euro betrug.

Für nicht geförderte Mietwohnungen wurde über Ansuchen des Hauptmieters eine Wohnbeihilfe gewährt. Der Hauptmietzins durfte grundsätzlich nicht höher sein als der Richtwert gemäß dem Richtwertgesetz ohne Zuschläge.

Die Wohnbeihilfe des Landes wurde für ein Jahr gewährt. Sie wurde nicht gewährt bzw. eingestellt, wenn ein Mietrückstand vorlag. Die laufende termingerechte Zahlung der Mieten war am Bestätigungsformular des Vermieters anzuführen.

Da diese Transferzahlung vom Land direkt an den Mieter angewiesen wurde, konnten der Stadtrechnungshof dazu keine entsprechenden Daten erheben.

3.2.2.2 Mietzinsbeihilfe Finanzamt

Die Mietzinsbeihilfen gemäß Einkommensteuergesetz wurden auf Grund besonderer Erhöhungen des Hauptmietzinses¹⁹ als außergewöhnliche Belastung

¹⁸ Der Wohnungsaufwand für die Berechnung der Wohnbeihilfe war im WBF geregelt und deren näheren Bestimmungen waren per Verordnung festzulegen.

¹⁹ Meist bei der Erhöhung der Hauptmietzinse aufgrund von Erhaltungsarbeiten, Sanierungsmaßnahmen und nachträglichen Neuerrichtungen.

abgegolten. Der entsprechende Antrag auf Mietzinsbeihilfe war beim jeweils zuständigen Finanzamt des Hauptmieters unter Erfüllung der Voraussetzungen und der Beilage der geforderten Nachweise einzureichen. Der bescheidmäßig zuerkannte Abgeltungsbeitrag wurde dem Hauptmieter direkt angewiesen.

Die Höhe der Beihilfe war abhängig vom Ausmaß der Hauptmietzinserhöhung und des Einkommens der in der Wohnung lebenden Personen. Die Beihilfe konnte höchstens jene Hauptmietzinserhöhung abgelden, die 0,33 Euro je m² Wohnnutzfläche überstieg.

Da diese Transferzahlung vom Finanzamt direkt an den Mieter angewiesen wurde, konnten der Stadtrechnungshof dazu keine entsprechenden Daten erheben.

3.2.2.3 Heizkostenzuschuss – Land Steiermark

Vom Land Steiermark wurde ähnlich der Stadt Graz als freiwillige Transferzahlung ein Heizkostenzuschuss für Menschen mit geringem Einkommen, die ihren Hauptwohnsitz zumindest seit 1. Oktober 2014 in der Steiermark hatten, gewährt. Personen, die einen Anspruch auf die Wohnbeihilfe des Landes Steiermark hatten (Hauptmietvertrag) hatten grundsätzlich keinen Anspruch auf den Heizkostenzuschuss.

Pro Haushalt konnte ein Antrag gestellt werden. Der Zuschuss war im Prüfungszeitraum in Form einer Einmalzahlung für die Heizperiode 2014/2015 i. H. v. 120 Euro für ölbefeuerte Heizungsanlagen und 100 Euro für alle anderen Heizungsanlagen (Strom, Gas, Fernwärme, feste Brennstoffe, Holzpellets) installiert. Das monatliche Haushaltseinkommen sämtlicher im Haushalt „hauptwohnsitzgemeldeter“ Personen durfte die festgelegten Einkommensgrenzen nicht übersteigen²⁰. Die Anträge waren beim Gemeindeamt bzw. bei den Servicestellen der Wohngemeinde zu stellen und wurden von dieser an die zuständige Abteilung des Landes Steiermark weitergeleitet.

Zum Heizkostenzuschuss des Landes konnten vom Stadtrechnungshof keine konkreten Daten erhoben werden, da diese Transferzahlungen von den MieterInnen selbst bei den entsprechenden Stellen zu beantragen wurden und die weiteren Informationen bzw. Gewährungen dazu an die MieterInnen direkt ergingen.

²⁰ z.B. Ein-Personen-Haushalt 1.001 Euro; Ehepaare bzw. Haushaltsgemeinschaften 1.500,50 Euro.

3.2.2.4 Freiwillige Zahlungen bzw. Unterstützungen – diverse caritative Einrichtungen

Caritative Einrichtungen gewährten immer wieder Unterstützungen (Geld- und Sachleistungen) an die MieterInnen.

Zu den weiteren Unterstützungen caritativer Einrichtungen (Caritas, Licht ins Dunkel, etc.) konnten keine konkreten Daten erhoben werden, da diese von den MieterInnen selbst bei den entsprechenden Stellen zu beantragen waren und die weiteren Informationen bzw. Gewährungen dazu an die MieterInnen direkt ergingen.

3.3 Beantwortung der Kontrollfragen

Die Frage nach den durch die thermische Sanierung der Gemeindewohnungen der Stadt Graz **maximal erzielbaren Einsparungspotentiale/Jahr** konnte mangels Verrechnung der Heizkosten über die Hausverwaltung vom Stadtrechnungshof nicht beantwortet werden. Die individuellen Heizkosten wurden zwischen den MieterInnen und den einzelnen Wärmeanbietern direkt verrechnet. Auf diese Daten hatte der Stadtrechnungshof keinen Zugriff.

Im Zuge der Erhebungen des Stadtrechnungshofes wurde ein Vergleich der Heizungskosten vor und nach der umfassenden thermischen Sanierung eines Beispielhauses angestrebt.

Das A 23 – Umweltamt stellte auf der Datengrundlage der Wohnungsflächen, der Heizungsarten, der Energieausweise vor der Sanierung und des errechneten Energieausweises nach der Sanierung und der Gesamtsanierungskosten eine Soll-Berechnung an, die den möglichen jährlichen Einsparungssollwert auswies. Diesen Berechnungen lagen noch weitere Annahmen zu Grunde. Ungenauigkeiten entstanden durch fehlende Informationen zu den Heizungsaufwendungen der einzelnen MieterInnen und zu deren Heizverhalten.

Diese Berechnung für das Beispielhaus ergab eine jährliche errechnete Einsparung an Heizkosten in Höhe von 3.852 Euro für das gesamte Haus. Dieser jährlichen Einsparung standen Gesamtsanierungskosten in Höhe von 119.000 Euro gegenüber.²¹ Eine Gegenüberstellung der errechneten Einsparung der Heizkosten für das Beispielhaus zu den tatsächlichen Einsparungen konnte nicht durchgeführt werden, da die Heizkosten vor und nach der Sanierung von den MieterInnen direkt mit dem Wärmeanbieter abgerechnet wurden und der Stadtrechnungshof keinen Zugang zu diesen Daten hatte.

²¹ Diese beinhalteten neben den thermischen noch weitere Sanierungsmaßnahmen.

Zur Frage der gesetzlichen Vorgaben, die eine **thermische Sanierung zwingend vorsahen** stellte der Stadtrechnungshof fest, dass das MRG lediglich die gesetzlich laufende Erhaltung und Wartung bzw. Instandhaltung auf den jeweils technischen Stand anführte.

Betreffend die Frage nach der **Höhe der an die BewohnerInnen der Gemeindewohnung der Stadt Graz geleisteten Transfers** stellte der Stadtrechnungshof fest, dass in den thermisch sanierten Wohnhäusern 161 MieterInnen die bedarfsorientierte Mindestsicherung bezogen. Eine genaue Berechnung des Transferanteils an Wohn- bzw. Heizkosten war aufgrund der unterschiedlichen Eigenleistungen der MieterInnen nicht möglich.

Auszahlungen im Rahmen der gesetzlichen Sozialhilfe wurden an MieterInnen in thermisch sanierten Wohnungen der Stadt Graz keine getätigt.

Da MindestsicherungsbezieherInnen auch InhaberInnen der SozialCard waren, ging der Stadtrechnungshof davon aus, dass diese Anzahl an Personen auch die Brennstoffaktion der Stadt Graz in Anspruch nahm. Dafür errechnete der Stadtrechnungshof Ausgaben in Höhe von rund 10.500 Euro.

Darüber hinaus bezogen 14 MieterInnen von städtischen Wohnungen in thermisch sanierten Häusern die von der Stadt Graz freiwillig geleistete Mietzinszahlung. Aus diesem Titel wurden etwa im Juni 2015 1.729,35 Euro ausbezahlt.

Damit konnte der Stadtrechnungshof keinen expliziten Nachweis für tatsächliche Einsparungen im Sozialbereich durch die Vornahme von thermischen Sanierungen bei Häusern mit Gemeindewohnungen finden. Dies lag insbesondere daran, dass die für einen solchen Nachweis benötigten Daten nur bei den MieterInnen selbst und nicht bei den der Kontrolle des Stadtrechnungshofes unterworfenen Einrichtungen der Stadt Graz vorhanden waren.

Der Stadtrechnungshof empfahl,

- im derzeit laufenden Sanierungsplan Objekte zu identifizieren, die sich für eine konkrete Studie bzw. Erhebung in Bezug auf diese Fragestellung anbieten und die MieterInnen zu ersuchen, einen Einblick in die Heizkostenverrechnungen vor und nach der Sanierung zu erhalten.

Auf die Frage ob „Nebenwirkungen“ von thermischen Sanierungen existierten, beantwortete der Stadtrechnungshof im Kapitel 3.4.

3.4 Sonstige Wirkungen

Neben der kontrollierten Wirkung der thermischen Sanierung von Gemeindewohnungen auf die Höhe der Transferzahlungen der Stadt Graz, waren

weitere Wirkungen zu erwarten, die durch diese Sanierungen erreicht werden sollten.

Mit dem 2010 begonnenen Projekt der Heizungsumstellung von Gemeindewohnungen auf Fernwärme sollten folgende Ergebnisse²² erzielt werden:

- Feinstaubreduktion
- Effizientere Nutzung der Mittel (da das Wohnungsamt zum Vorsteuerabzug berechtigt war)
- Hebung des Standards der Wohnungen der Stadt Graz,
- Eine vereinfachte Abwicklung durch den Wegfall der individuellen Förderungen bei sozialer Bedürftigkeit,
- Versorgung sozial schwacher Bevölkerungsschichten mit kostengünstigen Heizmitteln sowie
- Bessere Möglichkeit zur Nutzung der Sonnenenergie.

Der Stadtrechnungshof zog den Schluss

- dass mit dem vorliegenden Projekt der thermischen Sanierung von Gemeindewohnungen eine Reihe von unterschiedlichen Zielen durch den einmaligen Einsatz von öffentlichen Mitteln unterstützt wurde und als gutes Beispiel für die intelligente, effiziente und effektive Nutzung der öffentlichen Mitteln dienen konnte.

In seinem Bericht an den Gemeinderat führte das Umweltamt weiters aus, dass aufgrund der durchgeführten Sanierungen bzw. Heizungsumstellungen beträchtlichen Reduktionen im Bereich der Energie, des CO²-Ausstosses, der Bildung von Staub, von Kohlenwasserstoffen (CxHy), von Stickoxiden (NOx) sowie von Schwefeldioxiden (SO₂) erreicht hatten werden können.

²² Vgl. Bericht an Gemeinderat vom 4. Dezember 2014, GZ 23-027650/2013 - 0009

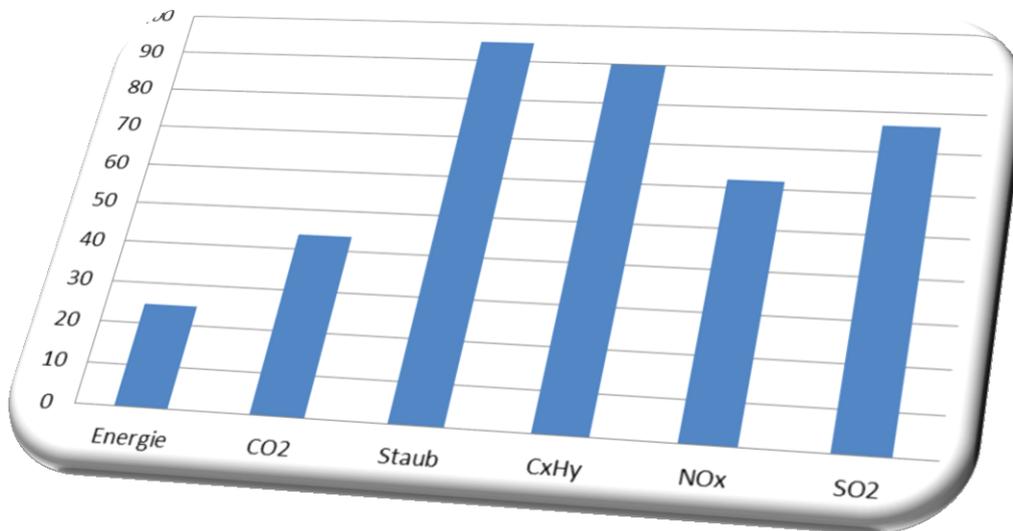


Abbildung 1: Reduktion des Energieeinsatzes und der Emissionen in Prozent

Für dieses Projekt der Heizungsumstellungen von Gemeindewohnungen auf Fernwärme wurde eine Laufzeit bis 2017 festgelegt. Ursprünglich wurde die Feinstaubrücklage zur Finanzierung herangezogen, danach wurde auf die außerordentliche Gebarung zurückgegriffen.

Stellungnahme – Umweltamt:

Soweit die Ausführungen im Prüfbericht 8/2016 die vom Umweltamt wahrzunehmenden emissionsmindernden bzw. energietechnischen Belange betreffen, schließt sich das Umweltamt den Ausführungen des Stadtrechnungshofes vollinhaltlich an.

Ergänzend dazu dürfen – auch im Hinblick auf den aktuellen Stand der Entwicklungen seit dem Kontrollzeitraum 1. Halbjahr 2015 - die folgenden Aspekte angemerkt werden:

Der „Vertrag von Paris“, den die Republik Österreich in den vergangenen Wochen ratifiziert hat, wird international als Meilenstein für den Klimaschutz betrachtet. Für den tatsächlichen Erfolg oder Misserfolg entscheidend sein wird insbesondere die Umsetzung über Maßnahmen in den einzelnen Städten und Gemeinden.

Für Österreich ergibt sich der zu leistende Beitrag aus der Aufteilung des für die EU relevanten Beitrages über das „Effort Sharing“. Dieser wird sich ganz wesentlich am BIP pro Kopf der Mitgliedsstaaten orientieren und kann bis zu 40% Reduktion der nicht handelbaren Treibhausgasemissionen bis 2030, bezogen auf das Niveau von 2005, betragen. Nicht zuletzt auch unter Hinweis auf den Bevölkerungszuwachs kommen auf die Städte große Aufgaben in den Bereichen „Gebäude“ und auch „Mobilität“ zu.

Der Anschluss von Gebäuden ganz allgemein und damit insbesondere auch von städtischen Gebäuden an das Fernwärmenetz erweist sich auf einer ganz grundlegenden Ebene derzeit als enormer Vorteil zur Erreichung emissionsmindernder und energiepolitischer Zielsetzungen (bei lokal wirksamen Schadstoffen wie Feinstaub und NO_x, aber auch bei den Treibhausgasen).

Ausgelöst durch die strompreisbedingten Probleme, weiterhin günstige Wärme aus Kraft-Wärmekopplungsanlagen (KWK Mellach) zu erhalten, wird seit etwa zwei Jahren in einer Arbeitsgruppe, bestehend aus Energie Graz, Energie Steiermark, Holding Graz und Grazer Energieagentur unter der Leitung des Umweltamtes systematisch an einer Neuaufstellung der Fernwärmeversorgung gearbeitet, die alternativen, emissionsarmen bzw. –freien, Einspeisevarianten breiten Raum gibt.

Gegenüber dem Kontrollzeitraum des vorliegenden Stadtrechnungshofberichtes (1. Halbjahr 2015) wurden bis zum aktuellen Stand August 2016 wesentliche Projektfortschritte erzielt.

Über einen Mix aus industrieller Abwärme, Umweltwärme, Biomasse und Groß-Solaranlagen werden bereits aktuell 25% auf diese Quellen umgestellt und ist in wenigen Jahren ein Wert von 50% erreichbar. Das deckt dann bereits 25% der gesamten Grazer Heizwärme ab (Fernwärme hat etwa 50% Anteil an der gesamten Wärmeversorgung). Mit dezentralen Maßnahmen ist im dicht bebauten städtischen Umfeld ein so hoher Prozentsatz in so kurzer Zeit nicht annähernd bzw. überhaupt nicht realisierbar.

Damit ist es möglich, emissionsarme bzw. emissionsfreie Wärme im großen Maßstab - nicht nur bei einzelnen Pilotprojekten – auch den Grazer Gemeindewohnungen zur Verfügung zu stellen.

Ein weiterer Aspekt, der jetzt nicht die geänderte Wärmeversorgung, sondern die Menge der benötigten Wärme betrifft (insbesondere die Verringerung durch Gebäudedämmungen), soll nicht unerwähnt bleiben.

Eine rein betriebswirtschaftliche Kosten-Nutzen-Analyse würde in diesem

Bereich zu kurz greifen, da eine Beheizung der Gebäude ja auch bei stark geänderten Randbedingungen (steigenden Energiepreisen) zwangsläufig weiter erfolgen muss.

Es besteht damit keine unternehmerische Entscheidungsfreiheit, sondern ist auch in Zeiten niedriger Preise Vorkehrung dafür zu treffen, dass auch in Situationen mit deutlich höheren Energiepreisen, was auf Basis nach wie vor hoher Anteile fossiler Energien mit entsprechender externer Abhängigkeit weder mittel- noch langfristig ausgeschlossen werden kann, die erforderliche Beheizung der Gebäude (nicht nur der Wohngebäude, sondern insbesondere auch aller öffentlichen Gebäude wie Schulen und Kindergärten) sichergestellt werden kann.

Dieser Aspekt ist im weitesten Sinne als notwendige Krisenvorsorge zu betrachten, wobei die Verringerung des Verbrauches und die Umstellung auf alternative Quellen Hand in Hand gehen müssen.

Und auch nicht unerwähnt bleiben sollen die seit 2014 geltenden Bestimmungen des Bundes-Energieeffizienzgesetzes (EEffG, BGBl. I 72/2014; heuer erfolgte die erstmalige Meldung der Einsparmaßnahmen im 1. Quartal 2016).

Über verschiedene Bestimmungen, insbesondere die Verpflichtung zur Einsparung von 0,6% des Jahresenergieabsatzes für größere Energieversorger und damit verbundene „Ersatzzahlungen“ von bis zu 0,20 Euro je kWh bei Nicht-Erreichung dieses Zieles, sollen Maßnahmen forciert werden.

Es wurde damit auch eine große Zahl von Energiesparaktivitäten ausgelöst. In der Grazer Stadtverwaltung mit den angeschlossenen Beteiligungen ergab sich beispielsweise eine summierte rechnerische Einsparung von etwa 3,7 GWh = 3,7 Mio kWh). Ein beträchtlicher Teil dieser dokumentierten Einsparungen entfällt auf den Bereich „Heizungssysteme“ bzw. „Gebäude“.

4 Zusammenfassung der Empfehlungen

Der Stadtrechnungshof zog den Schluss,

- dass die durch das Umweltamt durchgeführte Umsetzung von strategischen Vorgaben des KEK 2020 und insbesondere die Berichterstattung über die erreichten Ziele anhand der Anfangs- und Endwerte ein gutes Beispiel darstellte;
- dass mit dem vorliegenden Projekt der thermischen Sanierung von Gemeindewohnungen eine Reihe von unterschiedlichen Zielen durch den einmaligen Einsatz von öffentlichen Mitteln unterstützt wurde und als gutes Beispiel für die intelligente, effiziente und effektive Nutzung der öffentlichen Mitteln dienen konnte.

Der Stadtrechnungshof empfahl,

- im Hinblick auf die Klimaziele alle (Gesprächs)Möglichkeiten zu nutzen, um auf die Anbringung eines Vollwärmeschutzes im Rahmen der geförderten umfassenden Sanierung zu drängen;
- bei der Abwägung zur Durchführung von nützlichen Verbesserungen in den vom Eigenbetrieb Wohnen verwalteten Wohnungen bzw. Häusern insbesondere bei längeren finanziellen Amortationszeiten auch auf die energetischen Amortisationszeiten Bedacht zu nehmen;
- bei der Einrichtung bzw. Schaffung von neuen Beteiligungen im Haus Graz die insbesondere im STEK 4.0 zusammengefassten langfristigen strategischen Ausrichtungen der Stadt Graz für deren Zielsetzungen zu berücksichtigen;
- im derzeit laufenden Sanierungsplan Objekte zu identifizieren, die sich für eine konkrete Studie bzw. Erhebung in Bezug auf diese Fragestellung anbieten und die MieterInnen zu ersuchen, einen Einblick in die Heizkostenverrechnungen vor und nach der Sanierung zu erhalten.

5 Prüfungsmethodik

5.1 Zur Prüfung herangezogene Unterlagen

Um die Fragestellungen gemäß Prüfauftrag vom 9. Juli 2015 entsprechend abzuarbeiten, wurden nachfolgende Prüfungsmethoden herangezogen:

- Grundlagenerhebung nach dem jeweiligen Organbeschlüssen mit den dazugehörigen Beilagen;
- Datenerhebung aus den jeweiligen Erfassungen im SAP;
- Datenerhebung aus den jeweiligen Erfassungen des Eigenbetriebes Wohnen, des A 21 Amt für Wohnungsangelegenheiten und des A 5 Sozialamtes;
- Analyse der grundlegenden Zieldefinition – Zielvorgaben;
- Befragungen und schriftliche Anfragen an zuständige MitarbeiterInnen.

Für eine umfassende Betrachtung im Bereich der Transferzahlungen zu erhalten, wären die betroffenen MieterInnen zu befragen gewesen. Aus Kosten-Nutzen Überlegungen nahm der Stadtrechnungshof davon Abstand.

5.2 Besprechungen

16. Juli 2015 Abgrenzungsgespräch mit den Antragstellerinnen

17. Juli 2015 Erstgespräch mit der Umweltabteilung

22. Juli 2015 Erstgespräch mit der Sozialabteilung

29. Juli 2015 Erstgespräch mit dem Eigenbetrieb Wohnen

Während der Erhebungs- und Berichtserstellungsphase diverse Besprechungen mit MitarbeiterInnen der betroffenen Abteilungen und des Eigenbetriebes.

2. August 2016 Schlussbesprechung mit Vertreterinnen und Vertretern der Umweltabteilung, der Sozialabteilung sowie des Eigenbetriebes Wohnen.

Prüfen und Beraten für Graz

Seit 1993 prüft und berät der Stadtrechnungshof der Landeshauptstadt Graz unabhängig die finanziellen und wirtschaftlichen Aktivitäten der Stadtverwaltung. Seit 2011 ist er darüber hinaus die einzige Stelle, die in das gesamte Haus Graz, also die Stadtverwaltung und die Beteiligungen der Stadt Einblick nehmen darf.

Der vorliegende Bericht ist ein Prüfungsbericht im Sinne des § 16 der Geschäftsordnung für den Stadtrechnungshof. Er kann personenbezogene Daten im Sinne des § 4 Datenschutzgesetz 2000 enthalten und dient zur Vorlage an den Kontrollausschuss.

Die Beratungen und die Beschlussfassung über diesen Bericht erfolgen gemäß dem Statut der Landeshauptstadt Graz 1967 in nichtöffentlicher und vertraulicher Sitzung.

Die Mitglieder des Kontrollausschusses werden daran erinnert, dass sie die Verschwiegenheitspflicht wahren und die ihnen in den Sitzungen des Kontrollausschusses zur Kenntnis gelangte Inhalte vertraulich zu behandeln haben.

Eine hinsichtlich der datenschutzrechtlichen Einschränkungen anonymisierte Fassung dieses Berichtes ist ab dem Tag der Vorlage an den Kontrollausschuss im Internet unter <http://stadtrechnungshof.graz.at> abrufbar.

Der Stadtrechnungshofdirektor
Mag. Hans-Georg Windhaber, MBA

	Signiert von	Windhaber Hans-Georg
	Zertifikat	CN=Windhaber Hans-Georg,O=Magistrat Graz,L=Graz,ST=Styria,C=AT
	Datum/Zeit	2016-09-14T12:47:40+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.